



Gemeinde Rastede: Sammeländerung

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“

Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB (in kursiver Schrift)

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB (in Normalschrift)

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	<p>Deutsche Bahn AG DB-Immobilien Hammerbrookstraße 44 20097 Hamburg</p> <p>08.06.2023</p> <p>Nach § 4 (1) BauGB</p>	<p>Die Deutsche Bahn AG, DB-Immobilien, als von der DB AG und ihrer Konzernunternehmen bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zu den o. g. Verfahren.</p> <p>Die Bahnstrecke 1522 Oldenburg - Wilhelmshaven, Bahn-km 14,700 - 15,900 verläuft östlich der Bebauungspläne Nr. 15a und Nr. 98. Wir bitten daher die folgenden Auflagen / Bedingungen und Hinweise zu beachten:</p> <p>Es dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der planfestgestellten und gewidmeten Bahnstrecke 1522 nicht gefährdet oder gestört werden.</p> <p>Mit der o. g. Sammeländerung soll die zulässige Höhe von baulichen Anlagen / Gebäuden begrenzt werden. Hierbei sind die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen einzuhalten.</p> <p>Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsebene, wurden zur Entwurfsfassung jedoch als Hinweis in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>



Gemeinde Rastede: Sammeländerung

- 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<i>Fortsetzung Deutsche Bahn AG</i>	<p><i>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</i></p> <p><i>Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.</i></p> <p><i>In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.</i></p> <p><i>Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.</i></p> <p><i>Wir bitten Sie uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit die Abwägungsergebnisse und den Satzungsbeschluss, bevorzugt per E-Mail, zuzusenden.</i></p>	<p><i>Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsebene, wurden jedoch zur Entwurfsfassung als Hinweis in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</i></p> <p><i>Es handelt sich um einen reinen Textbebauungsplan, über den die zulässige Höhe von baulichen Anlagen begrenzt wird. Es liegen bereits für alle drei Bereiche rechtskräftige Bebauungspläne vor. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen sind daher weder erforderlich noch sinnvoll möglich.</i></p> <p><i>Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsebene, wurden jedoch zur Entwurfsfassung als Hinweis in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</i></p> <p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Die Deutsche Bahn AG wird im Beteiligungsverfahren nach § 4 (2) BauGB erneut angeschrieben.</i></p>
1	Deutsche Bahn AG DB-Immobilien Hammerbrookstraße 44 20097 Hamburg 11.12.2023 Nach § 4 (2) BauGB	<p>Die Deutsche Bahn AG, DB-Immobilien, als von der DB AG und ihrer Konzernunternehmen bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren.</p> <p>Zu der o. g. Sammeländerung haben wir bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Stellung genommen.</p> <p>Die von uns in unserer Gesamtstellungnahme vom 08.06.2023 mit dem Aktenzeichen TÖB- NI-23-157710 mitgeteilten Belange wurden als Hinweise in die Begründung aufgenommen. Wir haben daher keine weiteren Anregungen oder Hinweise vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss, bevorzugt per E-Mail, zu übersenden. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Zur Stellungnahme im Zuge der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB siehe vorstehend.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>



Gemeinde Rastede: Sammeländerung

- 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
2	<p>EWE Netz GmbH Cloppenburg Str. 302 26133 Oldenburg</p> <p>22.05.2023</p> <p>Nach § 4 (1) BauGB</p>	<p><i>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</i></p> <p><i>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuerstellung 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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p>	<p><i>Es handelt sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist. Es liegen bereits für alle drei Bereiche rechtskräftige Bebauungspläne vor.</i></p> <p><i>Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsebene.</i></p> <p><i>Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsebene.</i></p>



Gemeinde Rastede: Sammeländerung

- 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung EWE Netz GmbH</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>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.</p> <p>Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</p> <p>Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig ausschließlich an unser Postfach info@ewe-netz.de und ändern zudem die Anschrift der EWE NETZ GmbH in Ihrem System: Cloppenburger Str. 302, 26133 Oldenburg. Sollte ein E-Mail-Versand nicht möglich sein, nutzen Sie bitte nur diese postalische Anschrift!</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Claudia Vahl unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493158.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsebene.</p> <p>Die Leitungsabfrage erfolgt auf Ausführungsebene.</p>

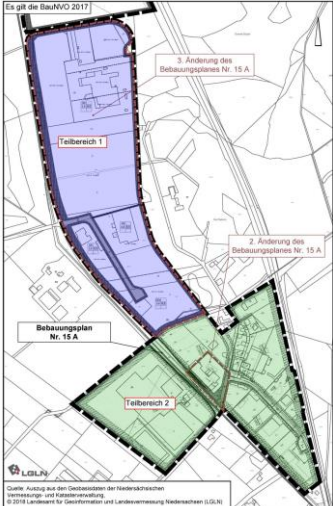


Gemeinde Rastede: Sammeländerung

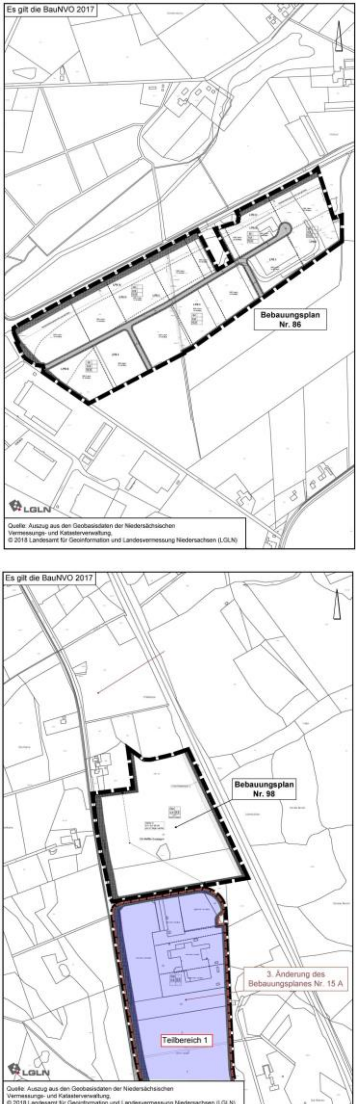
- 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
2	<p>EWE Netz GmbH Cloppenburg Str. 302 26133 Oldenburg 21.11.2023 Nach § 4 (2) BauGB</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess 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, die anerkannten Regeln der Technik, sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, wie z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <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.</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: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Claudia Vahl unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493158.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsebene.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsebene.</p>

- 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
3	<p>Die Autobahn GmbH des Bundes Moslestraße 7 26122 Oldenburg 16.11.2023</p> <p>Nach § 4 (2) BauGB</p>	<p>Herzlichen Dank für die Beteiligung im o. g. Verfahren (Sammeländerung GE+GI Gebäudehöhen). Für diese Änderungen im jeweiligen Bebauungsplan haben wir keine Vorgaben oder eine Beschränkung für ihre geplanten Gebäudehöhen von 20 und 30 m.</p> <p><u>Hinweise:</u> Alle ggf. benötigten Arbeitsbereiche und Verkehrsflächen in Richtung oder entlang der Autobahn sind vollständig rückzubauen und alle Anlagen (Schutzplanken, Entwässerungsanlagen, Zäune, Wege etc.) der BAB in den Ausgangszustand zu versetzen. Abstimmungen von Baumaßnahmen müssen mit der Autobahnmeisterei und der Verkehrsbehörde erfolgen. Das Betreten der Bundesautobahn bei Baumaßnahmen im Verkehrsraum der BAB ist nur mit einer verkehrsbehördlichen Anordnung der AdB erlaubt. Des Weiteren weisen wir auf die parallel der Autobahnen vorhandenen Einrichtungen und Erdkabel des Notrufsystems an Autobahnen "AUSA-Netz / Autobahn-Selbstwähl-Anlage" hin.</p> 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsebene</p>

- 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Die Autobahn GmbH des Bundes		



Gemeinde Rastede: Sammeländerung

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“

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

Keine Anregungen und Bedenken nach § 4 (1) BauGB hatten:

1. Landkreis Ammerland mit Schreiben vom 07.06.2023
2. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr mit Schreiben vom 08.06.2023
3. ExxonMobil Production Deutschland GmbH mit Schreiben vom 28.06.2023
4. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg mit Schreiben vom 01.06.2023
5. Amprion GmbH Dortmund mit Schreiben vom 11.05.2023
6. TenneT TSO GmbH mit Schreiben vom 22.05.2023
7. DTM Engineering Surveying für die Avacon Netz GmbH / Avacon Wasser GmbH / WEVG GmbH & Co. KG mit Schreiben vom 05.05.2023
8. Avacon Netz GmbH Lüneburg mit Schreiben vom 05.05.2023

Keine Anregungen und Bedenken nach § 4 (2) BauGB hatten:

1. Landkreis Ammerland mit Schreiben vom 12.12.2023
2. Amprion GmbH Dortmund mit Schreiben vom 16.11.2023
3. TenneT TSO GmbH Lehrte mit Schreiben vom 15.11.2023
4. Avacon Netz GmbH Salzgitter mit Schreiben vom 15.11.2023
5. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Oldenburg mit Schreiben vom 11.12.2023



Gemeinde Rastede: Sammeländerung

- 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	<p>Bürger 1 07.06.2023 Nach § 3 (1) BauGB</p>	<p><i>Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 03.05.2023 mit dem Zeichen Sammeländerung Höhen nehmen wir wie folgt Stellung:</i></p> <p><i>Wir widersprechen der vorgesehenen Änderung des B-Plan 15a, gültig für unsere Liegenschaft „Am Liethegleis, Rastede“ und der damit einhergehenden Änderung der zulässigen Gebäudehöhe von derzeit 30 m über Straßenniveau auf 20 m.</i></p> <p><i>Begründung:</i></p> <p><i>Die derzeitigen Gebäude unserer Liegenschaft weisen eine Bauhöhe von ca. 12 m über Straßenniveau auf. Es handelt sich bei diesen Gebäuden um (Tief-)Kühlhäuser. Aufgrund der mittlerweile erhöhten Anforderungen an den energieeffizienten Betrieb von Immobilien im Allgemeinen und temperaturgeführten Logistikimmobilien im Besonderen (ESG-Regulatorien - Nachhaltigkeitsrichtlinien) wird es in der Zukunft notwendig sein, derartige Immobilien in automatisierter Bauweise in Bezug auf die Warenein- und -auslagerung zu betreiben. Derartige automatisierte Hochregallagergebäude werden üblicherweise in Silobauweise mit Gebäudehöhen von 30m und höher errichtet und weisen eine hohe Lagerungsdichte und eine besonders gut gegen Außeneinflüsse abdichtende Bauweise (Erhalt von Temperatur und des brandschutztechnisch notwendigen Sauerstoffreduzierungsgrades) auf. Sie können somit in einer besonders ressourcenschonenden Bauweise errichtet und mit hoher Effizienz betrieben werden.</i></p>	<p><i>Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15a ist keine maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, derzeit erfolgt eine Begrenzung der Grundstücksausnutzung über die Grundflächenzahl und die Baumassenzahl (für das Grundstück des Einwenders GRZ 0,7 und BMZ 9,0). Im Zuge dieser Sammeländerung wird erstmalig eine Höhenbegrenzung für den hier angesprochenen südlichen Teil (Teilbereich 2) des Bebauungsplanes „Industriegebiet Liethe“ auf 20 m über Bezugsebene vorgenommen. Für den nördlichen Teil des Bebauungsplanes „Industriegebiet Liethe“ ist eine Höhenbegrenzung von 30 m über Bezugsebene festgesetzt. Bezugsebene ist die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße.</i></p> <p><i>Bei einer jetzigen Gebäudehöhe von 12 m besteht nach Rechtskraft dieser Sammeländerung für das Grundstück des Einwenders ein zusätzliches Potenzial von 8 m. Dieses Potenzial wird von der Gemeinde als ausreichend erachtet. Es ist gerade Ziel und Anlass der Planung, bauliche Anlagen in ihrer Höhenentwicklung so zu begrenzen, dass eine Überprägung der Umgebungsbebauung und der freien Landschaft vermieden wird. Die im Rahmen dieser Sammeländerung festgesetzten Höhen im Bebauungsplan Nr. 15a orientieren sich dabei an den realisierten Gebäudekörpern zuzüglich eines großzügigen Zuschlages. Im südlichen Teil des Gewerbegebietes Liethe sind beidseitig der Wilhelmshavener Straße - im Vergleich zum nördlichen und zentralen Gewerbegebiet - niedrigere Gebäudekörper realisiert.</i></p> <p><i>Den bestehenden und den zukünftigen Betrieben werden ausreichende Entwicklungsspielräume gegeben. Bei noch höheren baulichen Anlagen würde die Umgebungsbebauung deutlich überprägt, die Gebäude wären weithin sichtbar und würden als störend auch von der freien Landschaft aus wahrgenommen. Derzeit ist eine Einfassung des südlichen Teils des Industriegebietes Liethe durch die vorhandenen Bäume und Gehölze beidseitig parallel zur Wilhelmshavener Straße, die Randeingrünung der Gewerbegrundstücke und die Bäume und Gehölze parallel zur Bahnlinie vorhanden. Bei Gebäudehöhen über 20 m würden diese Gehölzstrukturen deutlich überragt und die baulichen Anlagen wären dann weithin sichtbar.</i></p>



Gemeinde Rastede: Sammeländerung

- 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Bürger 1	<p><i>Es wird aus unserer Sicht daher notwendig sein, zukünftig die vorhandene Gebäudestruktur in Frage zu stellen und sie ggf. entsprechend den oben beschriebenen Kriterien anzupassen und gegen die beschriebenen automatisierten Hochregalläger zu ersetzen.</i></p> <p><i>Dies erfolgt auch auf Basis der Erkenntnis, dass es sich immer schwieriger gestaltet, Arbeitskräfte für das Arbeiten in tiefkalter Atmosphäre zu rekrutieren. Im Sinne der ergonomischen Gestaltung von Arbeitsplätzen wird es hier notwendig sein, diese aus den -22°C kalten Bereichen herauszuholen und in angenehmere Umgebungen zu verlagern. Dies ist nur durch entsprechende Automatisierungsgrade der Intralogistik möglich. Eine Reduzierung der Gebäudehöhe wäre demnach in jedem Fall kontraproduktiv und würde einen Faktor darstellen, der die Betreibbarkeit und Wirtschaftlichkeit des Kühlhausbetriebes deutlich verschlechtern würde. Gleichzeitig stellt die Maßnahme der Errichtung eines solchen Hochregallagers am Standort Rastede die einzige Möglichkeit dar, eine Lagerkapazitätserweiterung vorzunehmen.</i></p> <p><i>Wir erwarten daher, dass es in Bezug auf die Gebäudehöhe nicht zu einer Veränderung im B-Plan kommt und würden dieser nicht zustimmen.</i></p>	<p><i>Wie zuvor ausgeführt, ist eine Anpassung des Bestandes auf der Basis dieser Sammeländerung möglich. Es wären bauliche Anlagen bis 20 m realisierbar. Diese maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen stellt aus Sicht der Gemeinde Rastede einen ausgewogenen Kompromiss zwischen dem Interesse der Gewerbetreibenden, möglichst hohe bauliche Anlagen realisieren zu können einerseits und dem Schutz des Ortsbildes und des Landschaftsbildes auf der anderen Seite dar.</i></p> <p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die umschriebene Zielsetzung zur Umgestaltung der Arbeitsbedingungen ist nachvollziehbar, wird durch die Sammeländerung aber nicht verhindert.</i></p> <p><i>Der Anregung wird aus den o.g. Gründen nicht nachgekommen.</i></p>
2	Bürger 2 26.05.2023 Nach § 3 (1) BauGB	<p><i>Wie Ihnen bekannt ist, haben wir in dem Gewerbegebiet ein Logistikzentrum errichtet, welches intern die Bezeichnung als Werk II bezeichnet wird. Im Anschluss an die Realisierung dieses Bauvorhabens haben wir das Nachbargrundstück gekauft, um dort ein Werk III (derzeitiger Arbeitsname), zu errichten.</i></p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p>



Gemeinde Rastede: Sammeländerung

- 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Bürger 2	<p>Unser derzeitiges Hochregallager hat eine Höhe von ca. 25 m.</p> <p>Wir sehen uns in unserer weiteren Geschäftsentwicklung beeinträchtigt, wenn Sie die zukünftig vorgesehenen Gebäudehöhen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 86 auf 20 m bis 25 m begrenzen wollen. Da unser Geschäft derzeit sehr gut läuft, sind wir mit den Architekten der Bauplanungim Dialog, um das Werk III zu realisieren.</p> <p>Wir können zum heutigen Zeitpunkt nicht sagen, ob wir ein Hochregallager mit einer Höhe über 25 m benötigen. Im Vertrauen, dass der Bebauungsplan Nr. 86 für das gekaufte Grundstück gilt, haben wir es gekauft und unsere Unternehmensentwicklung darauf abgestellt.</p>	<p>Die Gewerbehallen auf dem Grundstück des Einwenders weisen im Bestand Höhen von gut 20 Metern bzw. gut 13 m (zuzüglich Dachaufbauten) auf. Den Bauakten für genehmigte und realisierte Gewerbehallen im Bebauungsplan Nr. 86 sind absolute Höhen von 20,60 m bzw. 20,40 m zu entnehmen, für ein viergeschossiges Bürogebäude eine absolute Höhe von 16,22 m.</p> <p>Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 86 setzt für die Grundstücke des Einwenders und auch für den gesamten Geltungsbereich des Industriegebietes einheitlich eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Baumassenzahl von 10,0 fest. Eine maximale Gebäudehöhe wird im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 86 nicht festgesetzt. Für den Bebauungsplan Nr. 86 wird im Zuge dieser Sammeländerung – in Anlehnung an den derzeitigen Bestand – damit erstmalig eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen/ eine maximale Gebäudehöhe von 25,0 m über Bezugsebene festgesetzt. Diese Höhe enthält damit – über den Bestand hinaus - ein weiteres Potenzial für zukünftige Gebäudehöhen.</p> <p>Es ist Ziel und Anlass der Planung, bauliche Anlagen in ihrer Höhenentwicklung so zu begrenzen, dass eine Überprägung der Umgebungsbebauung und der angrenzenden freien Landschaft vermieden wird. Die im Rahmen dieser Sammeländerung festgesetzte Höhe von 25 m im Bebauungsplan Nr. 86 orientiert sich an den realisierten Gebäudekörpern. Bei Gesamthöhen von über 25 m würde die Umgebungsbebauung deutlich überprägt, die Gebäude wären weithin sichtbar und würden als störend auch von der freien Landschaft aus wahrgenommen.</p> <p>Für die bestehenden Gewerbehallen auf dem Grundstück des Einwenders wird bei einer Überbauung von 53 % des Grundstückes bereits eine Baumassenzahl von 9,6 realisiert. Insofern bestehen - bei gleicher oder ähnlicher Grundstücksausnutzung - auf dem derzeit noch unbebauten Grundstück des Einwenders auch auf der Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes, nur noch geringe Potenziale für höhere Baukörper. Durch die Baumassenzahl von 10,0 im rechtskräftigen Bebauungsplan sind auch heute bereits Beschränkungen der Grundstücksausnutzung gegeben.</p>



Gemeinde Rastede: Sammeländerung

- 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Bürger 2	<p><i>Daher gehen wir davon aus, dass Sie mit Ihren Änderungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 86 ausschließlich Grundstücke behandeln, die in Ihrem Besitz sind und bisher nicht veräußert wurden und deshalb unser Grundstück von den Änderungen in der Bauhöhe ausgenommen ist.</i></p> <p><i>Eine Reduzierung auf eine Bauhöhe von 25 m würde die weitere Entwicklung unseres Standortes Rastede-Loy massiv beeinflussen. Wir gehen daher davon aus, dass Sie unsere Bedenken teilen und uns zeitnah mitteilen können, dass unser Grundstück nicht unter die Grundstücke fällt, die Sie in der Sammeländerung behandeln wollen.</i></p> <p><i>Bei eventuellen Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.</i></p>	<p><i>Die Sammeländerung bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 86. Das Ziel der Sammeländerung, eine Überprägung der Umgebungsbebauung und der Landschaft zu erreichen, ist nur unter Einbezug des gesamten Geltungsbereiches realisierbar.</i></p> <p><i>Diese maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen stellt aus Sicht der Gemeinde Rastede einen ausgewogenen Kompromiss zwischen dem Interesse der Gewerbetreibenden, möglichst hohe bauliche Anlagen realisieren zu können einerseits und dem Schutz des Ortsbildes und des Landschaftsbildes auf der anderen Seite dar.</i></p>
3	Bürger 3 19.05.2023 Nach § 3 (1) BauGB	<p><i>Entgegen der nachdrücklich, öffentlich publizierten Statements seitens der Politik, bezüglich Klima- und Umweltschutz, Rettung der Moore sowie CO₂-Minimierung, soll in Rastede genau das Gegenteil praktiziert werden. In einem schützenswerten, sensiblen Gebiet, wird ein bereits durch sehr viel Geld in Form von Gutachten für ungeeignet erklärtes Areal zerstört. Der Umweltgedanke wird ad absurdum geführt!! In Rastede ist das Plansoll der Auflagen bereits übererfüllt, die gewonnene Energie kann mittelfristig nicht verwertet werden.</i></p> <p><i>Wir sind als Anlieger und umweltbewusste Bürger entschieden gegen diese nicht nachvollziehbare Klimasünde!</i></p>	<p><i>Die Gemeinde geht davon aus, dass sich die Stellungnahme auf die 83. Änderung des Flächennutzungsplanes Wind der Gemeinde Rastede bezieht. Da im Betreff jedoch diese Sammeländerung genannt wird, wird folgendes abgewogen:</i></p> <p><i>Für die Sammeländerung bestehen bereits rechtskräftige Bebauungspläne. Auf Basis der rechtskräftigen Bebauungspläne bestehen Baurechte. Insofern bereitet die Sammeländerung keine erstmalige Inanspruchnahme von Grund und Boden für die gewerblich/ industrielle Nutzung vor. Die Bebauungspläne Nr. 15a und 86 sind zudem bereits zum großen Teil baulich genutzt.</i></p> <p><i>Es ist vielmehr Ziel der Sammeländerung die Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild durch eine Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe zu erzielen. Eine Klimasünde ist damit durch die Sammeländerung nicht erkennbar.</i></p>
4	Bürger 2 13.12.2023 Nach § 3 (2) BauGB Zum BP 86, 1. Änderung	<p>Hiermit zeigen wir Ihnen die rechtliche Vertretung der, an. Eine auf uns lautende Vollmacht ist in der Anlage beigefügt.</p> <p>Unsere Mandantin erhebt auf Grundlage der bereits eingereichten Einwendungen im Wege der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 26.05.2023 weiterhin Einwendungen gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nummer 86.</p>	



Gemeinde Rastede: Sammeländerung

- 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Bürger 2	<p>Begründung:</p> <p>Unsere Mandantin betreibt ein Logistikzentrum, welches intern als „Werk II.“ bezeichnet wird. Anknüpfend an die Ausführungen vom 26.05.2023 hat das derzeitige Hochregallager eine Höhe von ca. 25 m. Die Bebauungsplanänderung und Höhenfestsetzung auf eine maximale Höhe baulicher Anlagen/eine maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachhaut) von 25 m über Bezugsebene, stellt eine erhebliche Eigentumsbelastung und Entwicklungsänderung im Plangebiet dar.</p> <p>Wie bereits am 26.05.2023 dargestellt, ist derzeit nicht absehbar, ob eine Höhe über 25 m wirtschaftlich erforderlich ist. Das Grundstück wurde bei bestehender Überplanung durch den Bebauungsplan Nr. 86 im Vertrauen auf die bisherigen Regelungen gekauft.</p> <p>Die Reduzierung der Bauhöhe auf 25 m beeinflusst den Standort massiv und elementar. In der Begründung des Planungsbüros wird als Anlass ausgeführt, dass sehr hohe Gebäudekörper in Industriegebieten und Gewerbegebieten entstünden.</p> <p>Hierbei ist zu beachten, dass der Bebauungsplan Nr. 86 südlich der Bundesstraße 211 (Braker Chaussee) und östlich des Hillersweges im Bereich Wahnwek/lpwege, liegt. Wie sich bereits aus dem Namen „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“ ergibt, liegt es unmittelbar an der Bundesautobahn, wobei hier gemäß § 9 BauNVO ein Industriegebiet festgesetzt ist. Diese neue Höhenfestsetzung ist aus Sicht der Einwenderin rechtswidrig. Aus Sicht der Einwenderin ist der Bebauungsplan bereits städtebaulichen nicht erforderlich. Sinn und Zweck eines Industriegebietes ist ausschließlich die Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solche Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Aus dem industriegebietstypischen Höhengrad folgt eine Pflicht der weniger störintensiven oder störempfindlichen Anlagen zur Duldung solcher Verhältnisse des hohen Störungsgrades.</p>	<p>Die Gewerbehallen auf dem Grundstück des Einwenders weisen im Bestand Höhen von gut 20 Metern bzw. gut 13 m (zuzüglich Dachaufbauten) auf. Den Bauakten für genehmigte und realisierte Gewerbehallen im Bebauungsplan Nr. 86 sind absolute Höhen von 20,60 m bzw. 20,40 m zu entnehmen, für ein viergeschossiges Bürogebäude eine absolute Höhe von 16,22 m.</p> <p>Eine maximale Gebäudehöhe wird im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 86 nicht festgesetzt. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 86 setzt für die Grundstücke des Einwenders und auch für den gesamten Geltungsbereich einheitlich eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Baumassenzahl von 10,0 fest. Diese Festsetzungen werden durch die Sammeländerung nicht tangiert.</p> <p>Im Rahmen dieser Sammeländerung erfolgt für den Bebauungsplan Nr. 86 keine Reduzierung einer festgesetzten Gebäudehöhe, diese wurde im Bebauungsplan Nr. 86 nicht festgesetzt. Es wird im Rahmen der Sammeländerung lediglich eine ergänzende Festsetzung betroffen.</p> <p>Richtig ist der Einwand, dass Sinn und Zweck des Industriegebietes die Unterbringung von Gewerbe- und Industriebetrieben sind, auch und insbesondere solchen, die auf ein Industriegebiet angewiesen sind. Dies bedeutet jedoch nicht, dass nicht auch die Umgebung und die angrenzende Landschaft sowie die Umgebungsnutzungen in ihrer Schutzwürdigkeit in die Betrachtung und Abwägung einzubeziehen sind. Zwar liegt der Bebauungsplan Nr. 86 in räumlicher Nähe zum Autobahnkreuz Oldenburg Nord und direkt an der Bundesstraße B 211, jedoch auch unmittelbar angrenzend an die freie Landschaft. Die Flächen südlich des Bebauungsplanes Nr. 86 werden landwirtschaftlich genutzt und sind zum Teil mit Gehölzen bestanden. Die Flächen nördlich der B 211 sind - beidseitig der Loyer Bäke - ebenfalls landwirtschaftlich genutzt und ebenfalls mit Gehölzen bestanden. Mehrere Außenbereichswohnnutzungen befinden sich südlich des Bebauungsplanes an der Butjadinger Straße und am Hillers Weg und nördlich der B 211 an der Dorfstraße und am Hankhauser Weg. Die angrenzende freie Landschaft hat eine örtliche Erholungsfunktion, insbesondere für die Bewohner des Ortsteiles Loy.</p>



Gemeinde Rastede: Sammeländerung

- 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Bürger 2	<p>Aus Sicht des Industriegebietes ist gerade die Zulassung von Wohnungen in einem benachbarten Gebiet der heranrückende Störer. Dies hätte man vor der Erstellung des Bebauungsplanes in seiner Ursprungsfassung berücksichtigen müssen.</p> <p>Im Übrigen ist bei der Höhenbegrenzung unklar, welcher der höchste Punkt der Dachhaut sein soll (§ 18 Abs. 1 BauNVO).</p>	<p>In der Sammeländerung werden bauliche Anlagen in ihrer Höhenentwicklung so begrenzt, dass eine Überprägung der Umgebungsbebauung und der angrenzenden freien Landschaft vermieden wird. Nach Auffassung der Gemeinde Rastede würde bei einer Gesamthöhe von über 25 m die Umgebungsbebauung deutlich überprägt, die Gebäude wären weithin sichtbar und würden als störend auch von der freien Landschaft und von den Wohnnutzungen aus wahrgenommen. Die in der Umgebung vorhandenen Gehölzstrukturen würden mit Gebäudekörpern von mehr als 25 m deutlich überragt und könnten keinen Sichtschutz mehr entfalten.</p> <p>Die Wohnnutzungen in der Umgebung und die alten landwirtschaftlichen Gutshöfe sind historisch gewachsen und bereits seit vielen Jahrzehnten hier vorhanden. Die Wohnnutzungen rücken daher nicht näher an das Gewerbegebiet heran.</p> <p>Die Schutzwürdigkeit der Umgebungsbebauung und auch die Erholungsnutzung der freien Landschaft wurden bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 berücksichtigt, u.a. in dem eine Baumassenzahl von 10,0 festgesetzt wurde. Für die bestehenden Gewerbehallen auf dem Grundstück des Einwenders wird bei einer Überbauung von 53 % des Grundstückes bereits eine Baumassenzahl von 9,6 realisiert. Insofern bestehen - bei gleicher oder ähnlicher Grundstücksausnutzung - auf dem derzeit noch unbebauten Grundstück des Einwenders auch auf der Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes, nur noch geringe Potenziale für höhere Baukörper.</p> <p>Die in der Sammeländerung getroffene Festsetzung ist aus Sicht der Gemeinde Rastede eindeutig: Innerhalb der gemäß § 9 BauNVO festgesetzten Industriegebiete ist gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO eine maximale Höhe baulicher Anlagen/ eine maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachhaut) von 25 m über Bezugsebene zulässig. Zur weiteren Verdeutlichung wird der Klammereinschub um die Worte „höchste Stelle der Dachfläche“ redaktionell ergänzt.</p> <p>Auch der Landkreis Ammerland als Bauordnungsbehörde hat gegen die Festsetzung keine Bedenken im Rahmen der Beteiligung geäußert.</p>

- 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Bürger 2	<p>Darüber hinaus ist die Einwenderin im Rahmen der Abwägung in ihrem Recht aus Art. 14 Abs. 1 und den Eigentumsbelangen beeinträchtigt. Der Bebauungsplan verstößt gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB. Das Eigentum ist ein elementares Grundrecht, welches nach Art. 14 Abs. 1 GG und der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts „in hervorgehobener Weise“ zu den abwägungserheblichen Belangen gehört (vgl. BVerfG, Urteil vom 17.12.2013, 1 BvL 3139/08 u.a. BVerfGE 134, 242 sowie ständige Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts seit der Entscheidung vom 16.04.1971, 4 C 66/67, DVBl 1971, 746). Der Eigentumsschutz erfasst nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts alle vermögenswerten subjektiv-öffentlichen Rechte (vgl. 1 BvL 17/77).</p> <p>Verschärft wird die rechtswidrige Vorgehensweise der Antragsgegnerin dadurch, dass sie sowohl die Festsetzung als Industriegebiet als auch die Errichtung des Logistikzentrums (Werk II) und die damit verbundene Beeinträchtigung des Eigentums der Antragstellerin offensichtlich erkannt, aber bewusst überplant hat. Dies widerspricht dem planerischen Grundsatz der Lastengleichheit (vgl. Rieger, in: Schrödter, 9. Aufl., § 1, Rn. 629 m.w.N. in Fußnote 1312, insbesondere auch OVG Lüneburg, Urteil vom 13.08.2013, 1 KN 238/10, juris Rn. 30) und führt zur einseitigen Belastung der Antragstellerin.</p> <p>Hinzu kommt, wie bereits hervorgehoben, dass der vollständige Ausschluss der Bebaubarkeit auch gegen den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit verstößt. Die weiteren Argumente in der Planbegründung sind hinsichtlich der Höhenbegrenzung und „Überprägung der Umgebungsbebauung und der freien Landschaft durch zu hohe bauliche Anlagen“ städtebaulich vorgeschoben.</p>	<p>Verstöße gegen das Abwägungsgebot sind aus den o.g. Gründen nicht erkennbar. Durch die Baumassenzahl von 10,0 im rechtskräftigen Bebauungsplan sind auch heute bereits Beschränkungen in der Grundstücksausnutzung gegeben.</p> <p>Die Gewerbehallen auf dem Grundstück des Einwenders weisen im Bestand Höhen von gut 20 Metern bzw. gut 13 m (zuzüglich Dachaufbauten) auf. Den Bauakten für genehmigte und realisierte Gewerbehallen im Bebauungsplan Nr. 86 sind absolute Höhen von 20,60 m bzw. 20,40 m zu entnehmen. Damit bestehen auch unter Berücksichtigung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 25 m noch weitere Potenziale bei der Höhenentwicklung. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass untergeordnete und technische Anlagen des Immissionsschutzes von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind.</p> <p>Die Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe wird für zumutbar erachtet, zumal bereits heute auf der Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes Einschränkungen durch die festgesetzte Baumassenzahl bestehen. Diese Einschränkung war auch zum Zeitpunkt des Grundstückskaufs durch den Einwender bereits bekannt.</p> <p>Ein vollständiger Ausschluss der Bebaubarkeit liegt – wie vorstehend ausgeführt – nicht vor. Daher ist auch ein Verstoß gegen den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit nicht erkennbar.</p>



Gemeinde Rastede: Sammeländerung

- 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Bürger 2	<p>Im Hinblick auf die Erweiterungsabsichten des Betriebs der Einwenderin liegt ein Ermittlungsdefizit vor. Auch der eingerichtete und ausgeübte Gewerbebetrieb zählt zu den in der Abwägung zu berücksichtigen Belangen. Auch das anerkannte Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb vermittelt Eigentumschutz nach Art. 14 Abs.1 GG genießt. Der durch Art. 14 GG garantierte Bestandsschutz bezieht sich auf den vorhandenen Bestand eines Betriebes. Zudem verweisen wir auf die betrieblich notwendige Möglichkeit seiner Erweiterung.</p> <p>Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist anerkannt, dass zu den privaten Belangen, die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind, unter dem Aspekt der in §1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB genannten Belangen der Wirtschaft nicht nur das Interesse eines Unternehmens an der weitere Ausnutzungen des vorhandenen Betriebsbestand mit seinen Anlagen, sondern auch das Bedürfnis nach einer künftigen Betriebsausweitung gehört. Dazu zählt es die im Rahmen einer normalen Betriebsentwicklung liegende und oft zur Erhaltung der Konkurrenzfähigkeit notwendige Erweiterung der Kapazitäten, die Modernisierung der Anlagen usw.</p> <p>Der gegenwärtige Betrieb der Einwenderin ist nach objektiven Maßstäben auf eine Erweiterung angewiesen. Aus dieser Rechtsprechung ergibt sich, dass das zu berücksichtigende Interesse an einer Betriebsausweitung und ein Anspruch auf ein quantitatives Wachstum des bereits eingerichteten und ausgeübten Betriebs umfasst. Umfasst ist auch eine qualitative Ergänzung um neue Betriebstätigkeiten, also zukünftige Betriebsentwicklung. Sie werden bereit konkret ins Auge gefasst und sind bei realistischer Betrachtung der Entwicklungsmöglichkeiten naheliegt.</p> <p>Gemessen an den vorherigen Ausführungen wird hier offensichtlich, dass die Belange der Einwenderin hier nicht hinreichend ermittelt und bewertet wurden.</p>	<p>Konkrete Erweiterungsabsichten wurden im Zuge der Beteiligung durch den Einwender nicht vorgetragen. Insofern kann die Gemeinde auch nicht auf entsprechende Absichten reagieren und hierzu Stellung beziehen. Vom Einwender wird nur sehr allgemein formuliert, dass eine betriebliche Notwendigkeit zur Erweiterung gegeben ist, ohne diese aber zu präzisieren. Dies ist nicht hinreichend konkret.</p> <p>Die Belange des ansässigen Betriebes sind nach Auffassung der Gemeinde Rastede mit dem angemessenen Gewicht in die Abwägung eingestellt worden. Es bestehen auch in der Höhenentwicklung der gewerblichen Gebäudekörper weitere, wenn auch geringe Potenziale.</p> <p>Die Gebäudekörper auf dem Grundstück des Einwenders sind zudem relativ neu und wurden erst in den letzten Jahren erstellt. Eine Begrenzung in der Ausnutzbarkeit des Grundstücks des Einwenders ergibt sich derzeit bereits insbesondere auch ohne die Sammeländerung durch die im Bebauungsplan Nr. 86 festgesetzte Baumassenzahl. Eine Bestandgefährdung des Betriebes durch diese Sammeländerung ist für die Gemeinde nicht erkennbar.</p> <p>Die Belange der Wirtschaft wurden mit dem erforderlichen Gewicht in die Abwägung eingestellt.</p> <p>Konkrete Erweiterungsabsichten werden im Zuge der Beteiligung nicht vorgetragen. Die Belange des ansässigen Betriebes sind nach Auffassung der Gemeinde Rastede mit dem angemessenen Gewicht in die Abwägung eingestellt worden.</p> <p>Die Bedenken werden aus den vorstehenden Gründen nicht geteilt.</p>



Gemeinde Rastede: Sammeländerung

- 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<u>Anlage:</u> - Vollmacht	