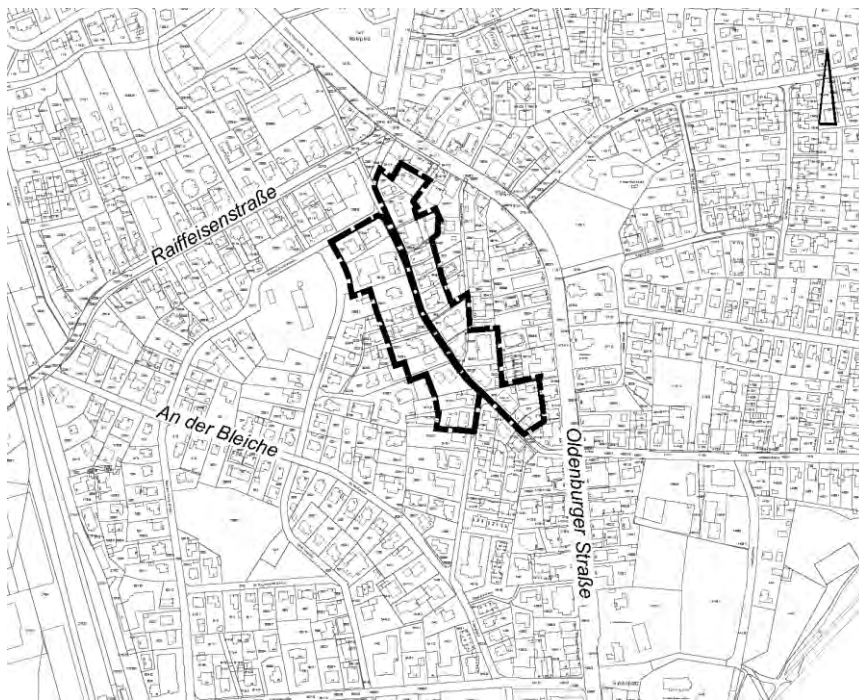


Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

Sammeländerung

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60
„Ortskern Rastede“
8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G
„Rastede I/II Ortskern“



mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO
im Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Entwurf

Oktober 2019

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

NWP Planungsgesellschaft mbH

Postfach 3867
26028 Oldenburg

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung





PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Rastede diese Sammeländerung: 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Ortskern Rastede“ und 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“, bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (gemäß § 84 (3) NBauO), als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

Planverfasser

Die Sammeländerung: 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Ortskern Rastede“ und 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der Sammeländerung: 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Ortskern Rastede“ und 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Rastede, den

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der Sammeländerung: 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Ortskern Rastede“ und 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich (Tagespresse) bekannt gemacht.

Der Entwurf der Sammeländerung: 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Ortskern Rastede“ und 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ mit der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Rastede, den



Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Sammeländerung: 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Ortskern Rastede“ und 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ nebst Begründung in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der Sammeländerung: 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Ortskern Rastede“ und 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am in der Tagespresse bekannt gemacht worden.

Die Sammeländerung: 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Ortskern Rastede“ und 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ ist damit am wirksam geworden.

Rastede, den

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der Sammeländerung: 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Ortskern Rastede“ und 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Sammeländerung: 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Ortskern Rastede“ und 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den

Bürgermeister

Satzung

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Sammeländerung: 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Ortskern Rastede“ und 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ umfasst die in den Bebauungsplänen gemäß § 4 und § 6 BauNVO festgesetzten Baugebiete Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) sowie die Gemeinbedarfsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB.

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ setzt sich aus den Teilbereichen 1 und 2 zusammen (siehe Übersichtsplan auf Seite 7).

§ 2 Festsetzungen

8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6g Teilbereich 1

1. Innerhalb den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 20 BauNVO maximal II Vollgeschosse zulässig.
2. In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 10 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.
3. Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO werden für die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete die zulässigen Höhen baulicher Anlagen durch die Festsetzung der zulässigen Gesamthöhe bestimmt. Die zulässige maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 13,0 m über Bezugsebene. Der Maximalwert bezieht sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugsebene), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Soweit zwei Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Straße mit dem geringeren Abstand zur baulichen Anlage maßgebend.

8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6g Teilbereich 2

4. Innerhalb der gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind gemäß § 20 BauNVO maximal II Vollgeschosse zulässig.
5. In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 22 (2) BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
6. In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.
7. Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO werden für die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete die zulässigen Höhen baulicher Anlagen durch die Festsetzung der zulässigen Trauf- und Gesamthöhe bestimmt. Die zulässige maximale Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen dem untersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehendem Mauerwerk) beträgt 6,5 m über Bezugsebene, die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 10,5 m über Bezugsebene. Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem

Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugsebene), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Soweit zwei Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Straße mit dem geringeren Abstand zur baulichen Anlage maßgebend. Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Dachgauben, Zwerchhäuser, Zwerchgiebel und Abwalmungen.

8. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten oberhalb des 2. Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig.
9. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6g, gelten in den Teilbereichen 1 und 2 fort.

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Ortskern Rastede“

10. Innerhalb der gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten, der gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete und der Gemeinbedarfsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind gemäß § 20 BauNVO maximal II Vollgeschosse zulässig.
11. In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 10 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.
12. Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO werden für die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete, die gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete und die Gemeinbedarfsfläche die zulässigen Höhen baulicher Anlagen durch die Festsetzung der zulässigen Gesamthöhe bestimmt. Die zulässige maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 13,0 m über Bezugsebene. Der Maximalwert bezieht sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugsebene), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Soweit zwei Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Straße mit dem geringeren Abstand zur baulichen Anlage maßgebend.
13. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 60 gelten fort.

§ 3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (1) NBauO

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift gemäß § 84 (1) NBauO ist identisch der Sammeländerung: 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Ortskern Rastede“ und 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“.

2. Einstellplätze

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO wird festgelegt, dass je Wohneinheit 2 Einstellplätze anzulegen sind.

3. Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

§ 4 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich Sammeländerung: 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Ortskern Rastede“ und 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“:

Teilbereich 1 der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ und 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Ortskern Rastede“

5. Dachform und Dachneigung

Die obersten Geschosse von Hauptgebäuden (bei Staffelgeschossen ist ausschließlich das Staffelgeschoß das oberste Geschoß) sind mit einem geneigten Dach zu erstellen. Die Dachneigung muss mindestens 15° betragen. Aus gestalterischen Gründen dürfen maximal 10 % der relevanten Dachfläche mit einer geringeren Dachneigung ausgeführt werden.

Ausgenommen von dieser Regelung sind Dachgauben und Dachaufbauten, sowie Wintergärten. Bei Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.

6. Staffelgeschosse

Staffelgeschosse oberhalb des 2. Vollgeschosses sind mit mindestens 2,00 m Abstand von der Traufkante des darunter liegenden Geschosses herzustellen. Der Abstand ist zu allen Gebäudeseiten einzuhalten. An einer Gebäudeseite kann der Abstand auf einer Länge von 1/3 der betroffenen Gebäudeseitenlänge unterschritten werden.

Teilbereich 2 der 8. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“

7. Dachform und Dachneigung

Die obersten Geschosse von Hauptgebäuden sind nur symmetrisch geneigten Satteldächern, Walmdächern und Krüppelwalmdächern mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig.

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachneigungen zwischen 20 und 45 Grad zu errichten.

Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO.

Auf 10 % der Grundfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig.

8. Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Ortskern Rastede“

9. Fassadengestaltung

Innerhalb des im Übersichtsplan durch Schraffur gekennzeichneten Bereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Ortskern Rastede“ ist bei der Gestaltung der Außenwände der Hauptgebäude und Garagen rotes bis rotbraunes unglasiertes Ver-

blendmauerwerk zu verwenden. Untergeordnete Bauteile und Wintergärten dürfen auch mit anderen Baumaterialien errichtet werden.

Als Grundlage für die rot/rotbraunen Farbtöne gelten die RAL-Farbwerte 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012.

10. Dacheindeckung – Materialien

Innerhalb des im Übersichtsplan durch Schraffur gekennzeichneten Bereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Ortskern Rastede“ sind glasierte Dacheindeckungen unzulässig.

Als Material für die Dacheindeckung sind nur Ziegel/ Dachsteine in roten oder rotbraunen Farbtönen zulässig. Als „rot“ bis „rotbraun“ gelten in Anlehnung an das Farbregister RAL 840 HR die RAL Farben 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012.

§ 4 Hinweise

- 1) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg –oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- 2) Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- 3) Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

§ 5 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diese Bebauungsplanänderungen sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27. März 2019 (Nds. GVBl. S. 70)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 88)

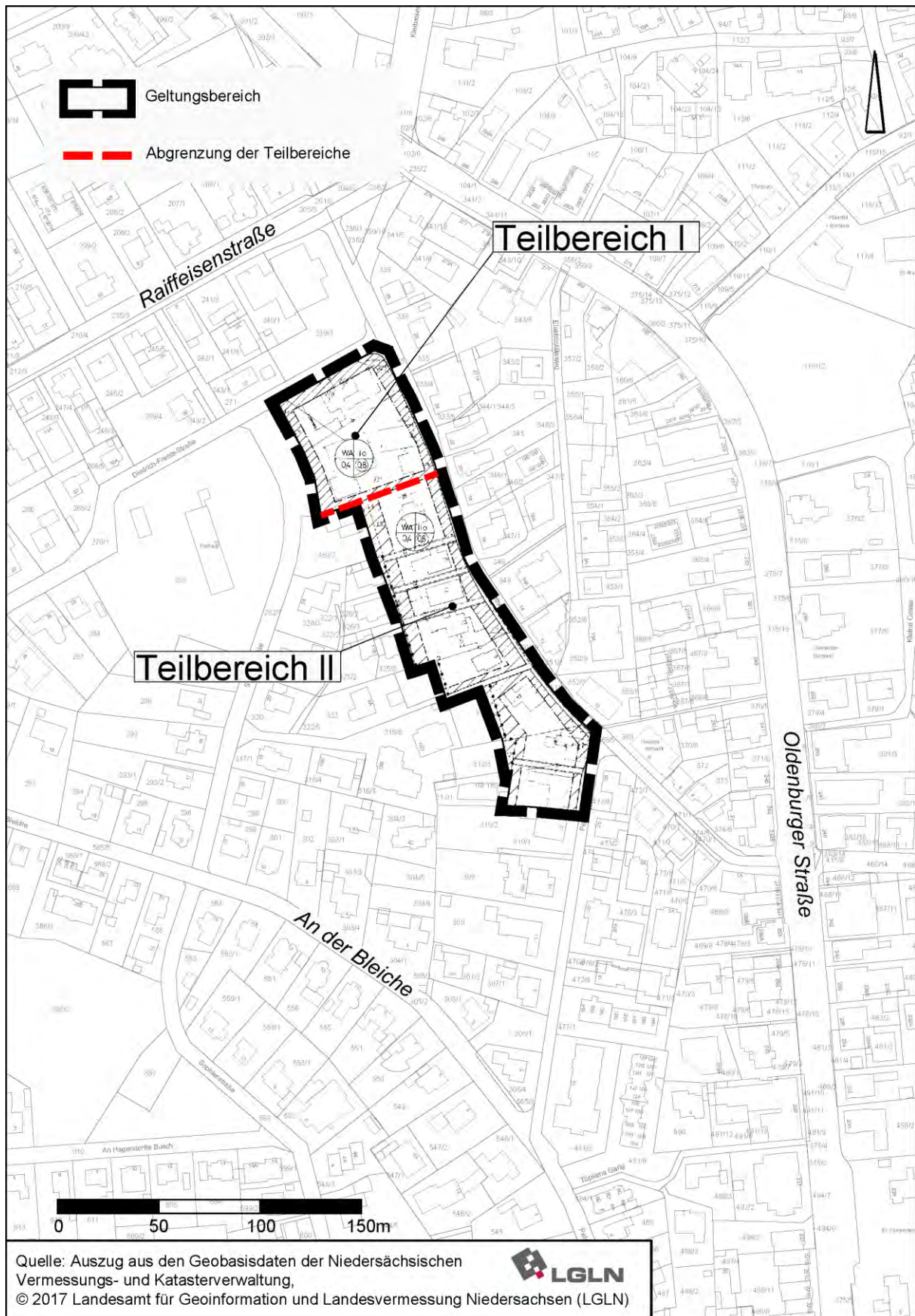
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

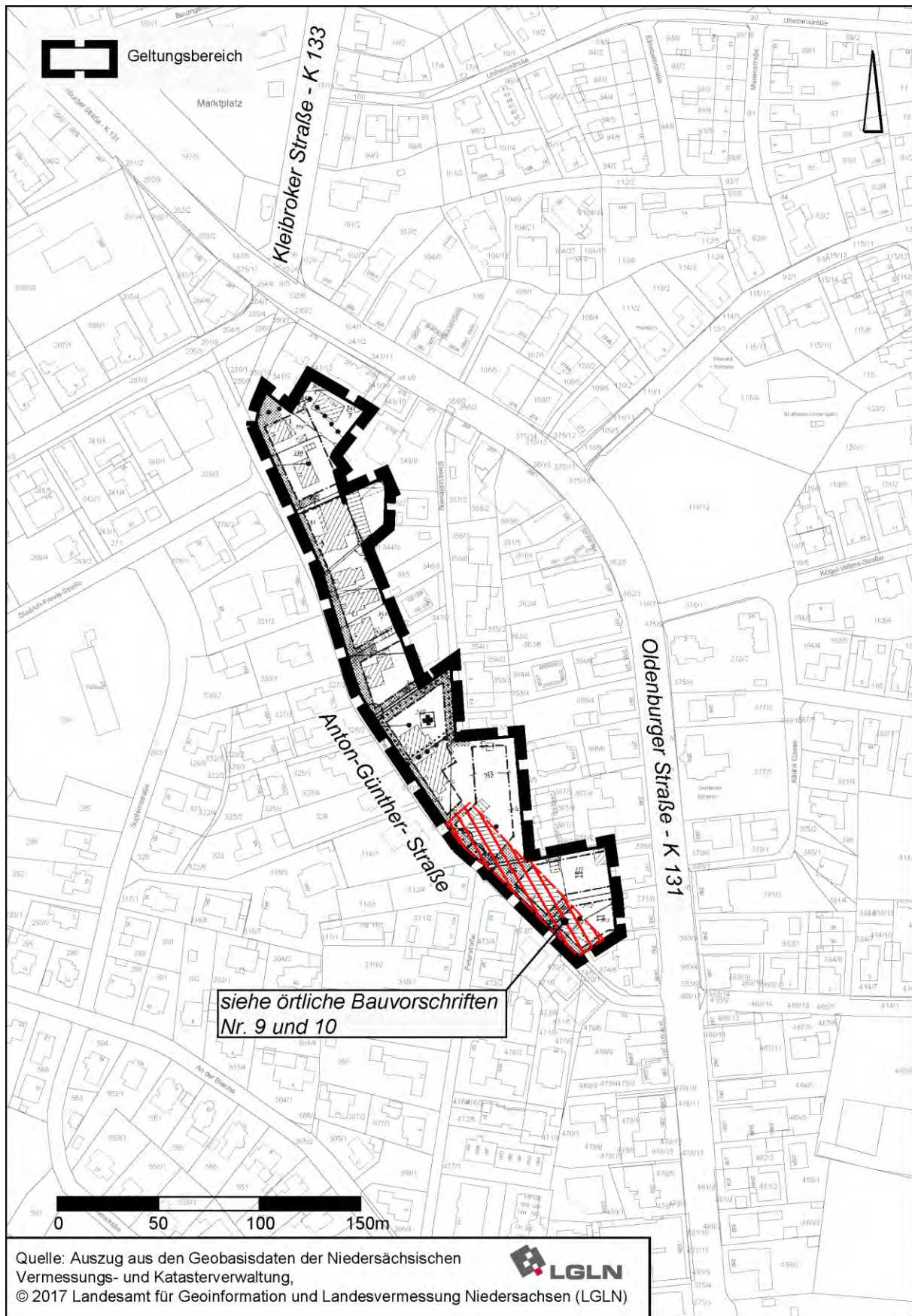


Die anliegende Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.

Rastede, den

Bürgermeister





Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

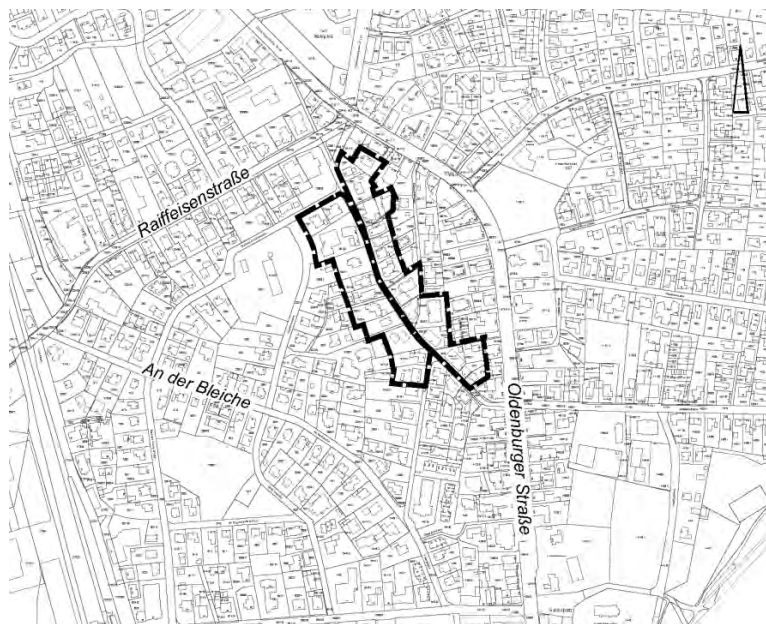
Sammeländerung

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60

„Ortskern Rastede“

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G

„Rastede I/II Ortskern“



Begründung

Entwurf

Oktober 2019

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

NWP Planungsgesellschaft mbH

Postfach 3867
26028 Oldenburg

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung	11
1.1	Anlass der Planung	11
1.2	Rechtsgrundlagen	11
1.3	Geltungsbereich der Planung	12
1.4	Beschreibung des Plangebietes	12
1.5	Planungsrahmenbedingungen	15
2.	Ziele und Zwecke der Planung	18
3.	Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	23
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	23
3.1.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB	23
3.1.2	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB	23
3.2	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz	23
3.3	Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang	27
3.4	Belange des Denkmalschutz	28
3.5	Belange des Klimaschutzes	29
4.	Inhalte der Festsetzungen	29
5.	Örtliche Bauvorschriften	30
6.	Daten zum Verfahrensablauf	32
7.	Grösse des Plangebietes	32

0. Vorbemerkung

Auf rechtlicher Grundlage von § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Bei vorliegender Sammeländerung handelt es sich um eine Nachverdichtung des Bestands und um eine Innenentwicklung. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Gemeinde Rastede und ist bereits überwiegend baulich genutzt. An den Geltungsbereich grenzen zu allen Seiten bereits bebaute Bereiche an. Die Größe der Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm.

Die Planung bereitet oder begründet nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben und zeigt keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Es sind keine kumulativen Effekte zu berücksichtigen, weil es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt und keine weiteren Änderungen oder Neuaufstellungen im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet derzeit durchgeführt werden oder beabsichtigt sind.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind damit gegeben. Es muss kein Umweltbericht angefertigt werden, zudem ist das Erfordernis zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft aufgehoben.

1. EINLEITUNG

1.1 Anlass der Planung

Das Plangebiet liegt im zentralen Teil der Ortslage Rastede, beidseitig der Anton-Günther Straße. Anlass für diese Sammeländerung ist das in jüngster Zeit vom Rat der Gemeinde Rastede beschlossene Konzept zur verträglichen Innenentwicklung einerseits und der relativ große Entwicklungsdruck auf den Flächen andererseits. Im Zuge dieser Sammeländerung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert. Bei der Sammeländerung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diese Sammeländerung: 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 und 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV), die Niedersächsische Bauordnung und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich der Planung

Die Sammeländerung erfasst zum einen einen zentralen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6G bzw. einen Streifen westlich der Anton-Günther Straße (8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G). Auf der westlichen Seite der Anton-Günther Straße erstreckt sich der Geltungsbereich in Richtung Süden bis zur Peterstraße. Im Nordwesten wird der Geltungsbereich durch die Sophienstraße und die Diedrich-Freels Straße begrenzt. Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G setzt sich aus den Teilbereichen 1 und 2 zusammen (siehe Übersichtsplan).

Zum anderen wird ein Ausschnitt am westlichen Rand des Bebauungsplanes Nr. 60 bzw. ein Streifen östlich der Anton-Günther Straße in die Sammeländerung aufgenommen (6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60).

Die Sammeländerung erfasst die in den Ausschnitten der zuvor genannten Bebauungspläne festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete, Mischgebiete und die Gemeinbedarfsfläche. Beide Bestandbebauungspläne Nr. 60 und Nr. 6G gehen weit über den Geltungsbereich dieser Sammeländerung hinaus. Es handelt sich um einen Textbebauungsplan.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches kann dem Titelblatt und den Übersichtsplänen auf Seite 7 und 8 entnommen werden.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Im südlichen Geltungsbereich, östlich der Anton-Günther Straße befinden sich vier ein- bis zweigeschossige rote ältere Backsteingebäude. Drei von ihnen stehen unter Denkmalschutz. In einem der Gebäude ist ein Büro für Nachhilfe untergebracht.



Anton-Günther Straße Nr. 4 bis 8

Rückwärtig auf der östlichen Seite der Anton-Günther Straße liegt ein größeres Mehrfamilienhaus mit vielen Wohneinheiten sowie einer Praxis:



Anton-Günther Straße Nr. 10a

Nördlich daran schließen auf der östlichen Seite der Anton-Günther Straße zweigeschossige Mehrfamilienhäuser an:



Anton-Günther Straße Nr. 12 bis 14a

Auf der westlichen Seite der Anton-Günther Straße, nördlich der Peterstraße, befinden ein- bis zweigeschossige Wohngebäude. Sie stellen sich in Bezug auf ihre äußeres Erscheinungsbild sehr unterschiedlich dar.



Anton-Günther Straße Nr. 11 bis 15

Im nördlichen Geltungsbereich liegen ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser. Das Gebäude Anton-Günther Straße Nr. 17 ist ebenfalls denkmalgeschützt. Die Gebäude sind in Bezug auf ihr äußeres Erscheinungsbild uneinheitlich. Die Gebäude sind überwiegend wohn genutzt. Am nördlichen Rand ist an der Anton-Günther Straße jedoch auch eine Apotheke und an der Sophienstraße ein ehemals gewerblich genutztes Gebäude vorhanden. Letzteres steht derzeit leer.



Anton-Günther Straße Nr. 20 und 22



Anton-Günther Straße Nr. 17



Sophienstraße Nr. 28

1.5 Planungsrahmenbedingungen

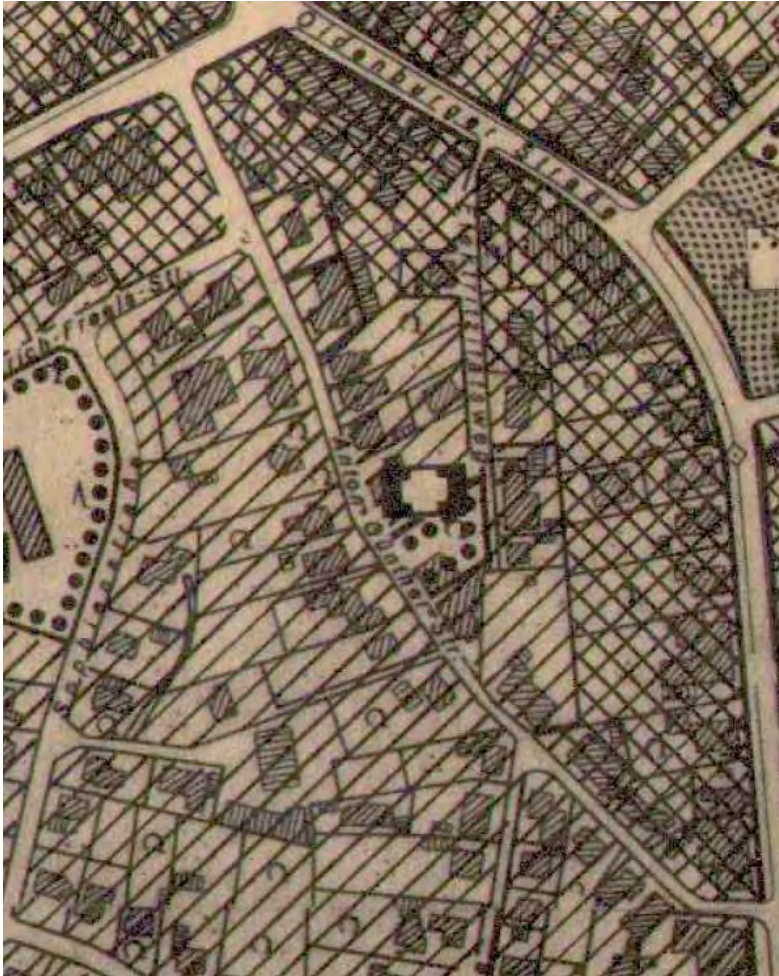
Ziele und Grundsätze der Raumordnung (LROP/RROP)

Die Gemeinde Rastede ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland 1996 als Mittelzentrum mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und „Erholung“ dargestellt. Für das Plangebiet werden keine Darstellungen getroffen.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede stellt die Flächen beidseitig der Anton-Günther Straße als Wohnbaufläche dar. Lediglich der südliche Bereich und

der nördliche Rand dieser Sammeländerung sind als gemischte Bauflächen dargestellt. Im zentralen Bereich dieser Sammeländerung östlich der Anton-Günther Straße wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt.

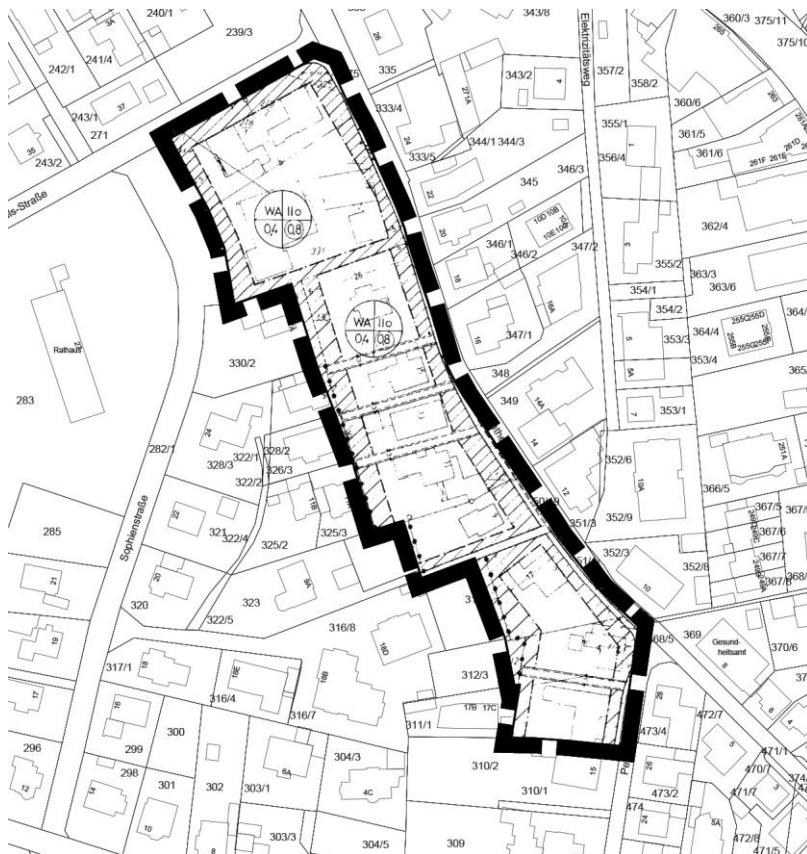


Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede

Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegen der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ für die Flächen westlich der Anton-Günther Straße und der Bebauungsplan Nr. 60 „Ortskern Rastede“ für die Flächen östlich der Anton-Günther Straße vor.

Der Bebauungsplan Nr. 6G ist bereits seit 1979 rechtskräftig. Im Bebauungsplan Nr. 6G werden Allgemeine Wohngebiete, maximal zwei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt:



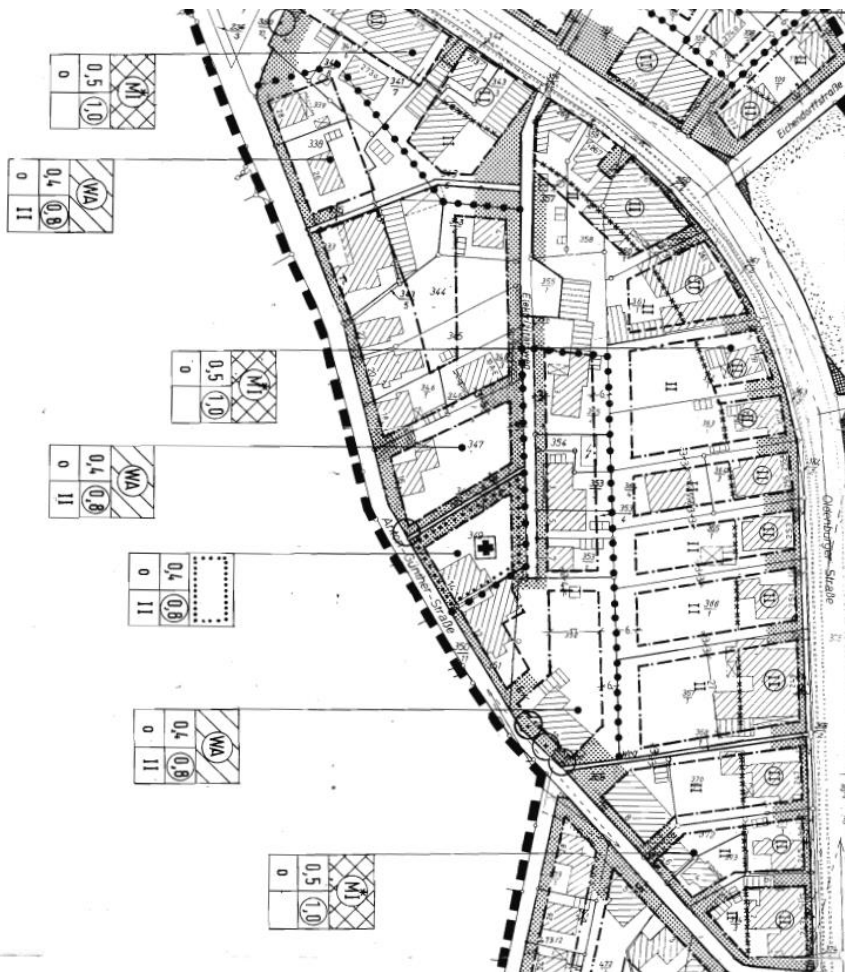
Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“

Der südwestliche Rand dieser Sammeländerung bzw. der südliche Rand des Bebauungsplanes Nr. 6G ist von der Sammeländerung B betroffen. In der Sammeländerung B werden folgende Festsetzungen getroffen.

- Maximal 2 Wohneinheiten
- Gebäudelänge maximal 20 Meter

Der Bebauungsplan Nr. 6G wurde u.a. für die Flächen östlich der Anton-Günther Straße durch den Bebauungsplan Nr. 60 „Ortskern Rastede“ überplant. Der Bebauungsplan Nr. 60 ist bereits seit 1991 rechtskräftig.

Für den Bereich dieser Sammeländerung weist der Bebauungsplan Nr. 60 für den südlichen Bereich und den nördlichen Rand dieser Sammeländerung gemischte Bauflächen aus. Im zentralen Bereich dieser Sammeländerung östlich der Anton-Günther Straße wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „kirchliche Einrichtung“ dargestellt. Die übrigen Flächen werden als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Für die Allgemeinen Wohngebiete und die Gemeinbedarfsfläche werden eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 sowie maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Für die Mischgebiete werden eine Grundflächenzahl von 0,5 und eine Geschossflächenzahl von 1,0 sowie ebenfalls maximal zwei Vollgeschosse ausgewiesen.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 60 „Ortskern Rastede“

Die für die Bebauungspläne Nr. 6G und Nr. 60 bislang durchgeführten weiteren Änderungsverfahren sind für diese Sammeländerung nicht von Relevanz.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Geltungsbereich dieser Sammeländerung liegt im zentralen Teil der Ortslage Rastede, beidseitig der Anton-Günther Straße. Die Sammeländerung erfasst den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ für die Flächen westlich der Anton-Günther Straße und den Bebauungsplan Nr. 60 „Ortskern Rastede“ für die Flächen östlich der Anton-Günther Straße. Bei dieser Sammeländerung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan.

Das Plangebiet ist bereits überwiegend baulich genutzt. Insbesondere das nördliche Plangebiet unterliegt jedoch einem großen Entwicklungsdruck. Der Gemeinde liegen Bauvorfragen für zwei Grundstücke für die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vor. Die dort auf diesen Grundstücken vorhandenen Gebäude sollen abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden. Insbesondere für das nördliche Plangebiet ist damit eine bauliche Weiterentwicklung in absehbarer Zeit zu erwarten. Auch vor dem Hintergrund einer angespannten Wohnungsmarktsituation und einer großen Nachfrage nach Wohnnutzungen in der Ge-

meinde Rastede sind für das Plangebiet bauliche Veränderungen in nächster Zeit abzusehen. Dies Plangebiet liegt zentral in der Ortslage und ist sehr gut erschlossen. Es bietet sich daher für eine weitere bauliche Entwicklung besonders an.

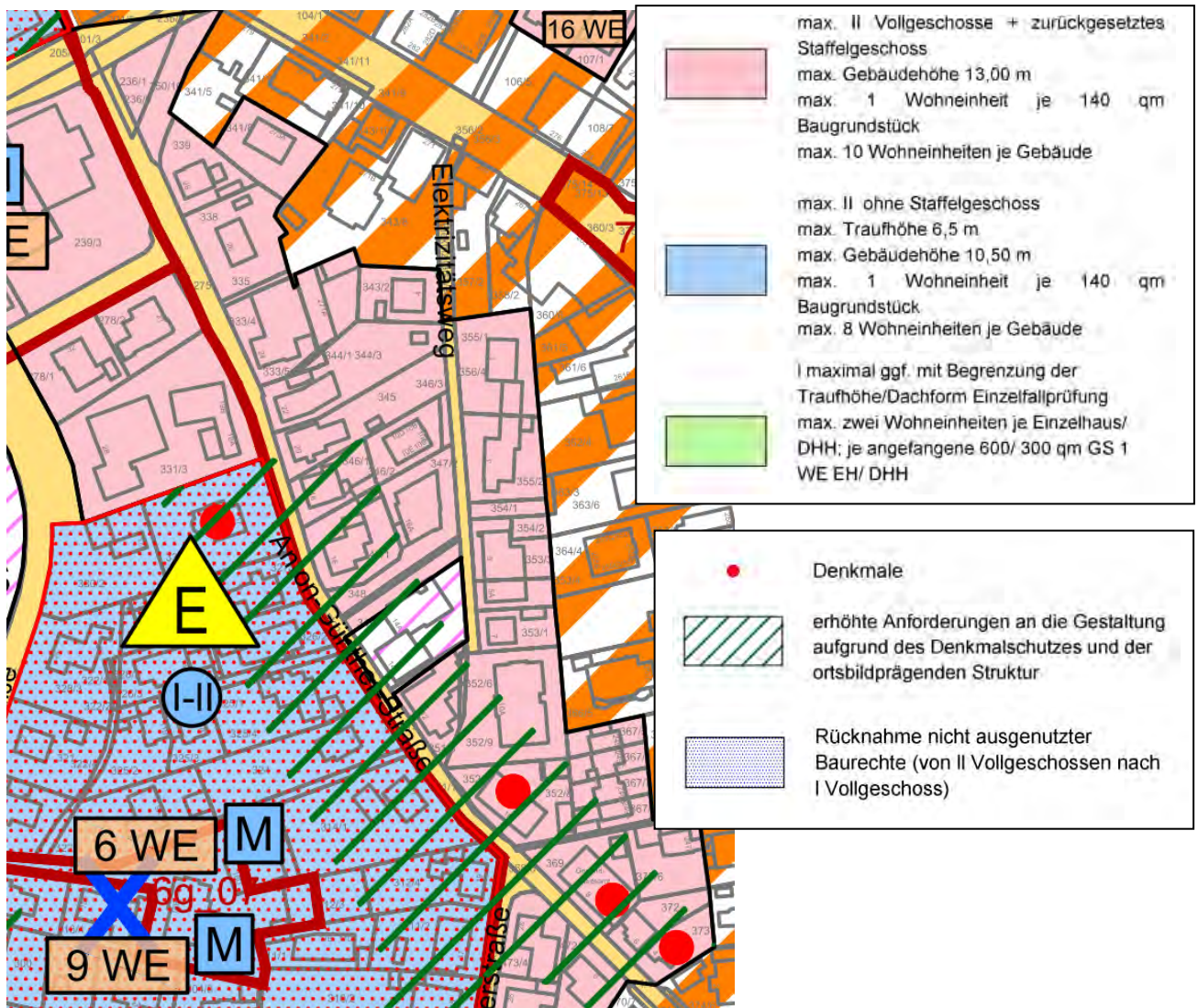
Die Gemeinde Rastede hat in jüngster Zeit ein Konzept zur verträglichen Innenentwicklung beschlossen.¹ Dem Zielkonzept liegen die folgenden Grundsätze zugrunde:

- Schutz vorhandener kleinteiliger Siedlungsstrukturen; ggf. Rücknahme von Baurechten
- maßvolle Verdichtung in einheitlich geprägten Siedlungsgebieten
- bestandsorientiert zusätzliche Verdichtung in Bereichen mit Verdichtungsansätzen
- bestandsorientiert zusätzliche Verdichtung im Ortskern
- bestandsorientiert zusätzliche Verdichtung in Bereichen mit (verkehrlicher) Infrastruktur und Nahversorgung

Städtebauliche Verdichtungen sollen gebietsbezogen in einer dem Ortsbild und der Siedlungsstruktur verträglichen Art und Weise durchgeführt werden, um ungewollten Verdichtungen mit den daraus resultierenden Nachbarschaftskonflikten und negativen Veränderungen des Gebietscharakters vorzubeugen. Die Wohnquartiere wurden unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen und im Hinblick auf eine gewollte und städtebaulich sinnvolle und verträgliche Innenverdichtung in Zonen mit unterschiedlicher Dichte in Bezug auf die Anzahl der zulässigen Geschosse, die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude und die Anzahl der Wohnungen pro qm Baugrundstücksfläche eingeteilt. Als Ergebnis der Bestandsanalyse und der Entwicklungsziele wurden für das Zielkonzept insgesamt 3 Zonen mit unterschiedlichen Dichtestufen ausgearbeitet:

¹

NWP Planungsgesellschaft mbH: Gemeinde Rastede: Konzept zur verträglichen Innenentwicklung; Oldenburg Mai 2019



Ausschnitt aus der Karte 3 Zielkonzept Rastede Ortskern für den Bereich dieser 1. Änderung

Der nördliche Rand und das östliche Plangebiet liegen im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung innerhalb der Zone mit hoher städtebaulicher Dichte (rote Zone).

Für die rote Zone wurden im Konzept folgende maximale Kennziffern definiert:

- Maximal zwei Vollgeschosse zuzüglich eines zurückgesetzten Staffelgeschosses oder zuzüglich eines geneigten Daches; ein Staffelgeschoss auf der dritten Ebene ist nur zulässig, wenn dieses zu allen Gebäudeseiten um mindestens 2,00 m zur äußeren Traufkante des darunterliegenden Geschosses eingerückt wird
- Maximal eine Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück
- Maximal 10 Wohneinheiten
- Begrenzung der Gebäudehöhe auf 13,00 Meter

Der westliche Bereich des Plangebietes liegt in dem Konzept innerhalb der mittleren Dichtezone (blaue Zone). Für die blaue Zone wurden folgende maximale Kennziffern definiert:

- Maximal zwei Vollgeschosse ohne Staffelgeschoss
- Maximal eine Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück
- Maximal 8 Wohneinheiten
- Begrenzung der Traufhöhe auf maximal 6,50 m
- Begrenzung der Gebäudehöhe auf maximal 10,50 m

Für die blaue Zone im Änderungsbereich wurde zudem die Rücknahme der planungsrechtlichen Möglichkeit zur Errichtung eines Staffelgeschosses angeregt.

Das Konzept bildet die Grundlage für die Festsetzungen dieser Sammeländerung. Daher wird das Plangebiet gegliedert. Der östliche Teil und der nördliche Rand befinden sich in der roten Zone, der westliche Bereich in der blauen Zone. Der Bebauungsplan Nr. 6G wird daher in einen nördlichen Teil (Teilbereich 1, rote Zone) und einen südlichen Teil (Teilbereich 2, blaue Zone) gegliedert.

Im Zuge dieser Sammeländerung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert. Die übrigen Festsetzungen der beiden rechtskräftigen Bebauungspläne bestehen fort. Bei dieser Sammeländerung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan. Übersichtspläne sind auf den Seiten 7 und 8 beigelegt.

Nördlicher Rand (Teilbereich 1) und östliches Plangebiet (rote Zone im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung)

Konkret werden im Zuge dieser Sammeländerung für den nördlichen Rand (Teilbereich 1) und das östliche Plangebiet zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Gesamthöhe von 13,0 m festgesetzt. Es sind maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 10 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig. Staffelgeschosse sind oberhalb des 2. Vollgeschosses zulässig. Allgemein sind Staffelgeschosse gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetzte oberste Geschosse. Diese Bauform wird derzeit verstärkt nachgefragt. Dieser Nachfrage will sich die Gemeinde Rastede in den Bereichen, die sich aufgrund ihrer zentralen Lage und der Struktur (s. rote Zone im Dichtekonzept) dafür eignen, nicht grundsätzlich entziehen. Aus Gründen des Nachbarschutzes ist das Staffelgeschoss auf der dritten Ebene jedoch nur zulässig, wenn dieses um mindestens 2,00 m zur äußeren Traufkante des darunterliegenden Geschosses eingerückt wird.

Ergänzend werden für den nördlichen Rand (Teilbereich 1) und das östliche Plangebiet örtliche Bauvorschriften erlassen:

Die obersten Geschosse von Hauptgebäuden (bei Staffelgeschossen ist ausschließlich das Staffelgeschoss das oberste Geschoss) sind mit einem geneigten Dach zu erstellen. Die Dachneigung muss mindestens 15° betragen. Aus gestalterischen Gründen dürfen maximal 10 % der relevanten Dachfläche mit einer geringeren Dachneigung ausgeführt werden.

Ausgenommen von dieser Regelung sind Dachgauben und Dachaufbauten, sowie Wintergärten. Bei Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.

Staffelgeschosse auf der dritten Ebene sind mit mindestens 2,00 m Abstand von der Traufkante des darunter liegenden Geschosses herzustellen. Der Abstand ist zu allen Gebäudeseiten einzuhalten. An einer Gebäudeseite kann der Abstand auf einer Länge von 1/3 der betroffenen Gebäudeseitenlänge unterschritten werden. Damit wird sichergestellt, dass das Gebäude von keiner Seite als dreigeschossiges Gebäude wahrgenommen wird.

Westliches Plangebiet (Teilbereich 2) (blaue Zone im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung)

Für das westliche Plangebiet (Teilbereich 2) werden zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Gesamthöhe von 10,50 m und einer Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt. Staffelgeschosse werden oberhalb des 2. Vollgeschosses ausgeschlossen, da Gebäudekörper mit Staffelgeschossen insgesamt massiver wirken als Gebäudekörper mit geneigtem Dach. Das gilt auch für eingerückte Staffelgeschosse. Wohnraum ist oberhalb des 2. Vollgeschosses jedoch zulässig.

Zudem sind im Teilbereich 2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Es sind maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.

Ergänzend werden für den **Teilbereich 2 der 8. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ örtliche Bauvorschriften** erlassen:

Die obersten Geschosse von Hauptgebäuden sind nur symmetrisch geneigten Satteldächern, Walmdächern und Krüppelwalmdächern mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig. Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachneigungen zwischen 20 und 45 Grad zu errichten. Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Querriegel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO.

Auf 10 % der Grundfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig.

Örtliche Bauvorschriften für den gesamten Bereich der Sammeländerung:

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO wird festgelegt, dass je Wohneinheit 2 Einstellplätze anzulegen sind. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass auf den Privatgrundstücken ausreichend Parkraum zur Verfügung gestellt wird. Der öffentliche Raum wird von Parksuchverkehren und von parkenden Autos freigehalten bzw. entlastet.

Insgesamt wird mit den getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften die städtebauliche Dichte im Plangebiet auf ein verträgliches Maß begrenzt.

An den südlichen Bereich sind aus denkmalschutzrechtlicher Sicht besondere Anforderungen zu stellen (vergl. dazu Kap. 3.4 dieser Begründung).

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

Die Belange des Verkehrs, der Ver- und Entsorgung sowie des Immissionsschutzes werden durch diese Sammeländerung nicht tangiert. Auf die Planunterlagen zu den Bebauungsplänen Nr. 60 „Ortskern Rastede“ und 8 Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern Bebauungsplan Nr. 67“ wird verwiesen.

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB einstellen zu können, sind gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt worden.

3.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens werden im weiteren Verfahren in dieser Begründung ergänzt.

3.1.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens werden im weiteren Verfahren in dieser Begründung ergänzt.

3.2 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz

➤ aktueller Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen und mit unterschiedlichen Gebäudetypen bebaut. Planungsrechtlich unterliegt der Bereich den Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 60 „Ortskern Rastede“ und 8 Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern Bebauungsplan Nr. 67“ Nr. 17, einschließlich der bisher erfolgten Änderungen. Festgesetzt sind demnach westlich der Anton-Günther-Straße allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4 und zweigeschossiger Bauweise, während östlich der Straße neben allgemeinen Wohngebieten auch eine Fläche für kirchliche Zwecke (GRZ 0,4, II-geschossig) und im Norden und Süden auch Mischgebiete (GRZ 0,5) festgesetzt sind.

In der aktuellen Ausprägung sind vor allem im südlichen und südwestlichen Bereich freistehende Einfamilienhäuser mit umgebenden, individuell gestalteten Gärten ausgeprägt. Eingeraht werden diese vielfach durch Schritthecken aus Liguster, Hainbuchen und Rotbuchen, rückwärtige Gartenbereiche weisen vereinzelt auch noch Obstgehölze auf. Auch sind noch markante Einzelbäume sowohl im Straßenraum / Vorgartenbereich, als auch rückwärtig anzutreffen. Hierbei handelt es sich neben Kastanien auch um Linden, Buchen und Eschen, im Nordwesten steht eine markante Robinie.

Das Ortsbild wird im Wesentlichen durch den schmalen Verlauf der Straße im Süden mit den Hecken und Laubbäumen im Übergang zu den angrenzenden Wohngebäuden geprägt. Nach Norden weitet sich die Straße auf und auch die angrenzenden Strukturen sind zunehmend durch versiegelte Stellplatzbereiche geprägt.

Im Plangebiet sind überwiegend mittlere Pseudogley-Podsolböden ausgeprägt. Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) wird gering eingestuft. Die Grundwasserstufe ist mit einem mittleren Grundwasserstand von über 20 dm als grundwasserfern (GWS 7) einzustufen.

Ein Suchraum für schutzwürdige Böden liegt nicht vor. Vielmehr besteht ein für Siedlungslagen typischer Versiegelungsgrad, der gemäß Bodenkarte bis 70 %, bzw. abschnittsweise bis 90% beträgt.²

Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel (1981 bis 2010) ist mit über 50 bis 100 mm gering.

Nach Art und Mächtigkeit der grundwasserüberdeckenden Bodenschichten ist das Grundwasserschutzpotential hoch. Die Lage der Grundwasseroberfläche in m NHN liegt zwischen 7,5 und 10 m NHN, bei einer durchschnittlichen Geländehöhe von rund 19 m NHN.³

Altlasten sind nach dem NIBIS Kartenserver des LBEG im Plangebiet nicht verzeichnet.

Im innerörtlichen Bereich an der Graf-Günther-Straße sind keine besonderen klimatischen Funktionsräume ausgeprägt, jedoch wirken die gestalteten Gärten und Gehölze gegenüber Versiegelungen ausgleichend.

➤ **Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Belange der Eingriffsregelung**

Im Zuge dieser Sammeländerung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert. Die übrigen Festsetzungen der beiden rechtskräftigen Bebauungspläne bestehen fort, insbesondere die Angaben zur Grundflächenzahl, die das Maß der zulässigen Versiegelungen und Flächeninanspruchnahmen umfasst, werden beibehalten.

Somit beziehen sich die Änderungen gegenüber den rechtskräftigen Bebauungsplänen im Wesentlichen auf folgende Aspekte:

- Am nördlichen Rand (Teilbereich 1) und für Teile des östlichen Plangebietes werden Wohnnutzungen mit zwei Vollgeschossen und einer maximalen Gesamthöhe von 13,0 m festgesetzt. Es sind maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 10 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig. Staffelgeschosse sind oberhalb des 2. Vollgeschosses zulässig.
- Im westliche Plangebiet (Teilbereich 2) (blaue Zone im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung) werden zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Gesamthöhe von 10,50 m und einer Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt. Staffelgeschosse werden oberhalb des 2. Vollgeschosses ausgeschlossen, zudem sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Es sind maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.

²

NIBIS[®] Kartenserver (2011) – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Bodenkunde, Hannover

³

NIBIS[®] Kartenserver (2011) – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hydrologie, Hannover

- Ergänzend werden jeweils für die Teilbereiche, als auch für den gesamten Bereich, jeweils örtliche Bauvorschriften erlassen.
- Ziel der getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften ist die städtebauliche Dichte im Plangebiet auf ein verträgliches Maß zu begrenzen. Auch sind im südlichen Bereich denkmalschutzrechtliche Anforderungen einzuhalten.

Zusammenfassend handelt es sich bei dem Plangebiet der Sammeländerung um eine Planung im Bestand. Es werden keine neuen Flächen erstmalig für eine bauliche Entwicklung in Anspruch genommen. Die Planung dient dem Erhalt des bestehenden Siedlungsbildes und der Absicherung eines Nachverdichtungspotenzials. So wird die Grundflächenzahl nicht verändert und auch die Baugrenzen werden nicht verlagert oder erweitert, so dass insgesamt keine höheren Ausnutzungen des Gebietes gegenüber dem bestehenden Planungsrecht möglich werden. Die Geschossigkeit und die Höhengausrichtung werden dem Bestand angepasst bzw. aufgrund der innerörtlichen Lage wird gebietsbezogen in einer verträglichen Art und Weise eine städtebauliche Verdichtung durchgeführt.

Demnach werden mit der Sammeländerung weder zusätzliche Flächeninanspruchnahmen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und der Biotop- und Lebensraumstrukturen führen könnten, noch negative Veränderungen des Gebietscharakters vorbereitet, die zu einer erheblichen Landschafts- bzw. Ortsbildveränderung führen würden. Auch sind aufgrund der Bestandssituation keine Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und auf die lufthygienische Situation oder das Klima abzuleiten.

Ein Eingriff liegt nicht vor, so dass auch keine Eingriffsbilanzierung durchgeführt wird. Auch werden aufgrund der Bestandssituation keine über das bisherige Maß hinausgehenden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich erforderlich.

Um den Gebietscharakter zu wahren und dem denkmalgeschützten Ensemble im Süden gerecht zu werden, sind auch die Gehölze (Hecken und Bäume im Straßenraum/Vorgarten) zu erhalten bzw. bei Neugestaltungen wieder herzustellen. Die Erhaltungsfestsetzung von Einzelbäumen aus dem Ursprungsbebauungsplan gilt weiterhin.

➤ **Artenschutz**

Die Bestimmungen zum **besonderen Artenschutz** gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

Anhand der Habitatqualitäten sind Vorkommen von siedlungstoleranten gehölzbrütenden Vogelarten plausibel anzunehmen.

Im Bereich der Großgehölze können auch Baumhöhlen mit Potenzial für höhlenbrütende Vogelarten oder Fledermausquartiere vorhanden sein, wie auch an und in alten Gebäudeteilen.

Somit sind wegen der Bestandsausprägung mit Gärten und insbesondere mit Sträuchern und Bäumen Habitatqualitäten gegeben, die das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten (Vögeln, Fledermäuse) erwarten lassen.

Nach der Potentialanalyse auf Grundlage des Biotopbestandes werden im Folgenden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände geprüft, ob diese der Realisierung der Planung entgegenstehen können.

1.) Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen

Im Plangebiet sind mit den bestehenden Gebäuden, gestalteten Gärten und den vereinzelt noch vorhandenen Großgehölzen sowohl Vogel-Brutplätze als auch Fledermaus-Quartiere denkbar.

Die Erfüllung des Verbotstatbestandes ist jedoch vermeidbar, indem die Bestände weitgehend erhalten bleiben. Sollten dennoch Gehölzfällungen notwendig werden oder auch Abriss-, Sanierungs- und Neubaumaßnahmen im Gebiet erfolgen, sind diese außerhalb der Vogelbrutzeit und Quartierszeit von Fledermäusen durchzuführen (sofern besetzte Quartiere und/ oder Brutplätze betroffen sind). Sofern in abgängigen, zu fällenden Altbaumbeständen Spalten, Höhlen und kleinere Halbhöhlen bestehen, die eine Nutzung als Zwischen- oder als Winterquartier für Fledermäuse zulassen, sind diese vor Fällung auf einen tatsächlichen Fledermausbesatz zu kontrollieren. Gleiches gilt für Gebäude, so dass vor Abriss eine Gebäudekontrolle auf Vorkommen von Fledermäusen durchzuführen ist und ggf. der Abriss verschoben werden muss, bis die Quartiersfunktion nicht mehr besteht. Aufgrund dieser Vermeidungsmöglichkeit ist das Tötungsverbot nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern.

2.) Verbot der erheblichen Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten

Im artenschutzrechtlichen Sinne erheblich sind Störungen dann, wenn hierdurch die Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu befürchten steht. So gear-tete Störungen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da es sich um einen vollständig bebauten Bereich handelt, so dass sich die Störwirkung der Nutzungen (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) nicht signifikant verändern wird. Störepfindliche Tierarten sind aufgrund der Bestandssituation im betrachteten Bereich nicht zu erwarten.

3.) Verbot der Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren

Die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist im Zuge von Gehölzfällungen möglich. Es können sowohl Fledermausquartiere als auch Vogel-Lebensstätten betroffen sein. Allerdings kommt das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplänen nicht zur Anwendung, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Das kann hier angenommen werden, da es sich um einen Bestandsbebauungsplan handelt und keine zusätzlichen und weitergehenden Festsetzungen getroffen werden. Sollten dennoch Großgehölze mit dauerhaften Niststätten oder Gebäude mit Quartiersfunktion betroffen sein, sind je Betroffenheit Ersatzquartiere in Form von Nistkästen oder Fledermauskästen im räumlichen Umfeld anzubringen.

Fazit: Die gesetzlichen Vorgaben des besonderen Artenschutzes sind nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern. Allerdings sind auf der Ausführungsebene

Vermeidungsmaßnahmen (Beachtung von Fällzeiten, Durchführung von Kontrollen und ggf. Anbringen von Ersatzhabitaten) zu berücksichtigen.

➤ **Natura 2000-Verträglichkeit**

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist mit einer Entfernung von etwa 2 km das Gebiet Eichenbruch, Ellernbusch (2715-331) östlich von Rastede als Waldgebiet mit gut ausgeprägten, häufig feuchten Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwäldern. Kleinflächig auch bodensaurer Eichen-Buchenwald mit Adlerfarn. An naturnahen Bachläufen kleinflächige Eschen- und Erlen-Eschenwälder, teilweise sehr artenreich.

Nachteilige Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet sind nicht zu erwarten, da bereits umfangreiche Siedlungsstrukturen von Rastede zwischen FFH-Gebiet und Plangebiet vorhanden sind und diese somit sowohl räumlich als auch funktional vom Plangebiet abgegrenzt sind.

EU-Vogelschutzgebiete sind ebenfalls nur in mehreren Kilometern Entfernung (etwa 10 km) vorhanden und durch die Planung ebenfalls nicht betroffen. Die Verträglichkeit mit dem Schutzgebietssystem Natura 2000 ist somit gegeben.

➤ **naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Innerhalb des Plangebietes sind keine geschützten Landschaftsbestandteile oder geschützten Biotope ausgeprägt. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet LSG WST 57 – Schloßpark, Park Hagen – schließt südöstlich der Oldenburger Straße in etwa 150 m Entfernung an. Auch weitere Schutzgebiete oder Schutzobjekte, wie der geschützte Landschaftsbestandteil Hagendorffs Busch (GLB 17) und Naturdenkmale, sind in Rastede ausgebildet und weisen zum Plangebiet Mindestentfernungen von etwa 200 m bzw. 180 m auf. Eine Betroffenheit ist durch die Sammeländerung nicht abzuleiten.

➤ **Darstellungen von Landschaftsplänen**

Der Landschaftsplan der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 1995 weist das Gebiet als Siedlungsbereich aus, hervorgehoben sind einzelne Altbäume.

Auch im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland (1995) werden für das Plangebiet keine besonderen Entwicklungsziele und Maßnahmen herausgestellt.

3.3 Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte der Gemeinde Rastede, direkt angrenzend an den zentralen Versorgungsbereich. Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut.

Im Geltungsbereich sind überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser vorhanden. Am östlichen Rand dieser Sammeländerung ist ein Wohngebäude mit vielen Wohneinheiten und einer Praxis vorhanden. Auch eine Apotheke und ein ehemals gewerblich genutztes und derzeit leer stehenden Gebäude befinden sich im Plangebiet. Direkt nördlich dieser Sammeländerung befindet sich ein hohes und dominantes Gebäude einer Bankfiliale.

In ihrem Konzept zur verträglichen Innenentwicklung hat die Gemeinde für den nördlichen Rand und den östlichen Teil dieser Sammeländerung ein Verdichtungspotenzial erkannt und diesen Bereich entsprechend als rote Zone (Zone höchster Dichte) dargestellt. Die für

die rote Zone maximalen Kennziffern wurden vorstehend wiedergegeben. Die Maximalwerte werden im Zuge dieser Sammeländerung für diese Bereiche berücksichtigt. Damit ergeben sich Nachverdichtungspotenziale im Vergleich zur Bestandsbebauung. Allerdings hat das bisherige Planungsrecht auch bislang bereits maximal zwei Vollgeschosse vorgesehen. Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten und die Gebäudehöhe waren planungsrechtlich bislang nicht beschränkt.

Oberhalb des zweiten Vollgeschosses ermöglichen die Festsetzungen dieser Sammeländerung für den nördlichen Rand und den östlichen Bereich dieser Sammeländerung ein Staffelgeschoss. Allgemein sind Staffelgeschosse gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetzte oberste Geschosse. Die Gemeinde Rastede möchte sich dieser Bauform nicht grundsätzlich verschließen. Derzeit werden Staffelgeschosse auf dem Markt verstärkt nachgefragt. Das Staffelgeschoss ist jedoch um mindestens 2,00 m von der Traufkante des darunterliegenden Geschosses zu allen Seiten einzurücken. An einer Gebäudeseite kann der Abstand auf einer Länge von 1/3 der betroffenen Gebäudeseitenlänge unterschritten werden. Damit wird sichergestellt, dass das Gebäude von keiner Seite als dreigeschossiges Gebäude wahrgenommen wird.

Im westlichen Geltungsbereich liegen im Bestand weniger verdichtete Strukturen. Hier dominieren ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser. Diese Bereiche liegen weiter entfernt vom Ortszentrum. Für diese Flächen wurde im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung eine blaue Zone ausgewiesen. Für den westlichen Teil dieser Sammeländerung wird entsprechend die Gebäudehöhe auf 10,50 m und die Traufhöhe auf 6,50 m begrenzt. Zulässig sind außerdem 8 Wohnungen je Wohngebäude. Staffelgeschosse werden oberhalb des 2. Vollgeschosses ausgeschlossen. Oberhalb des 2. Vollgeschosses ist ein geneigtes Dach zulässig/ möglich, in dem Wohnnutzungen zulässig sind.

Um eine zu hohe Dichte in beiden Teilbereichen auszuschließen, wird ebenfalls in Anlehnung an das Konzept maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück festgesetzt.

Insgesamt wird durch die Sammeländerung die bauliche Dichte und die Gebäudehöhe ausreichend beschränkt, um sicherzustellen, dass die umgebende Bebauung nicht durch neue Planvorhaben überprägt wird.

3.4 Belange des Denkmalschutz

Im südlichen Bereich befinden sich derzeit drei denkmalgeschützte Gebäude. Ein weiteres denkmalgeschütztes Gebäude liegt im nördlichen Plangebiet.

Als Residenzort verfügt die Gemeinde Rastede über einige wichtige ortsbildprägende Straßenzüge, die den Charakter der Gemeinde ausmachen und daher in ihrer Prägung unbedingt erhalten bleiben sollten. Ein Bereich mit erhöhten Anforderungen hinsichtlich des Denkmalschutzes und der äußeren Gestaltung wurde im Konzept bereits für den südlichen Teil der Anton-Günther Straße ausgemacht. Es wurde im Konzept auf eine weitere Überprüfung auf nachgelagerte Planungsebene verwiesen.

Die weitere Überprüfung hat ergeben, dass im südlichen Gebiet dieser Sammeländerung aufgrund der Häufung von Denkmälern und dem Ensembleschutz besondere Ansprüche an die Gestaltung baulicher Anlagen zu stellen sind. Für diesen Bereich wird daher eine zusätzliche örtliche Bauvorschrift zur Fassadengestaltung und zur Dacheindeckung getroffen. Der Bereich ist im Übersichtsplan markiert. Bei der Gestaltung der Außenwände der Haupt-

gebäude und Garagen ist rotes bis rotbraunes unglasiertes Verblendmauerwerk zu verwenden. Untergeordnete Bauteile und Wintergärten dürfen auch mit anderen Baumaterialien errichtet werden. Zudem sind glasierte Dacheindeckungen unzulässig. Als Material für die Dacheindeckung sind nur Ziegel/ Dachsteine in roten oder rotbraunen Farbtönen zulässig.

Für das weitere Denkmal Anton-Günther Straße im nördlichen Plangebiet wurden keine weitere örtlichen Bauvorschriften getroffen, weil es sich hier um ein einzelnes Denkmal handelt. Einheitliche Strukturen in Hinblick auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sind im zentralen und nördlichen Geltungsbereich nicht festzustellen. Die vorhandenen Gebäude unterscheiden sich in Hinblick auf die Fassadenfarben und die Dachfarben.

3.5 Belange des Klimaschutzes

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

Bei der Sammeländerung handelt es sich um eine Planung im Bestand. Es werden keine neuen Flächen erstmalig für eine bauliche Entwicklung in Anspruch genommen. Die Planung dient dem Erhalt des bestehenden Siedlungsbildes und der Absicherung eines Nachverdichtungspotenzials. Durch die Nachverdichtung kann die Inanspruchnahme von Flächen jenseits der gewachsenen Ortsränder vermindert werden.

Die bestehende Erschließung ermöglicht eine Süd- oder Westausrichtung der Dachflächen, so dass die Sonnenenergie durch Solaranlagen und Photovoltaik effizient genutzt werden kann. Diese Ausrichtung ermöglicht auch eine gute Belichtung und Besonnung und führt damit zu guten bioklimatischen Bedingungen.

4. INHALTE DER FESTSETZUNGEN

Die Sammeländerung erfasst zum einen einen zentralen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6G bzw. einen Streifen westlich der Anton-Günther Straße (8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G). Zum anderen wird ein Ausschnitt am westlichen Rand des Bebauungsplanes Nr. 60 bzw. ein Streifen östlich der Anton-Günther Straße in die Sammeländerung aufgenommen (6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60). Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G setzt sich aus den Teilbereichen 1 und 2 zusammen (siehe Übersichtsplan).

Teilbereich 1 der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6g und 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Ortskern Rastede“ (nördlicher Rand und östlicher Bereich der Sammeländerung

Innerhalb der gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten, der gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete und der Gemeinbedarfsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind gemäß § 20 BauNVO maximal II Vollgeschosse zulässig. Die Festsetzung wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

In Anlehnung an das Konzept zur verträglichen Innenentwicklung werden maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 10 Wohneinheiten je Einzelhaus festgesetzt. Die maximal zulässige Gesamthöhe wird auf 13,0 m über Bezugsebene begrenzt. Der Maximalwert bezieht sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugsebene), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Soweit zwei Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Straße mit dem geringeren Abstand zur baulichen Anlage maßgebend.

Teilbereich 2 der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6g

Innerhalb der gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind maximal II Vollgeschosse zulässig. Die Festsetzung wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind in Anlehnung an den Bestand nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

In Anlehnung an das Konzept zur verträglichen Innenentwicklung werden maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus festgesetzt.

Die maximal zulässige Gesamthöhe wird auf 10,50 m, die maximal zulässige Traufhöhe auf 6,50 m begrenzt. Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugsebene), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Soweit zwei Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Straße mit dem geringeren Abstand zur baulichen Anlage maßgebend. Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Dachgauben, Zwerchhäuser, Zwerchgiebel und Abwalmungen.

In Anlehnung an das Konzept zur verträglichen Innenentwicklung sind in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten oberhalb des 2. Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig.

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Einstellplätze gemäß § 84 (1) NBauO

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO wird festgelegt, dass je Wohneinheit 2 Einstellplätze anzulegen sind. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass auf den Privatgrundstücken ausreichend Parkraum zur Verfügung gestellt wird. Der öffentliche Raum wird von Parksuchverkehren und von parkenden Autos freigehalten.

Gestaltungsvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

Mit den örtlichen Bauvorschriften soll erreicht werden, dass die Gestaltvielfalt auf ein angemessenes Maß reduziert wird. Die Bau- und Gestaltungsfreiheit des einzelnen bleibt trotz der Festsetzungen weitestgehend erhalten. Konkret werden Gestaltungsvorschriften zur Dachform und zur Dachneigung und zu Staffelgeschossen erlassen. Zudem wird in einem Teilbereich mit besonderen Ansprüchen hinsichtlich der Gestaltung eine örtliche Bauvorschrift zur Fassadengestaltung und zur Dachfarbe getroffen.

Teilbereich 1 der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ und 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Ortskern Rastede“

Dachform und Dachneigung

Die obersten Geschosse von Hauptgebäuden (bei Staffelgeschossen ist ausschließlich das Staffelgeschoß das oberste Geschoß) sind mit einem geneigten Dach zu erstellen. Die Dachneigung muss mindestens 15° betragen. Aus gestalterischen Gründen dürfen maximal 10 % der relevanten Dachfläche mit einer geringeren Dachneigung ausgeführt werden.

Ausgenommen von dieser Regelung sind Dachgauben und Dachaufbauten, sowie Wintergärten. Bei Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.

Staffelgeschosse

Staffelgeschosse oberhalb des 2. Vollgeschosses sind mit mindestens 2,00 m Abstand von der Traufkante des darunter liegenden Geschosses herzustellen. Der Abstand ist zu allen Gebäudeseiten einzuhalten. An einer Gebäudeseite kann der Abstand auf einer Länge von 1/3 der betroffenen Gebäudeseitenlänge unterschritten werden.

Mit dem Einrücken wird sichergestellt, dass von keiner Seite der optische Eindruck eines dreigeschossigen Wohnhauses besteht. Dreigeschossige Wohnhäuser sind in der Gemeinde Rastede nur punktuell vorhanden und sind nicht prägend.

Teilbereich 2 der 8. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“

Dachform und Dachneigung

Die obersten Geschosse von Hauptgebäuden sind nur symmetrisch geneigten Satteldächern, Walmdächern und Krüppelwalmdächern mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig.

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachneigungen zwischen 20 und 45 Grad zu errichten.

Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO.

Auf 10 % der Grundfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig.

Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Ortskern Rastede“

Fasadengestaltung

Innerhalb des im Übersichtsplan durch Schraffur gekennzeichneten Bereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Ortskern Rastede“ ist bei der Gestaltung der Außenwände der Hauptgebäude und Garagen rotes bis rotbraunes unglasiertes Verblendmauerwerk zu verwenden. Untergeordnete Bauteile und Wintergärten dürfen auch mit anderen Baumaterialien errichtet werden.

Als Grundlage für die rot/rotbraunen Farbtöne gelten die RAL-Farbwerte 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012.

Dacheindeckung – Materialien

Innerhalb des im Übersichtsplan durch Schraffur gekennzeichneten Bereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Ortskern Rastede“ sind glasierte Dacheindeckungen unzulässig.

Als Material für die Dacheindeckung sind nur Ziegel/ Dachsteine in roten oder rotbraunen Farbtönen zulässig. Als „rot“ bis „rotbraun“ gelten in Anlehnung an das Farbbregister RAL 840 HR die RAL Farben 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012.

6. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom

Entwurfsbeschluss

Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung gemäß § 13 a (2) Nr. 1 BauGB
i.V.m. § 13 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB

Satzungsbeschluss

7. GRÖSSE DES PLANGEBIETES

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G beträgt: 10.756 qm
Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 beträgt: 10.630 qm

Rastede, den

Der Bürgermeister