

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

Einladung

Gremium: Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen - öffentlich
Sitzungstermin: Dienstag, 11.02.2020, 17:00 Uhr
Ort, Raum: Ratssaal des Rathauses, Sophienstraße 27, 26180 Rastede

Rastede, den 30.01.2020

1. An die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
2. nachrichtlich an die übrigen Mitglieder des Rates

Hiermit lade ich Sie im Einvernehmen mit dem Ausschussvorsitzenden zu einer Sitzung mit öffentlichen Tagesordnungspunkten ein.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
- TOP 3 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 11.11.2019
- TOP 4 Einwohnerfragestunde
- TOP 5 4. Änderung des Bebauungsplans 17 - Hahn-Lehmden
Vorlage: 2020/004
- TOP 6 4. Änderung des Bebauungsplans 24 - Hahn-Lehmden
Vorlage: 2020/022
- TOP 7 Sammeländerung zu den Bebauungsplänen 13 und 13 C - Butjadinger Straße
Vorlage: 2020/006
- TOP 8 1. Änderung des Bebauungsplans 67 - Kleibroker Straße
Vorlage: 2020/005
- TOP 9 Sammeländerung zu den Bebauungsplänen 6g und 60 - Anton-Günther-Straße
Vorlage: 2020/023

Einladung

- TOP 10 10. Änderung des Bebauungsplans 13 - Schulstraße/Butjadinger Straße
Vorlage: 2020/010
- TOP 11 3. Änderung des Bebauungsplans 34 - Havelstraße/Memelstraße
Vorlage: 2020/008
- TOP 12 2. Änderung des Bebauungsplans 48 - Nördlich der Schulstraße/Saalestraße
Vorlage: 2020/009
- TOP 13 Nordwestumfahrung Rastede - Vorbereitung zum Abschluss einer Kostenbeteiligungsvereinbarung
Vorlage: 2020/001
- TOP 14 Kinderspielplatz in Nethen - Antrag der SPD-Fraktion
Vorlage: 2019/259
- TOP 15 Haushalt 2020 - 1. Nachtragshaushaltssatzung und 1. Nachtragshaushaltsplan
Vorlage: 2020/028
- TOP 16 Einwohnerfragestunde
- TOP 17 Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen
gez. Krause
Bürgermeister

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2020/004

freigegeben am **10.01.2020**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 07.01.2020

4. Änderung des Bebauungsplans 17 - Hahn-Lehmden

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	10.02.2020	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	18.02.2020	Verwaltungsausschuss
Ö	24.03.2020	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 10.02.2020 berücksichtigt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Die 4. Änderung des Bebauungsplans 17 mit Begründung sowie die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans 17 sollen die Ziele des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung (s. Vorlage 2019/128) in die verbindliche Bauleitplanung übernommen werden. Hierzu wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse von zwei auf eins reduziert und zusätzlich – orientiert am vorhandenen Gebäudebestand – eine Traufhöhe von 4,00 m und eine Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt. Die Dächer sind nur mit symmetrisch geneigten Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig.

Zudem sollen nur noch Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein, deren Anzahl der Wohneinheiten sich nach der Grundstücksgröße richtet. Wohnhäuser mit mehr als vier Wohneinheiten werden ausgeschlossen.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden lediglich redaktionelle Hinweise gegeben, die überwiegend in die Satzung aufgenommen wurden.

Auf Basis der als Anlage 1 beigefügten Abwägungsvorschläge kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 17 wurde im Dezember 2018 die Veränderungsperre Nr. 2 beschlossen, um die o. g. Planungsziele sicherstellen zu können (s. Vorlage 2018/223). Die Veränderungsperre ist gemäß Bekanntmachung am 13.12.2018 In Kraft getreten. Gemäß § 17 Abs. 5 BauGB tritt die Veränderungsperre Nr. 2 mit der Bekanntmachung der zum Beschluss vorgelegten 4. Änderung des Bebauungsplans 17 außer Kraft. Eine gesonderte Beschlussfassung über das Außerkrafttreten der Veränderungsperre ist nicht erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Satzung mit Begründung



Gemeinde Rastede: 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Hahn-Lehmden“

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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 07.11.2019	<p>Bezüglich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Rastede in Hahn-Lehmden bestehen seitens des Landkreises Ammerland keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Die Festsetzungen sind jedoch in diversen Punkten zu überarbeiten.</p> <p>§ 2 - Festsetzungen:</p> <p>1. Bei dieser Festsetzung kann der Hinweis auf § 20 BauNVO entfallen. Es handelt sich hierbei um eine Festsetzung nach § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB.</p> <p>Weiter bitte ich um folgende Formulierung:</p> <p>1. Innerhalb der gemäß § 4 festgesetzten allgemeinen und gemäß § 3 BauNVO festgesetzten reinen Wohngebiete ist ein Vollgeschoss zulässig.</p> <p>Zu 2.: Ich empfehle, diese textliche Festsetzung als Ausnahme nach § 31 Absatz 1 BauGB zu formulieren, welche dann wie folgt lauten könnte: "Gemäß § 16 Absatz 6 BauNVO kann in den gemäß § 4 festgesetzten allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise ein zweites Vollgeschoss zugelassen werden."</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan könnte dann dargestellt werden, unter welchen Voraussetzungen die Gemeinde Rastede das Einvernehmen zu dieser Ausnahme erteilt. Dieses könnte sich dann auch darauf beziehen, dass das Einvernehmen erteilt wird, sofern zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 bereits ein bauordnungsrechtlich genehmigtes zweites Vollgeschoss vorhanden war.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der § 9 Abs. Nr. 1 BauGB wird zusätzlich ergänzt. Die Nennung des § 20 BauNVO dient der Klarstellung.</p> <p>Das „I“ wird durch das Wort „ein“ ersetzt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Gemeinde Rastede hält es für sinnvoll, bereits auf Ebene des Bebauungsplanes in den textlichen Festsetzungen deutlich zu machen, unter welchen Bedingungen ein zweites Vollgeschoss errichtet werden kann. Dies wird in der getroffenen Formulierung berücksichtigt.</p>



4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Hahn-Lehmden“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Zu 4: Hier weise ich darauf hin, dass danach auch in einer Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind. Dieses würde pro Doppelhaus eine maximale Anzahl von vier Wohneinheiten bedeuten. Um Prüfung wird gebeten.</p> <p>Zu 5.: Diese Festsetzung bitte ich auf die Bezugspunkte abzustimmen, so wie es § 18 Absatz 1 BauNVO auch vorsieht.</p> <p>Zu 6.: Hier bitte ich die Rechtsgrundlage nachzuweisen, da § 16 Absatz 2 Nr. 3 BauNVO lediglich ausführt, dass im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden kann durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse. Hier wäre zu prüfen, ob nicht bereits durch die Festsetzung einer Traufhöhe von 4 m (wobei auch hier festzulegen ist, ob 4,00 m oder z. B. 4,99 m, d.h. bitte zwei Zahlen hinter dem Komma festsetzen) entsprechende Staffelgeschosse (mit höherer Traufhöhe) unzulässig sind.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist gewollt, dass auch in Doppelhäusern eine zweite Wohnung, beispielsweise eine Einliegerwohnung für die alte Elterngeneration zulässig ist.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Sätze:</p> <ul style="list-style-type: none">- Die zulässige maximale Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen dem untersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehendem Mauerwerk) beträgt 4,00 m über Bezugsebene, die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 9,00 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“ <p>sind eindeutig. Es wird kein Erfordernis für eine Änderung erkannt.</p> <p>Die Gemeinde Rastede möchte im Plangebiet Staffelgeschosse ausschließen und dies auch textlich festsetzen, auch wenn über die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen in Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften zur Dachneigung die Errichtung von Staffelgeschossen schwierig ist. Staffelgeschosse sind in diesem Teil der Gemeinde untypisch. Sie würden sich nicht in das Siedlungsbild einfügen. Zudem hat der Ausschluss von Staffelgeschossen nachbarschützende Wirkung.</p> <p>Die Stadt Hamburg hat Hinweise für die Ausarbeitung von Bebauungsplänen herausgegeben. Zum Maß der baulichen Nutzung (Blatt 5) heißt es darin: Im Bebauungsplan können neben den Festsetzungen zu Vollgeschossen auch Festsetzungen zu Nichtvollgeschossen getroffen werden. Da der § 20 der BauNVO aber nur von Vollgeschossen spricht, sind es Festsetzungen über die bebaubare Grundstücksfläche z.B. oberhalb des obersten tatsächlichen Vollgeschosses oder oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses (§ 23 i.V.m. § 16 Absatz 5 BauNVO). Wenn über den angegebenen Geschossen keine weiteren Nichtvollgeschosse zulässig sein sollen, sind hierüber Festsetzungen zu treffen. Beispiel: Im Wohngebietsind über dem obersten Vollgeschoss weitere Geschosse unzulässig.</p>



4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Hahn-Lehmden“


Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Bei der örtlichen Bauvorschrift § 3 Nr. 2 bitte ich darzustellen, welche Grundflächen gemeint sind.</p> <p>In der Begründung zu diesem Bebauungsplan wird bezüglich der Anzahl der Wohneinheiten in einzelnen Doppelhäusern auch auf das Zielkonzept Rastede/Hahn Lehmden hingewiesen. Auch dieses führt aus, dass im Bereich der Grünzone maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus/Doppelhaushälfte möglich sein sollen. Je angefangene 600/300 GS 1 WE EH/DHH.</p> <p>Dieses bedeutet je Doppelhaus damit insgesamt vier Wohneinheiten, je Einzelhaus dann jedoch je zwei Wohneinheiten maximal. Hier bitte ich um Prüfung, ob eine Maximierung der Anzahl der Wohneinheiten in Doppelhaushälften/Doppelhäusern planerisch beabsichtigt ist.</p>	<p>Nach der Kommentierung von Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg zu § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB Rdnr. 249 – 253 können „Festsetzungen für übereinander liegende Geschosse, Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen gesondert getroffen werden. Zweck dieser Regelung ist es, einen mehrschichtigen Stadtaufbau durch Festsetzungen im Bebauungsplan festlegen zu können..... Dabei wird davon ausgegangen, dass grundsätzlich für alle der in § 9 Abs. 1 bezeichneten Festsetzungen differenzierende Festsetzungen nach Absatz 3 Satz 2 möglich sein sollen....Als differenzierende Festsetzung erfordert sie auch eine entsprechende Berücksichtigung der davon berührten öffentlichen und privaten Belange nach den Abwägungsgrundsätzen des § 1 Abs. 7. So können Fragen des Immissionsschutzes, des Nachbarschutzes und alle anderen Fragen von Bedeutung sein, die durch die schichtweise und insgesamt enge Zuordnung von neben- und übereinander liegenden, unterschiedlichen Nutzungen aufgeworfen sind.“</p> <p>Unter Berücksichtigung dieser Kommentierung und den Handlungsanweisungen der Stadt Hamburg wird die Rechtsgrundlage für den Ausschluss von Staffelgeschossen im Rahmen dieser Änderung um den § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO redaktionell ergänzt.</p> <p>Bei der Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 4 m ist keine Traufhöhe von 4,99 m zulässig. Zur Klarstellung werden jedoch zwei Nachkommastellen angegeben.</p> <p>Der Anregung wird nachgekommen. Redaktionell ergänzt wird „Grundfläche der Dachfläche“.</p> <p>Im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung wurde mehrfach darauf hingewiesen, dass die Bereiche, die in der grünen Zone liegen, sehr unterschiedlich strukturiert sind. Bereits auf Konzeptebene wurde angeführt, dass auf Ebene des Bebauungsplanes eine exakte Überprüfung auch der zulässigen Wohneinheiten für die Bereiche der grünen Zone erfolgen soll. Diese Überprüfung hat stattgefunden. Die Gemeinde ist zu dem Ergebnis gekommen, dass auch in Doppelhäusern eine zweite Wohnung, beispielsweise eine Einliegerwohnung für die alte Elterngeneration zulässig sein soll.</p>



4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Hahn-Lehmden“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
2	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 04.11.2019	<p>Wir haben die Änderungen des oben genannten Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Gebiet ist voll erschlossen. Die vorhandenen Versorgungsleitungen dürfen nicht durch geschlossene Fahrbahndecken - ausgenommen an den Kreuzungsstellen - überbaut werden.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Ferner weisen wir darauf hin, dass wegen der erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten Versorgungsleitungen weder überpflanzt noch mit anderen Hindernissen überbaut werden dürfen.</p> <p>Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.</p> <p>Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht.</p> <p>Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsebene.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsebene.</p> <p>Gemäß beigefügter Anlage liegen die Wasserleitungen des OOWV innerhalb der öffentlichen Straßenflächen oder es handelt sich um Hausanschlussleitungen. Die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist damit entbehrlich. Zudem handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist.</p> <p>Der nebenstehende Hinweis bezieht sich auf die Ausführungsebene.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Hahn-Lehmden“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	<p>Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 / 845211, in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes, gerne auch digital, gebeten.</p> 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem OOWV wird nach Abschluss des Verfahrens ein entsprechendes Exemplar übersandt.</p>



4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Hahn-Lehmden“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
3	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 24.10.2019	<p>Das Plangebiet der o. g. Bauleitplanung liegt an der Gemeindestraße „Nethener Weg“ innerhalb einer gemäß § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt. Die o. g. Bauleitplanung dient der Umsetzung des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung.</p> <p>Die Belange des Landes Niedersachsen, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL), sind als Straßenbaulastträger der Landesstraße L 825 „Wilhelmshavener Straße“ nicht betroffen.</p> <p>Es sind keine Anmerkungen oder Hinweise vorzutragen.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von jeweils zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird nach Abschluss des Verfahrens ein entsprechendes Exemplar übersandt.</p>
4	Nds. Landesamt für Denkmalpflege Ofener Straße 15 26121 Oldenburg 06.11.2019	<p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen folgende Anregungen vorgetragen:</p> <p>Aus dem zur Innenverdichtung vorgesehenen Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Funde und Befunde bekannt. Da derartige Fundplätze jedoch nie auszuschließen sind, sollte, sofern noch nicht geschehen, folgender Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen und besonders beachtet werden:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der nebenstehende Hinweis ist in den Planunterlagen bereits enthalten.</p>



4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Hahn-Lehmden“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Nds. Landesamt für Denkmalpflege	Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche 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 Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.	
Keine Anregungen und Bedenken hatten: 1. Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen mit Schreiben vom 28.10.2019 2.			

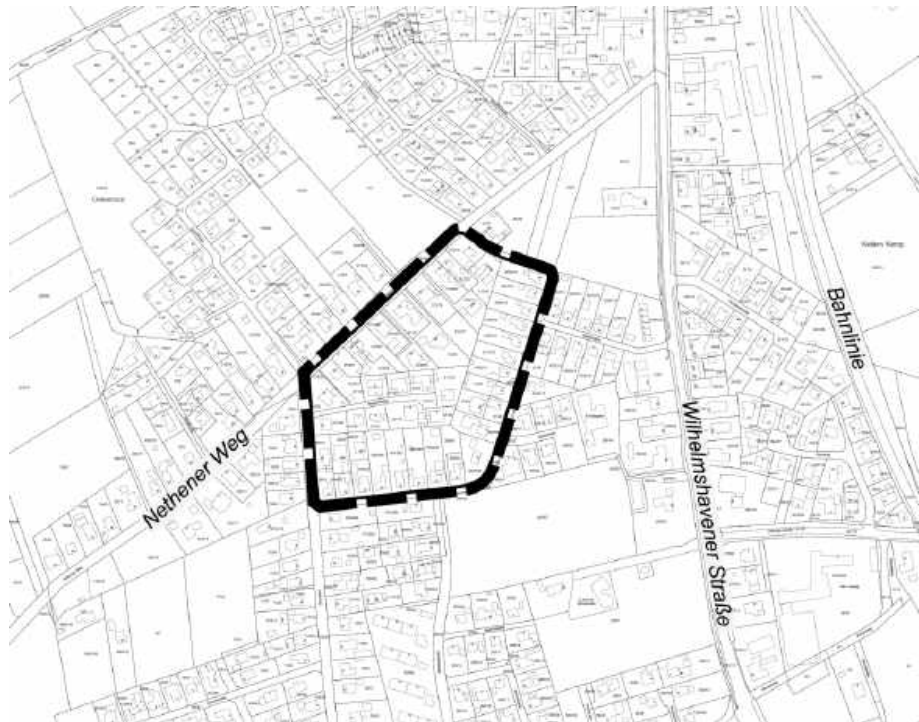


Gemeinde Rastede
Bebauungsplans Nr. 17 „Hahn-Lehmden“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
		Im Zuge der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.	

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Hahn-Lehmden“



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

Dezember 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Hahn-Lehmden“, bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (gemäß § 84 (3) NBauO), als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

Planverfasser

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 nebst Begründung in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am in der Tagespresse bekannt gemacht worden.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 ist damit am wirksam geworden.

Rastede, den

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den

Bürgermeister

Satzung

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 umfasst die im Bebauungsplan gemäß § 3 und § 4 BauNVO festgesetzten Baugebiete „Reines Wohngebiet (WR)“ und „Allgemeines Wohngebiet (WA)“.

§ 2 Festsetzungen

1. Innerhalb der gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen und gemäß § 3 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebiete ist gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO ein Vollgeschoss zulässig.
2. Gemäß § 16 (6) BauNVO kann in den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten abweichend von der Festsetzung eines Vollgeschosses ein zweites Vollgeschoss zugelassen werden, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 bereits ein bauordnungsrechtlich genehmigtes zweites Vollgeschoss vorhanden war.
3. In den gemäß § 3 festgesetzten Reinen Wohngebieten und den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 22 (2) BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
4. In den gemäß § 3 festgesetzten Reinen Wohngebieten und den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhäusern je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
5. Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO werden für die gemäß § 3 festgesetzten Reinen Wohngebiete und 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 4,00 m über Bezugsebene, die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 9,00 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.
6. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO sind in den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten Staffelgeschosse unzulässig.
7. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17, inklusive der bisher erfolgten rechtskräftigen Änderungen, gelten fort.

§ 3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17.

2. 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 (reine Stahl-/Glaskonstruktion oder Holz-/Glaskonstruktion einschließlich verglastem Dach), Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO.

Auf 10 % der Grundfläche der Dachfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig.

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 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 Bebauungsplanänderung 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 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309)

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

Übersichtsplan



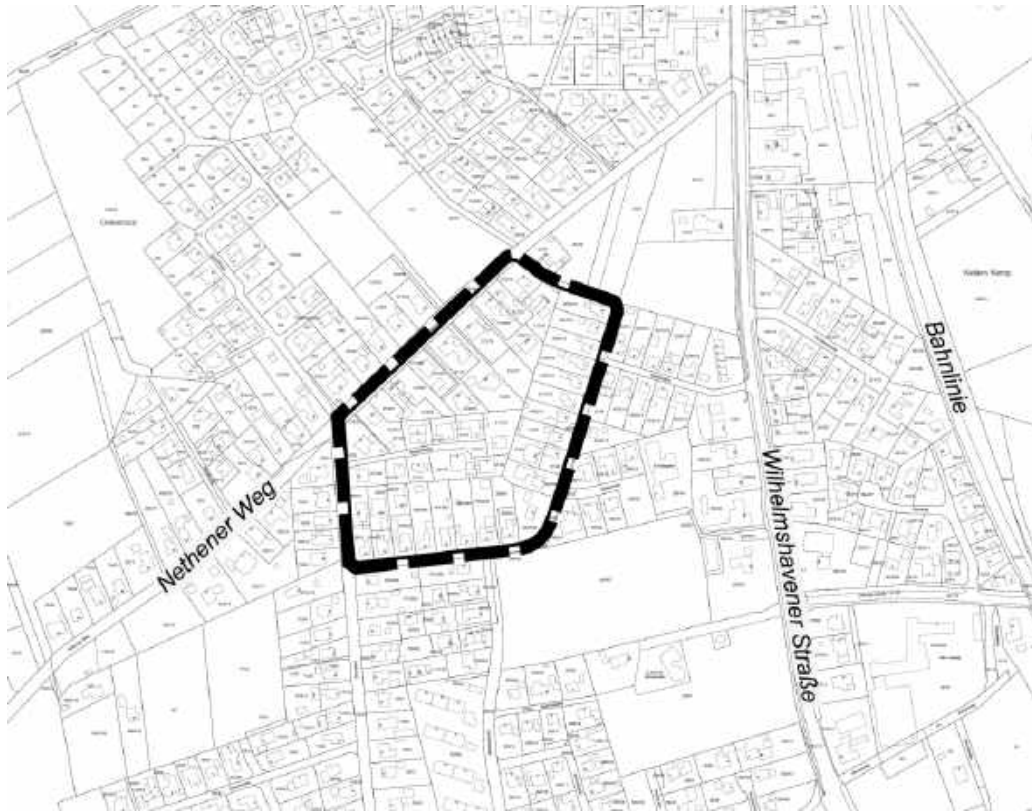
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)



**B-Plan Nr. 17,
4. Änderung**

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Hahn-Lehmden“



Begründung

Dezember 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

0.	Vorbemerkung	8
1.	Einleitung	8
1.1	Anlass der Planung	8
1.2	Rechtsgrundlagen	9
1.3	Geltungsbereich der Planung	9
1.4	Beschreibung des Plangebietes	9
1.5	Planungsrahmenbedingungen.....	9
2.	Ziele und Zwecke der Planung.....	11
3.	Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung.....	14
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.....	14
3.1.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB	14
3.1.2	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB.....	14
3.2	Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang.....	16
3.3	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz	16
3.4	Belange des Klimaschutzes	20
4.	Inhalte der Festsetzungen.....	21
5.	Örtliche Bauvorschriften	21
6.	Daten zum Verfahrensablauf.....	22

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 der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Gemeinde Rastede im Ortsteil Hahn-Lehmden 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

Der Bebauungsplan Nr. 17 liegt im südwestlichen Teil der Ortslage Hahn-Lehmden. Er umfasst das Wohngebiet zwischen Nethener Weg, Spillestraße, Stöltjestraße und Heideweg. Der Bebauungsplan weist Reine und Allgemeine Wohngebiete mit maximal zwei Vollgeschossen auf den straßenseitigen Grundstücken und maximal einem Vollgeschoss auf den Hinterlandgrundstücken aus. Damit sind im Plangebiet planungsrechtlich auch größere Gebäudekörper zulässig, die deutlich über den Bestand an Wohngebäuden hinausgehen könnten. In Anlehnung an die Ergebnisse im vom Rat der Gemeinde Rastede beschlossenen Konzept zur verträglichen Innenentwicklung werden daher im Zuge dieser 4. Änderung Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen getroffen, die ein Einfügen auch neuer Gebäude in die bestehenden Strukturen absichern. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 bestehen fort. Bei der 4. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diese Bebauungsplanänderung 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

Der Bebauungsplan Nr. 17 liegt im südwestlichen Teil der Ortslage Hahn-Lehmden. Er umfasst das Wohngebiet zwischen Nethener Weg, Spillestraße, Stöltjestraße und Heideweg. Bei der 4. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan. Der Textbebauungsplan bezieht sich auf die im Bebauungsplan Nr. 17 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und Reinen Wohngebiete.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches kann dem Titelblatt und dem Übersichtsplan auf Seite 5 entnommen werden.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet ist überwiegend bereits realisiert. Das Wohngebiet besteht aus älteren Einfamilienhäusern mit einem Vollgeschoss und mit niedriger Traufe und Sattel- oder Walm-dach. Die Freibereiche der Wohnhäuser sind gärtnerisch genutzt. Die im Plangebiet vorhandene Struktur, bestehend aus überwiegend eingeschossigen Einfamilienhäusern, setzt sich in alle Richtungen fort.

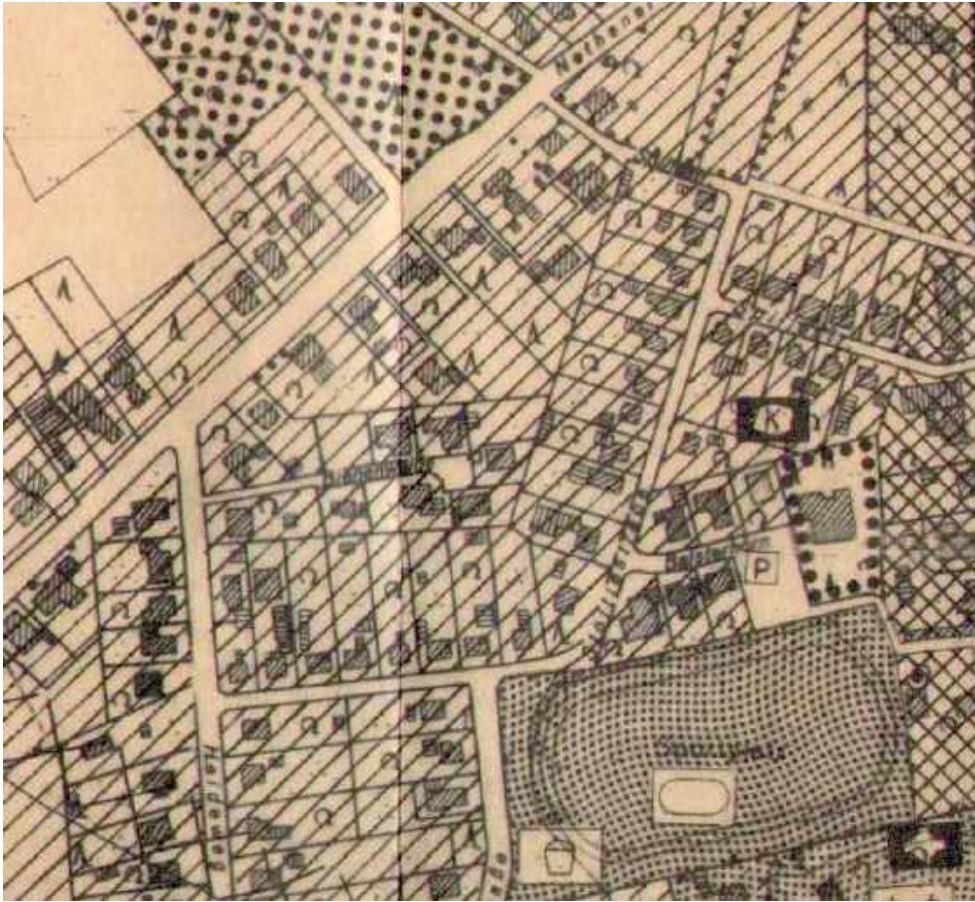
1.5 Planungsrahmenbedingungen

Ziele und Grundsätze der Raumordnung (LROP/RROP)

Die Ortslage Hahn-Lehmden ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland 1996 als Grundzentrum mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ dargestellt. Für das Plangebiet werden keine Darstellungen getroffen.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede stellt die im Bebauungsplan Nr. 17 gelegenen Flächen als Wohnbauflächen dar.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede

Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 17 „Für das Gebiet zwischen Nethener Weg (im Nord-Osten) Spillestraße (im Norden) und Stöltjestraße (im Süden und Westen) sowie Heideweg (im Osten)“ aus dem Jahr 1973 vor. Der Geltungsbereich dieser 4. Änderung ist identisch mit dem Bebauungsplan Nr. 17.

Im Bebauungsplan Nr. 17 werden Allgemeine Wohngebiete mit maximal zwei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl von 0,8 (zu den angrenzenden Straßen hin) und Reine Wohngebiete mit maximal einem Vollgeschoss, einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl von 0,5 (auf den rückwärtigen Flächen) ausgewiesen.



Abbildung: Bebauungsplan Nr. 17

Für den Bebauungsplan Nr. 17 wurden mehrere Änderungsverfahren durchgeführt:

Im Zuge einer 1. Vereinfachten Änderung wurde eine Baugrenze verschoben.

Im Rahmen einer 2. Änderung wurden Garagen und Nebenanlagen auf den überbaubaren und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Im Zuge einer 3. Änderung wurde die Zulässigkeit von kleinen Beherbergungsbetrieben ohne Restaurantbetrieb neu geregelt.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Bebauungsplan Nr. 17 liegt im südwestlichen Teil der Ortslage Hahn-Lehmden. Das Plangebiet ist überwiegend bereits realisiert. Das Wohngebiet besteht aus älteren, überwie-

gend in eingeschossiger Bauweise errichteten Einfamilienhäusern mit niedriger Traufe und Sattel- oder Walmdach.

Der Bebauungsplan Nr. 17 weist Reine und Allgemeine Wohngebiete mit maximal zwei Vollgeschossen auf den straßenseitigen Grundstücken und maximal einem Vollgeschoss auf den Hintergrundstücken aus. Weitere Festsetzungen beispielsweise zur Trauf- oder Firsthöhe oder zur Baugestaltung (Dachform und Dachneigung) wurden nicht getroffen, weder im Ursprungsplan noch in seinen Änderungen.

Damit sind im Plangebiet planungsrechtlich auch größere Gebäudekörper (tiefere und höhere Gebäudekörper, hohe Anzahl an Wohneinheiten) zulässig als im Bestand realisiert. Vor dem Hintergrund einer angespannten Wohnungsmarktsituation und einer großen Nachfrage nach Wohnnutzungen in der Gemeinde Rastede und auch in der Ortslage Hahn-Lehmden sind auch für das Plangebiet bauliche Veränderungen in nächster Zeit zu erwarten. Bei Ausnutzung der planungsrechtlichen Möglichkeiten ist eine Beeinträchtigung des Ortsbildes und der Siedlungsstruktur und auch des sozialen Miteinanders zu befürchten und Nachbarschaftskonflikte vorprogrammiert.

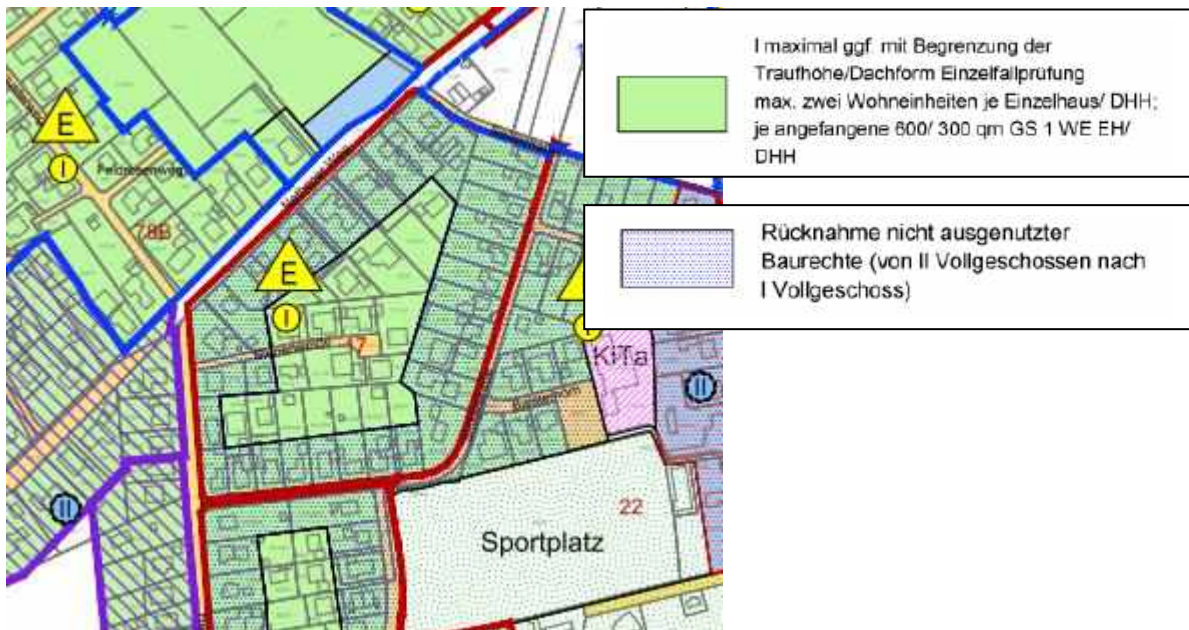
Die Gemeinde Rastede hat in jüngster Zeit ein Konzept zur verträglichen Innenentwicklung beschlossen.¹ Dem Zielkonzept liegen die folgenden Grundsätze zugrunde:

- 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. Das Konzept zur verträglichen Innenentwicklung sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 eine grüne Zone vor. Die grüne Zone stellt die Zone mit der niedrigsten städtebaulichen Dichte dar. Zudem wurde für den Geltungsbereich empfohlen, die nicht ausgenutzten Baurechte (von 2 Vollgeschos-

¹ NWP Planungsgesellschaft mbH: Gemeinde Rastede: Konzept zur verträglichen Innenentwicklung; Oldenburg Mai 2019

sen) auf ein Vollgeschoss zurückzunehmen (blaue Punksignatur im nachstehenden Ausschnitt).



Ausschnitt aus der Karte 3 Zielkonzept Rastede Hahn-Lehmden für den Bereich dieser 4. Änderung
Für die grüne Zone wurden im Konzept folgende maximale Kennziffern definiert:

- Maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus/ DHH; je angefangene 600/ 300 qm GS 1 WE EH/ DHH
- Maximal I Vollgeschoss; ggf. mit Begrenzung der Traufhöhe (z.B. 4,0 m) und der Gebäudehöhe; abhängig vom Gebietstyp/ ggf. Festlegung der Dachform; ggf. Ausschluss von Staffelgeschossen Einzelfallprüfung

Das Konzept bildet die Grundlage für die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung. Im Zuge dieser 4. Änderung werden Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen getroffen, die ein Einfügen auch neuer Gebäude in die bestehenden Strukturen absichern. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 bestehen fort. Bei der 4. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan. Ein Übersichtsplan ist auf Seite 5 beigefügt.

Konkret wird im Zuge dieser 4. Änderung in Anlehnung an das Konzept und den Bestand ein Vollgeschoss mit einer Traufhöhe von maximal 4,0 m und einer Gesamthöhe von maximal 9,0 m festgesetzt. Staffelgeschosse sind unzulässig. Allgemein sind Staffelgeschosse gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetzte oberste Geschosse. Diese Bauform wird derzeit verstärkt nachgefragt. Dieser Nachfrage will sich die Gemeinde Rastede zwar nicht grundsätzlich entziehen, aber nur in den Bereichen zulassen, die sich aufgrund ihrer zentralen Lage und der Struktur dafür eignen oder aufgrund der vorhandenen Struktur dafür eignen. Dies ist im Plangebiet nicht der Fall. Die örtliche Bestandaufnahme hat ergeben, dass im Plangebiet keine Staffelgeschosse vorhanden sind. Wohnnutzungen sind in geneigten Dächern oberhalb des ersten Vollgeschosses möglich und zulässig. Zudem hat der Ausschluss von Staffelgeschossen nachbarschützende Wirkung. Insbe-

sondere von den Dachterrassen ergeben sich häufig Einblicke in die Nachbargrundstücke und Gärten, was zu Konflikten führen kann.

Die vorhandene einheitliche Struktur soll erhalten und abgesichert werden. Abweichend von der Festsetzung eines Vollgeschosses kann ein zweites Vollgeschoss zugelassen werden, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 bereits ein bauordnungsrechtlich genehmigtes zweites Vollgeschoss vorhanden war.

Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Bei Einzelhäusern ist je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhäusern je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Zudem werden örtliche Bauvorschriften erlassen, die die vorhandenen Dachformen und Dachneigungen absichern.

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

Die Belange des Verkehrs, der Ver- und Entsorgung sowie des Immissionsschutzes werden durch diese 4. Änderung nicht tangiert. Auf die Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 17 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, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt.

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

Im Zuge der öffentlichen Auslegung sind keine Anregungen eingegangen.

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

- Der Landkreis Ammerland hat redaktionelle Hinweise vorgebracht und empfiehlt, die textliche Festsetzung, wonach abweichend von der Festsetzung eines Vollgeschosses ein zweites Vollgeschoss zugelassen werden kann, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits ein bauordnungsrechtlich genehmigtes zweites Vollgeschoss vorhanden war, zu ändern und die Zulässigkeit eines zweiten Vollgeschosses als Ausnahme umzuformulieren.

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Gemeinde Rastede hält es für sinnvoll, bereits auf Ebene des Bebauungsplanes in den textlichen Festsetzungen deutlich zu machen, unter welchen Bedingungen ein zweites Vollgeschoss bzw. zusätzliche Wohnungen errichtet werden können. Dies wird in der getroffenen Formulierung berücksichtigt.

- Der Landkreis Ammerland merkt an, dass nach der textlichen Festsetzung Nr. 4 auch in einer Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten zulässig seien. Dieses würde pro Doppelhaus eine maximal zulässige Anzahl von vier Wohneinheiten bedeuten. Um Prüfung wird gebeten.

Es ist gewollt, dass auch in Doppelhäusern eine zweite Wohnung, beispielsweise eine Einliegerwohnung für die alte Elterngeneration zulässig ist. Eine Änderung ist daher nicht beabsichtigt.

- Der Landkreis Ammerland bittet bezüglich des Ausschlusses von Staffelgeschossen um Mitteilung der Rechtsgrundlage, da § 16 Absatz 2 Nr. 3 BauNVO lediglich ausführe, dass im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse bestimmt werden könne. Es sei zu prüfen, ob nicht bereits durch die Festsetzung einer Traufhöhe von 4 m entsprechende Staffelgeschosse unzulässig seien.

Die Gemeinde Rastede möchte im Plangebiet Staffelgeschosse ausschließen und dies auch textlich festsetzen, auch wenn über die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen in Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften zur Dachneigung die Errichtung von Staffelgeschossen schwierig ist. Staffelgeschosse sind in diesem Teil der Gemeinde untypisch. Sie würden sich nicht in das Siedlungsbild einfügen. Zudem hat der Ausschluss von Staffelgeschossen nachbarschützende Wirkung.

Die Stadt Hamburg hat Hinweise für die Ausarbeitung von Bebauungsplänen herausgegeben. Zum Maß der baulichen Nutzung (Blatt 5) heißt es darin: Im Bebauungsplan können neben den Festsetzungen zu Vollgeschossen auch Festsetzungen zu Nichtvollgeschossen getroffen werden. Da der § 20 der BauNVO aber nur von Vollgeschossen spricht, sind es Festsetzungen über die bebaubare Grundstücksfläche z.B. oberhalb des obersten tatsächlichen Vollgeschosses oder oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses (§ 23 i.V.m. § 16 Absatz 5 BauNVO). Wenn über den angegebenen Geschossen keine weiteren Nichtvollgeschosse zulässig sein sollen, sind hierüber Festsetzungen zu treffen. Beispiel: Im Wohngebietsind über dem obersten Vollgeschoss weitere Geschosse unzulässig.

Nach der Kommentierung von Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg zu § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB Rdnr. 249 – 253 können „Festsetzungen für übereinander liegende Geschosse, Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen gesondert getroffen werden. Zweck dieser Regelung ist es, einen mehrschichtigen Stadtaufbau durch Festsetzungen im Bebauungsplan festlegen zu können..... Dabei wird davon ausgegangen, dass grundsätzlich für alle der in § 9 Abs. 1 bezeichneten Festsetzungen differenzierende Festsetzungen nach Absatz 3 Satz 2 möglich sein sollen....Als differenzierende Festsetzung erfordert sie auch eine entsprechende Berücksichtigung der davon berührten öffentlichen und privaten Belange nach den Abwägungsgrundsätzen des § 1 Abs. 7. So können Fragen des Immissionsschutzes, des Nachbarschutzes und alle anderen Fragen von Bedeutung sein, die durch die schichtweise und insgesamt enge Zuordnung von neben- und übereinander liegenden, unterschiedlichen Nutzungen aufgeworfen sind.“

Unter Berücksichtigung dieser Kommentierung und den Handlungsanweisungen der Stadt Hamburg wird die Rechtsgrundlage für den Ausschluss von Staffelgeschossen im Rahmen dieser Änderung um den § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO redaktionell ergänzt.

- Der OOWV hat auf seine Leitungen hingewiesen und die Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes angeregt. Zudem hat er Hinweise zur Ausführungsebene vorgebracht.

Gemäß beigefügter Anlage liegen die Wasserleitungen des OOWV innerhalb der öffentlichen Straßenflächen oder es handelt sich um Hausanschlussleitungen. Die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist damit entbehrlich. Zudem handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist.

- Das Nds. Landesamt für Denkmalpflege hat Hinweise zur Meldepflicht von Bodenfunden vorgebracht.

Der Hinweis war in den Planunterlagen bereits enthalten.

3.2 Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang

Der Bebauungsplan Nr. 17 liegt im südwestlichen Teil der Ortslage Hahn-Lehmden. Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut. Angrenzend an den Änderungsbereich setzt sich zu allen Seiten das Siedlungsgebiet fort. Das Wohngebiet besteht aus älteren Einfamilienhäusern mit einem Vollgeschoss und mit niedriger Traufe und Sattel- oder Walmdach. In die Struktur würden sich neue Wohnhäuser mit zwei Vollgeschossen und vielen Wohneinheiten nicht einfügen und möglicherweise zu Nachbarschaftskonflikten würden. Daher wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 17 geändert. Derzeit lässt der Bebauungsplan Nr. 17 auf zum Teil zwei Vollgeschosse zu. Im Zuge dieser 4. Änderung werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, die die bestehenden Strukturen aufnehmen und absichern. So wird maximal ein Vollgeschoss ausgewiesen, die Traufhöhe auf maximal 4,0 m und die Gesamthöhe auf maximal 9,0 m begrenzt. Staffelgeschosse sind unzulässig. Im Dachgeschoss sind bei geneigten Dächern jedoch Wohnnutzungen möglich und zulässig. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Bei Einzelhäusern ist je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhäusern je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Zudem werden örtliche Bauvorschriften erlassen, die die vorhandenen Dachformen und Dachneigungen absichern.

Insgesamt wird durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 die bauliche Dichte und die Höhenentwicklung ausreichend beschränkt, um sicherzustellen, dass sich neue Bauvorhaben in die bestehende Struktur einfügen.

3.3 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz

➤ aktueller Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet der 4. Änderung unterliegt den rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17, einschließlich der bisher erfolgten Änderungen. Das Plangebiet der 4. Änderung umfasst vollständig die Fläche des Ursprungsplanes.

Der Bebauungsplan Nr. 17 liegt im südwestlichen Teil der Ortslage Hahn-Lehmden. Er umfasst das Wohngebiet zwischen Nethener Weg, Spillestraße, Stöltjestraße und Heideweg.

Im Bebauungsplan Nr. 17 sind Allgemeine Wohngebiete und Reine Wohngebiete festgesetzt.

Das Gebiet ist bereits insgesamt erschlossen und mit Einfamilienhäusern bebaut. Es handelt sich um ältere, überwiegend in eingeschossiger Bauweise errichtete Einfamilienhäuser mit niedriger Traufe und Sattel- oder Walmdach. Die Vorgärten sind neben Zuwegungen und Stellplatzflächen individuell mit Staudenbeeten und Rasenflächen gestaltet und vielfach von Hecken eingerahmt, und auch die rückwärtigen Grundstücke werden vielfach durch Schnitthecken eingefasst. Einzelne, rückwärtige Gärten sind noch als große Gartenanlagen angelegt, teilweise auch noch mit altem Baumbestand.

Im Plangebiet sind überwiegend mittlere Podsolböden ausgeprägt. Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) wird gering eingestuft. Die bodenkundliche Feuchtestufe liegt überwiegend bei mittel-trocken (2), d.h. der Boden ist für Acker- und extensive Grünlandnutzung häufig zu trocken. Die Grundwasserstufe ist mit einem mittleren Grundwasserstand von über 20 dm als grundwasserfern (GWS 7) einzustufen.

Ein Suchraum für schutzwürdige Böden liegt nicht vor.² Vielmehr besteht ein für Siedlungslagen typischer Versiegelungsgrad.

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

Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigem Mittel (1971 bis 2000) liegt im Süden des Plangebietes bei über 150 bis 200 mm, was einer mittleren Neubildungsrate entspricht. Nach Norden steigt die Neubildungsrate bis auf über 350 bis 400 mm/Jahr an und erreicht somit einen hohen Wert (besonderer Schutzbedarf).

Nach Art und Mächtigkeit der grundwasserüberdeckenden Bodenschichten ist das Grundwasserschutzpotential gering. Die Lage der Grundwasseroberfläche in m NHN liegt bei über 5 bis 7,5 m, bei einer durchschnittlichen Geländehöhe von rund 12,5 m NHN.³

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

Mit der Planung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wird eine bestandsorientierte Anpassung der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen.

Die Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan beziehen sich im Wesentlichen auf folgende Aspekte:

- Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete ist ein Vollgeschoss zulässig. (In den Reinen Wohngebieten besteht bereits die Festsetzung der eingeschossigen Bauweise).
- In den Allgemeinen Wohngebieten kann in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten, abweichend von der Festsetzung eines Vollgeschosses, ein zweites Vollgeschoss zugelassen werden, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 bereits ein bauordnungsrechtlich genehmigtes zweites Vollgeschoss vorhanden war.
- Im Plangebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser 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

- Auch sind bei Einzelhäusern je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhäusern je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden 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 4 m über Bezugsebene, die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 9,0 m über Bezugsebene. Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Dachgauben, Zwerchhäuser, Zwerchgiebel und Abwalmungen.
- In den Allgemeinen und Reinen Wohngebieten sind Staffelgeschosse unzulässig.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17, inklusive der bisher erfolgten rechtskräftigen Änderungen, gelten fort.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wird die Grundflächenzahl nicht verändert und auch die Baugrenzen werden nicht verlagert oder erweitert, so dass insgesamt keine höhere Ausnutzungen des Gebietes möglich ist. Die Geschossigkeit und die Höhenausrichtung werden dem Bestand angepasst bzw. zurückgenommen, so dass auch in Bezug auf die Landschaftsbildbeeinträchtigungen keine Veränderungen gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand vorliegen.

Demnach werden insgesamt mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes weder zusätzliche Flächeninanspruchnahmen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und der Biotop- und Lebensraumstrukturen führen könnten, noch höhere Geschossigkeiten oder Gebäudehöhen vorbereitet. Auch sind aufgrund der Bestandssituation keine Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und auf die lufthygienische Situation oder das Klima abzuleiten.

Eine Eingriffsbilanzierung wird demnach nicht durchgeführt, auch werden aufgrund der Bestandssituation keine über das bisherige Maß hinausgehenden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich erforderlich.

➤ **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 und der Lage im Übergang zur freien Landschaft 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 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. 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 und die Planung Bestandsorientiert vorgenommen wird, 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.

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

➤ **Natura 2000-Verträglichkeit**

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist mit einer Entfernung von über 6,3 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 Bebauungsstrukturen zwischen FFH-Gebiet und Plangebiet vorhanden sind und diese somit sowohl räumlich als auch funktional vom Plangebiet abgegrenzt sind, und zudem mit der Planung keine zusätzlichen Baurechte etc. vorbereitet werden.

EU-Vogelschutzgebiete sind ebenfalls nur in mehreren Kilometern Entfernung (über 7 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. Auch weitere Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind erst in weiterer Entfernung ausgeprägt.

➤ **Darstellungen von Landschaftsplänen**

Der Landschaftsplan der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 1995 weist das Gebiet als Siedlungsbereich aus, hervorgehoben sind einzelne Altbäume und Gehölze. Als Entwicklungsziel/ Maßnahmen verläuft ein Gebiet zur Erhaltung der reliefbedingten Eigenart in Hahn-Lehmden.

Auch im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland 1995 wird im Plangebiet die Grenze des Gebietes zur Erhaltung der reliefbedingten Eigenart herausgestellt.

Östlich und nördlich schließt ein Wallheckengebiet ohne Bedeutung an. Der Anteil stark geschädigter Wallhecken liegt bei unter 40%.

3.4 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 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.

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 4. Änderung umfasst die im Bebauungsplan Nr. 17 gemäß § 3 und § 4 BauNVO festgesetzten Baugebiete Reines Wohngebiet (WR) und Allgemeines Wohngebiet (WA) (siehe Übersichtsplan).

In Anlehnung an die Bestandsbebauung ist maximal ein Vollgeschoss zulässig. Abweichend von der Festsetzung eines Vollgeschosses kann ein zweites Vollgeschoss zugelassen werden, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 bereits ein bauordnungsrechtlich genehmigtes zweites Vollgeschoss vorhanden war.

Die zulässige maximale Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen dem untersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehendem Mauerwerk) wird auf 4,00 m über Bezugsebene, die maximal zulässige Gesamthöhe auf 9,00 m über Bezugsebene 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. Mit den getroffenen Festsetzungen wird die bestehende Struktur aufgenommen und abgesichert und ein einheitliches Siedlungsbild erzielt.

Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Andere Gebäudetypen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bei Einzelhäusern sind je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhäusern je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Damit wird eine zu hohe bauliche Dichte im Plangebiet vermieden. Mehrfamilienhäuser sind im Plangebiet nicht vorhanden und würden sich auch nicht in die bestehende Struktur einfügen.

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gestaltungsvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17.

Mit den örtlichen Bauvorschriften soll erreicht werden, dass gerade in den noch recht ländlich strukturierten Bereichen 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 getroffen.

Aus den Merkmalen, die ein harmonisches Siedlungsbild bestimmen, ragen die beiden Merkmale Trauf- und Gebäudehöhe (s. textliche Festsetzung) und Dachneigung (örtliche Bauvorschrift) besonderes hervor. Die Gemeinde Rastede sichert mit den getroffenen Festsetzungen in Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften ein harmonisches Ortsbild ab und erreicht ein geschlossenes Straßen- und Siedlungsbild. Unter Berücksichtigung vorhandener Wohngebiete im Plangebiet und angrenzend soll das geneigte Dach als dominierendes Gestaltelement fortgeführt werden. Die Dächer sollen ausreichende Ansichtsflächen aufweisen.

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 (reine Stahl-/Glaskonstruktion oder Holz-/Glaskonstruktion einschließlich verglastem Dach), Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO.

Auf 10 % der Grundfläche der Dachfläche 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. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom

Entwurfsbeschluss

Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung

Satzungsbeschluss

Rastede, den

Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2020/022

freigegeben am **28.01.2020**

GB 1

Sachbearbeiter/in:

Datum: 23.01.2020

4. Änderung des Bebauungsplans 24 - Hahn-Lehmden

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	11.02.2020	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	18.02.2020	Verwaltungsausschuss
Ö	24.03.2020	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 11.02.2020 berücksichtigt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Die 4. Änderung des Bebauungsplans 24 mit Begründung sowie die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Zur Übernahme der Ziele des Konzeptes zur verträglichen Innenverdichtung in die verbindliche Bauleitplanung wird die 4. Änderung des Bebauungsplans 24 durchgeführt. Der Geltungsbereich umfasst die Wohn- und Mischgebiete östlich der Wilhelmshavener Straße zwischen Lehmden Straße und Paradiesstraße.

Im Zuge des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung (s. Vorlage 2019/128) wurde der Bereich entlang der Paradiesstraße und des Kornwegs als „grüne Zone“ mit geringer städtebaulicher Dichte und der Bereich entlang der Wilhelmshavener Straße und Lehmden Straße als „blaue Zone“ mit mittlerer städtebaulicher Dichte gekennzeichnet.

Für den Teilbereich I – die straßenseitigen Grundstücke entlang der Wilhelmshaver Straße und Lehmdorfer Straße – mit mittlerer städtebaulicher Dichte wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m zugelassen, wobei die Traufhöhe 6,50 m nicht überschreiten darf. Bei maximal zweigeschossiger Bauweise werden Staffelgeschosse ausgeschlossen. Im ausgebauten Dach ist Wohnraum jedoch weiterhin zulässig.

Die Dachneigung muss zwischen 20° und 45° betragen. Die Anzahl der Wohneinheiten wird in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße limitiert, wobei das Höchstmaß von acht Wohneinheiten je Gebäude nicht überschritten werden darf.

Für den Teilbereich II – die Grundstücke entlang der Paradiesstraße und des Kornwegs – mit geringer städtebaulicher Dichte ist vorgesehen, die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse von zwei auf eins zu reduzieren und zusätzlich – orientiert am vorhandenen Gebäudebestand – eine Traufhöhe von 4,00 m und eine Firsthöhe von 9,50 m festzusetzen. Zudem sollen nur noch Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein, deren Anzahl der Wohneinheiten sich nach der Grundstücksgröße richtet. Wohnhäuser mit mehr als vier Wohneinheiten werden ausgeschlossen.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden lediglich redaktionelle Hinweise gegeben, die überwiegend in die Satzung aufgenommen wurden.

Auf Basis der als Anlage 1 beigefügten Abwägungsvorschläge kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Satzung mit Begründung



Gemeinde Rastede: 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 „Hahn-Lehmden“

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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 20.12.2019	<p>Anlass für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 ist laut Begründung das vom Rat der Gemeinde Rastede beschlossene Konzept zur verträglichen Innenentwicklung einerseits und der relativ große Entwicklungsdruck auf den Flächen andererseits. Im Zuge dieser Änderung sollen die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzung und örtliche Bauvorschriften unter Berücksichtigung der Ergebnisse dieses Konzeptes geändert werden.</p> <p>Zunächst möchte ich darauf hinweisen, dass die Verfahrensleistung auch an die örtlichen Bauvorschriften anzupassen ist. Hier sind noch entsprechende Ergänzungen erforderlich.</p> <p>Aufgeteilt wurde diese 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 in die Teilbereiche 1 und 2. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 (Teilbereich 1) werden Trauf- und "Maximal" (besser: First) höhen festgesetzt. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 5 werden oberhalb des zweiten Vollgeschosses Staffelgeschosse ausgeschlossen. Als Rechtsgrundlage ist § 9 Absatz 1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 16 Absatz 2 Nr. 3 BauNVO genannt. Nach § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB können im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen die Art und das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden. § 16 Absatz 2 Nr. 3 BauNVO führt aus, dass im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden kann durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse. Die Zahl der Vollgeschosse ist mit "2" bestimmt.</p> <p>Ich bitte hier um Überprüfung der Rechtsgrundlage, da nur die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt werden kann.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt Hamburg hat Hinweise für die Ausarbeitung von Bebauungsplänen herausgegeben. Zum Maß der baulichen Nutzung (Blatt 5) heißt es darin: Im Bebauungsplan können neben den Festsetzungen zu Vollgeschossen auch Festsetzungen zu Nichtvollgeschossen getroffen werden. Da der § 20 der BauNVO aber nur von Vollgeschossen spricht, sind es Festsetzungen über die bebaubare Grundstücksfläche z.B. oberhalb des obersten tatsächlichen Vollgeschosses oder oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses (§ 23 i.V.m. § 16 Absatz 5 BauNVO).</p>


Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	<p>Fortsetzung Landkreis Ammerland</p>	<p>Die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse werden dabei durch Zahlenangaben getroffen (vgl. Kommentierung Ernst/Zinkahn/Bielenberg zum BauGB, Rd.-Nr. 25 zu § 16 BauNVO).</p> <p>Auch bitte ich, die Formulierungen der Planzeichenverordnung zu verwenden. Dort wird für die Höhe der baulichen Anlagen der Begriff der Firsthöhe (FH) genutzt. Gleiches gilt für die textliche Festsetzung Nr. 10.</p> <p>Im Zusammenhang mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 ist im Übrigen auch fraglich, wie ein Staffelgeschoss oberhalb des zweiten Vollgeschosses entstehen soll, da mit der örtlichen Bauvorschrift Nr. 2 auch Vorschriften zu Dachformen und Dachneigungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden und demzufolge ein Staffelgeschoss bei Einhaltung dieser Festsetzungen und örtlicher Bauvorschriften nicht entstehen kann. Es wird daher um Prüfung der textlichen Festsetzung Nr. 5 gebeten.</p>	<p>Wenn über den angegebenen Geschossen keine weiteren Nichtvollgeschosse zulässig sein sollen, sind hierüber Festsetzungen zu treffen. Beispiel: Im Wohngebietsind über dem obersten Vollgeschoss weitere Geschosse unzulässig.</p> <p>Nach der Kommentierung von Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg zu § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB Rdnr. 249 – 253 können „Festsetzungen für übereinander liegende Geschosse, Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen gesondert getroffen werden. Zweck dieser Regelung ist es, einen mehrschichtigen Stadtaufbau durch Festsetzungen im Bebauungsplan festlegen zu können..... Dabei wird davon ausgegangen, dass grundsätzlich für alle der in § 9 Abs. 1 bezeichneten Festsetzungen differenzierende Festsetzungen nach Absatz 3 Satz 2 möglich sein sollen....Als differenzierende Festsetzung erfordert sie auch eine entsprechende Berücksichtigung der davon berührten öffentlichen und privaten Belange nach den Abwägungsgrundsätzen des § 1 Abs. 7. So können Fragen des Immissionsschutzes, des Nachbarschutzes und alle anderen Fragen von Bedeutung sein, die durch die schichtweise und insgesamt enge Zuordnung von neben- und übereinander liegenden, unterschiedlichen Nutzungen aufgeworfen sind.“</p> <p>Unter Berücksichtigung dieser Kommentierung und den Handlungsanweisungen der Stadt Hamburg wird die Rechtsgrundlage für den Ausschluss von Staffelgeschossen im Rahmen dieser Änderung um den § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO redaktionell ergänzt.</p> <p>Die Schreibweise „l“ wird in „eins“ geändert.</p> <p>Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO kann die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt werden. Mit der getroffenen Festsetzung einer Gesamthöhe wird dies umgesetzt. Die Formulierung „Gesamthöhe“ ist eindeutig und wird nicht geändert.</p> <p>Die Gemeinde Rastede möchte im Plangebiet Staffelgeschosse ausschließen und dies auch textlich festsetzen, auch wenn über die Festsetzung der Trauf- und Gesamthöhen in Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften zur Dachneigung die Errichtung von Staffelgeschossen schwierig ist. Staffelgeschosse sind in diesem Teil der Gemeinde untypisch. Sie würden sich nicht in das Siedlungsbild einfügen. Zudem hat der Ausschluss von Staffelgeschossen nachbarschützende Wirkung.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Landkreis Ammerland</p>	<p>Mit der textlichen Festsetzung Nr. 7 zum Teilbereich 2 wird festgesetzt, dass abweichend von der Festsetzung eines Vollgeschosses ein zweites Vollgeschoss zugelassen werden kann, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 bereits ein bauordnungsrechtlich genehmigtes zweites Vollgeschoss vorhanden war. Bei entsprechender Auslegung dieser textlichen Festsetzung wäre es daher möglich, nach Satzungsbeschluss ein bauordnungsrechtlich mit einem zweiten Vollgeschoss genehmigtes Gebäude abzureißen und ein neues Gebäude mit ebenfalls zwei Vollgeschossen zu errichten. Sofern dieses Planungsabsicht der Gemeinde ist, bitte ich noch darzustellen, wie dieses mit der textlichen Festsetzung Nr. 10 in Einklang zu bringen ist bzw. ob dann diesbezüglich Abweichungen von den Festsetzungen möglich sind oder dieses als Ausnahme in die Festsetzung aufgenommen werden soll.</p> <p>Mit der textlichen Festsetzung Nr. 9 wird die Anzahl der Wohneinheiten pro Grundstücksfläche, bezogen auf Einzelhäuser, Doppelhäuser und Doppelhaushälften, festgesetzt. Der Begründung zufolge bildet das Konzept zur verträglichen Innenentwicklung die Grundlage für die Abgrenzung der Teilbereiche 1 und 2 sowie die weiteren Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung. Für den Teilbereich 2 werden dabei die Empfehlungen für die grüne Zone berücksichtigt. Bei Vergleich dieses Zielkonzeptes mit der Festsetzung Nr. 9 ist jedoch festzustellen, dass eine Übereinstimmung nicht besteht. Nach dem Zielkonzept sind je angefangene 600/300 m² Grundstück eine Wohneinheit pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte zulässig.</p> <p>Nach der textlichen Festsetzung Nr. 9 sind bei Einzelhäusern je angefangene 600 m² Grundstücksfläche und bei Doppelhäusern je angefangene 300 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig, d. h., dass bei einer Grundstücksfläche von 903 m² in einem Doppelhaus insgesamt 4 Wohneinheiten zulässig sind (je Doppelhaushälfte jeweils 2 Wohneinheiten). Dem Zielkonzept zufolge wären bereits bei einer Grundstücksgröße von 602 m² insgesamt 4 Wohneinheiten pro Doppelhaus zulässig. Um entsprechende Prüfung wird gebeten.</p> <p>Hinsichtlich der textlichen Festsetzung Nr. 11 wird auf die Ausführungen zur textlichen Festsetzung Nr. 5 verwiesen.</p>	<p>Die Festsetzung zur Zulässigkeit eines zweiten Vollgeschosses wird vor allem getroffen, um Erweiterungen und Erneuerungen an bestehenden zweigeschossigen Gebäuden planungsrechtlich zu ermöglichen. Die Gemeinde möchte keine Beschränkung in die bereits ausgeübte Nutzung (hier ggf. relevant: 2 Vollgeschosse) vornehmen. Sollte ein bestehendes zweigeschossiges Gebäude abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden, sind die in der textlichen Festsetzung Nr. 10 getroffenen Regelungen zur Trauf- und Gebäudehöhe selbstverständlich einzuhalten. Für ein Einfügen eines Gebäudes in die Umgebungsbebauung ist die Kubatur des Gebäudes (Traufhöhe und Gebäudehöhe) von entscheidender Bedeutung. Weniger entscheidend ist, ob es sich um ein planungsrechtlich ein- oder zweigeschossiges Gebäude handelt. Dies wird mit den getroffenen Festsetzungen berücksichtigt. Abweichungen und Ausnahmen von der Festsetzung Nr. 10 sind nicht beabsichtigt.</p> <p>Im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung wurde mehrfach darauf hingewiesen, dass die Bereiche, die in der grünen Zone liegen, sehr unterschiedlich strukturiert sind. Bereits auf Konzeptebene wurde angeführt, dass auf Ebene des Bebauungsplanes eine exakte Überprüfung auch der zulässigen Wohneinheiten für die Bereiche der grünen Zone erfolgen soll. Diese Überprüfung hat stattgefunden. Die Gemeinde ist zu dem Ergebnis gekommen, dass im Plangebiet auch in Doppelhäusern eine zweite Wohnung, beispielsweise eine Einliegerwohnung für die alte Elterngeneration zulässig sein soll. Dies wurde entsprechend umgesetzt.</p> <p>Auf die vorstehende Abwägung zu § 5 wird verwiesen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Mit der örtlichen Bauvorschrift Nr. 5 - Einstellplätze - wird festgelegt, dass je Wohneinheit 2 Einstellplätze anzulegen sind. Die Begründung führt hierzu lediglich aus, dass mit der Festsetzung sichergestellt wird, dass auf den Privatgrundstücken ausreichend Parkraum zur Verfügung gestellt wird und der öffentliche Raum von Parksuchverkehren und parkenden Autos freigehalten wird. Die örtliche Bauvorschrift darf keine über den Bedarf hinausgehende Zahl von Einstellplätzen festsetzen. Damit würde sie die Grundstückseigentümer dem Übermaßverbot zuwider belasten. Sie darf allerdings über die festgelegten Richtzahlen hinausgehen, soweit sie festgestellt hat, dass diese im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift unter dem wirklichen Bedarf liegen (vgl. Kommentierung Große-Suchsdorf zur NBauO, Rd.Nr. 16 zu § 84 NBauO). Ich bitte daher, die Begründung entsprechend ausführlicher zu gestalten.</p> <p>Auch empfehle ich zur besseren Übersichtlichkeit, nicht mehrfach auf Ordnungswidrigkeiten zu verweisen, sondern dieses zusammenzufassen (vgl. ö.B. 3 und 6).</p> <p>Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen zwar keine grundsätzlichen Bedenken gegen diese Bebauungsplanänderung. Dennoch wird folgender Hinweis gegeben: Das zu ändernde Plangebiet liegt zwischen der viel befahrenen L 825 "Wilhelmshavener Straße" und der Bahnlinie Oldenburg - Wilhelmshaven. Anlass der Planung ist, neuen Wohnraum durch eine nachverdichtende Innenentwicklung zu schaffen. Aufgrund der Lage zwischen den zwei starken Verkehrslärmquellen sollte über Festsetzungen zum passiven Lärmschutz nachgedacht werden. Zwar ist bereits mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes im Jahre 1980 für zwei an der Bahnlinie liegende Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet eine Festsetzung für passiven Schallschutz erfolgt, dieses wird jedoch im Hinblick auf die Verlärmung des gesamten Areals (vgl. Bebauungsplan Nr. 106) als zu gering erachtet.</p>	<p>Die örtliche Bauvorschrift Nr. 5 bezieht sich lediglich auf die Teilbereiche 1 im Plangebiet, d.h. auf die Bereiche in denen auch Mehrfamilienhäuser zulässig sind. Die Erfahrungen in der Gemeinde Rastede in den letzten Jahren haben gezeigt, dass eine Kennziffer von 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nicht ausreichend ist, um ausreichend Parkraum auf den Privatgrundstücken vorzuhalten. Gerade in der eher ländlich geprägten Ortslage Hahn-Lehmden verfügt die überwiegende Anzahl der Haushalte über 2 Autos. Insofern geht die Festsetzung nicht über den tatsächlichen Bedarf hinaus. Die Begründung wird um diese Aussagen ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Es wird lediglich an zwei Stellen auf die Ordnungswidrigkeit hingewiesen.</p> <p>Anlass für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 war 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 der 4. Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen und örtliche Bauvorschriften unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert. Bei der 4. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan. Baurechte sind bereits auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 24 und seiner bisherigen Änderungen geschaffen worden. Derzeit wird kein Anlass für eine umfassende Neu- oder Überplanung des Geltungsbereichs gesehen.</p>
2	EWE Netz GmbH Neue Straße 23 26316 Varel 25.11.2019	<p>vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p>	<p>Ein Hinweis auf die Leitungen wird in die Begründung aufgenommen. Bei der 4. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt wurde. Das Plangebiet ist beinahe vollständig bebaut. Eine Leitungsabfrage über die genannte Internetseite der EWE Netz GmbH wird im Zuge der Objektplanung/ Ausbauplanung vorgenommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung EWE Netz-GmbH	<p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, 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. 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. 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>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich inhaltlich auf die Ausbauplanung.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung EWE Netz-GmbH	Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de . Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Astrid Lübben unter der folgenden Rufnummer: 04488-5233293.	
3	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 19.12.2019	<p>Wir haben die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen. Das Gebiet ist voll erschlossen. Die vorhandenen Versorgungsleitungen dürfen nicht durch geschlossene Fahrbahndecken - ausgenommen an den Kreuzungsstellen - überbaut werden.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Ferner weisen wir darauf hin, dass wegen der erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten Versorgungsleitungen weder überpflanzt noch mit anderen Hindernissen überbaut werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten. Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bei der 4. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt wurde. In die Begründung wird ein Hinweis auf die Leitungen des OOWV aufgenommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich inhaltlich auf die Ausbauplanung.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung OOWV</p>	<p>Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 / 845211, in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes, gerne auch digital, gebeten.</p> 	<p>Ein entsprechendes Exemplar wird nach Abschluss des Planverfahrens übersandt.</p>



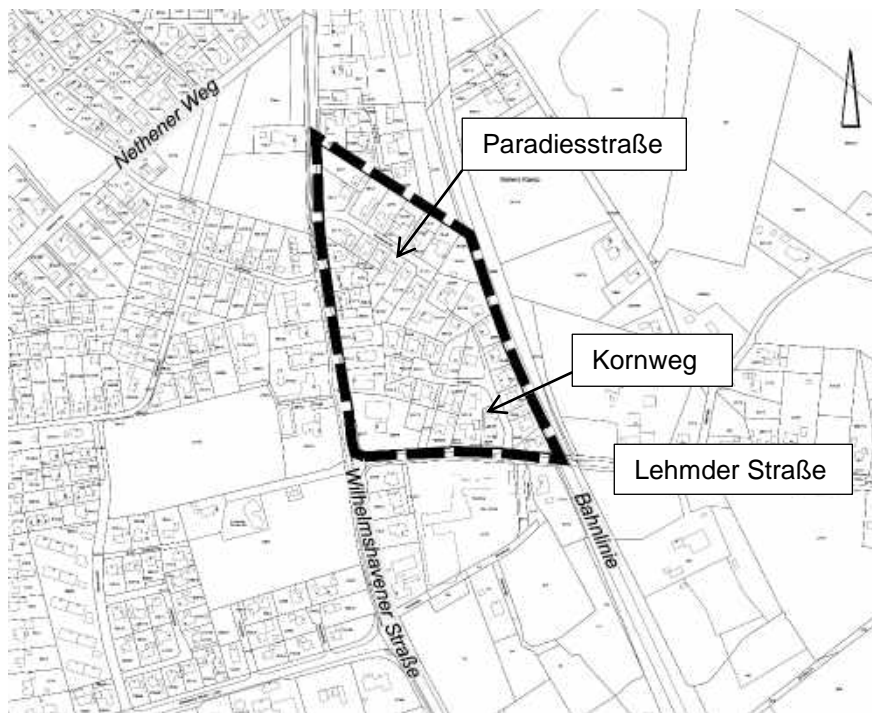
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
4	Nieders. Landesamt für Denkmalpflege Abt. Archäologie Ofener Straße 15 26121 Oldenburg 19.12.2019	<p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.</p> <p>Aus dem zur Innenentwicklung vorgesehenem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden.</p> <p>Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte auch unbedingt beachtet werden.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Keine Anregungen und Bedenken hatten:			



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		Es wurde keine Stellungnahme vorgebracht.	

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 „Hahn-Lehmden“



mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) und § 84 (1) NBauO

im Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Januar 2020

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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Hahn-Lehmden“, bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (gemäß § 84 (3) und § 84 (1) NBauO), als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

Planverfasser

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 und der örtlichen Bauvorschriften 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 und der Begründung und der örtlichen Bauvorschriften 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 mit der Begründung und die örtlichen Bauvorschriften 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 nebst Begründung und die örtlichen Bauvorschriften in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am in der Tagespresse bekannt gemacht worden.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 und die örtlichen Bauvorschriften sind damit am wirksam geworden.

Rastede, den

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den

Bürgermeister

Satzung

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 umfasst die im Bebauungsplan gemäß § 4 und § 6 BauNVO festgesetzten Baugebiete Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI). Der Geltungsbereich der 4. Änderung setzt sich aus den Teilbereichen 1 und 2 zusammen (siehe Übersichtsplan)

§ 2 Festsetzungen

Teilbereich 1

1. Innerhalb der gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und der gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete sind gemäß § 20 BauNVO maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
2. In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 22 (2) BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
3. In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten und den gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebieten sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.
4. Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO werden für die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und die gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete 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 6,50 m über Bezugsebene, die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 10,50 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.
5. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten oberhalb des 2. Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig.

Teilbereich 2

6. Innerhalb der gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete ist gemäß § 20 BauNVO ein Vollgeschoss zulässig.
7. Gemäß § 16 (6) BauNVO kann in den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten abweichend von der Festsetzung eines Vollgeschosses ein zweites Vollgeschoss zugelassen werden, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 bereits ein bauordnungsrechtlich genehmigtes zweites Vollgeschoss vorhanden war.
8. In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 22 (2) BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

9. In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhäusern je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
10. 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 4,00 m über Bezugsebene, die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 9,50 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.
11. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten Staffelgeschosse unzulässig.
12. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24, inklusive der bisher erfolgten rechtskräftigen Änderungen gelten in den Teilbereichen 1 und 2 fort.

§ 3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 (Teilbereiche 1 und 2).

2. 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 der Dachfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig.

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 (1) NBauO

4. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (1) NBauO ist identisch mit dem Teilbereich 1 der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24.

5. Einstellplätze

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

6. 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.

§ 5 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 Bebauungsplanänderung 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)

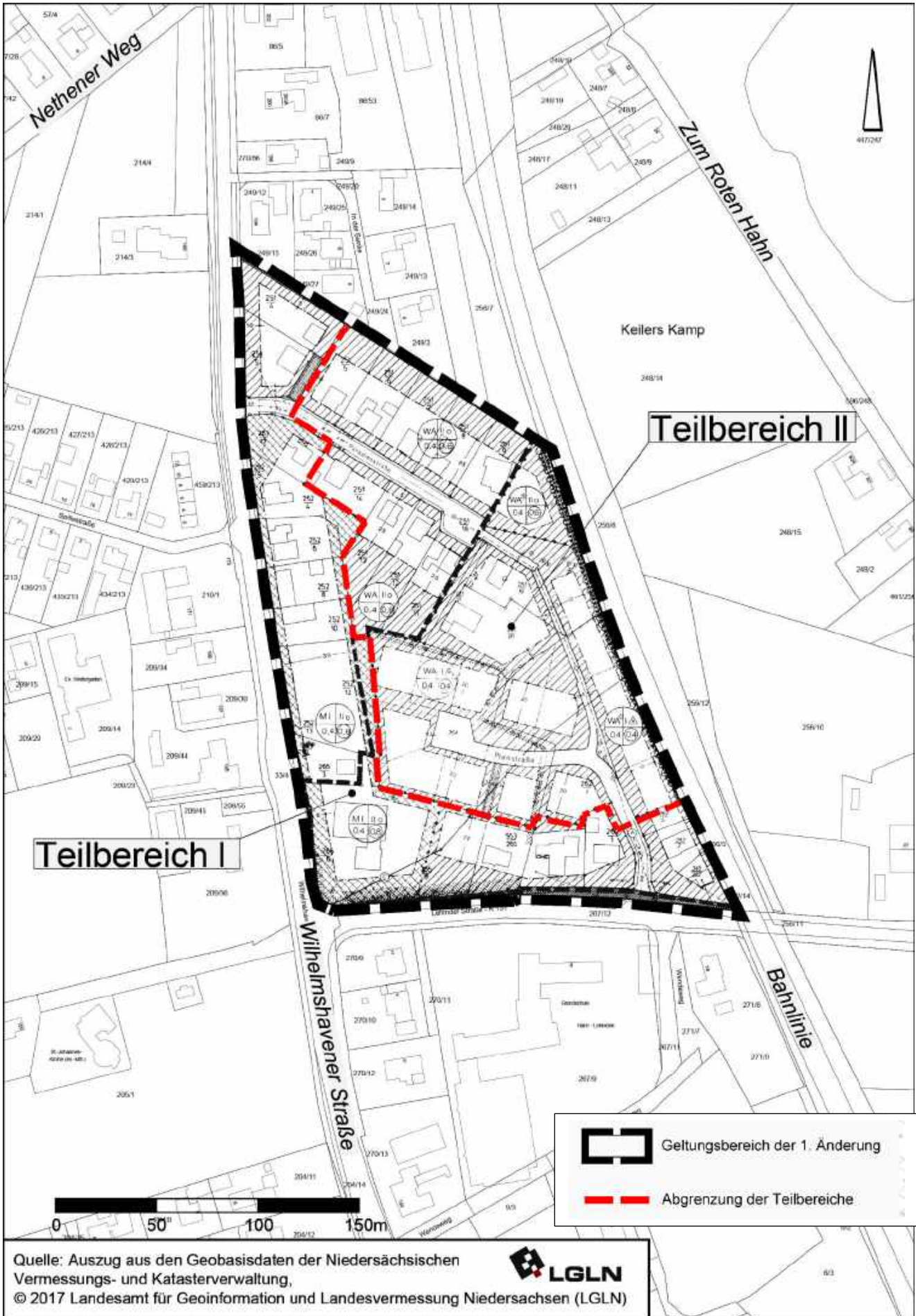
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 88)

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

Die anliegende Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.

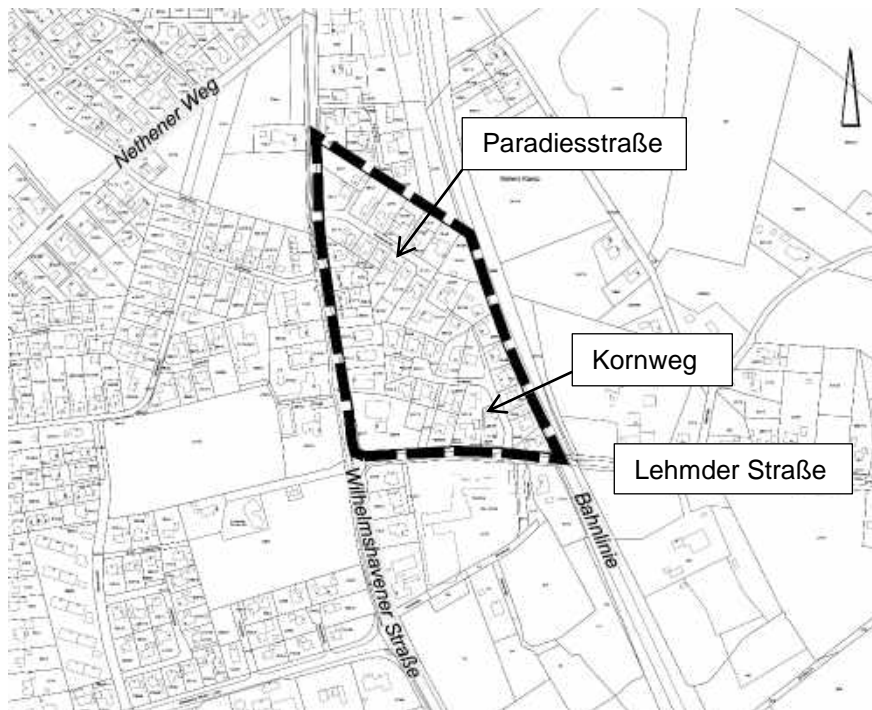
Rastede, den

Bürgermeister



Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 „Hahn-Lehmden“



Begründung

Januar 2020

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

0.	Vorbemerkung	9
1.	Einleitung	9
1.1	Anlass der Planung.....	9
1.2	Rechtsgrundlagen.....	9
1.3	Geltungsbereich der Planung.....	10
1.4	Beschreibung des Plangebietes.....	10
1.5	Planungsrahmenbedingungen	10
2.	Ziele und Zwecke der Planung	14
3.	Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	18
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	18
3.1.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB.....	18
3.1.2	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB	18
3.2	Relevante Abwägungsbelange	20
3.2.1	Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang.....	20
3.2.2	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz	21
3.2.3	Belange des Klimaschutzes	25
3.2.4	Leitungen.....	25
4.	Inhalte der Festsetzungen	25
5.	Örtliche Bauvorschriften	26
6.	Ergänzende Angaben	28
6.1	Städtebauliche Daten.....	28
6.2	Daten zum Verfahrensablauf	28

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 der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Gemeinde Rastede im Ortsteil Hahn-Lehmden und ist bereits überwiegend baulich genutzt. An den Geltungsbereich grenzen zu drei Seiten bereits bebaute Bereiche an. Östlich liegt zudem eine Bahnlinie, die den Siedlungszusammenhang begrenzt. 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 BauGB 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

Der Bebauungsplan Nr. 24 liegt im südwestlichen Teil der Ortslage Hahn-Lehmden. Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet zwischen der Bahnlinie im Osten, der Lehmden Straße im Süden und der Wilhelmshavener Straße im Westen.

Anlass für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 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 der 4. Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen und örtliche Bauvorschriften unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert. Bei der 4. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 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) und die Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO), jeweils in der geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich der Planung

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 liegt im südöstlichen Teil der Ortslage Hahn-Lehmden. Das Plangebiet umfasst das Gebiet zwischen der Bahnlinie im Osten, der Lehmden Straße im Süden und der Wilhelmshavener Straße im Westen. Im Norden wird der Geltungsbereich durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der nördlich an die Paradiesstraße angrenzenden Flurstücke begrenzt.

Bei der vorliegenden 4. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan. Der Textbebauungsplan bezieht sich auf die im Bebauungsplan Nr. 24 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches kann dem Titelblatt und dem Übersichtsplan auf Seite 6 entnommen werden.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut. Im gesamten Plangebiet sind überwiegend eingeschossige Einfamilienhäuser vorhanden. Insbesondere an der Wilhelmshavener Straße liegen auch Gebäude mit zwei Vollgeschossen. Sowohl an der Lehmden Straße als auch an der Wilhelmshavener Straße sind jeweils zwei Mehrfamilienhäuser realisiert. Auf dem Flurstück 252/5, östlich der Wilhelmshavener Straße ist ein Friseur gelegen. Die Freibereiche der Wohnhäuser sind gärtnerisch genutzt. Zudem sind die Flächen der Flurstücke 251/35 und 251/36 derzeit unbebaut und stellen begrünte Flächen dar.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

Ziele und Grundsätze der Raumordnung (LROP/RROP)

Die Ortslage Hahn-Lehmden ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland 1996 als Grundzentrum mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ dargestellt. Für das Plangebiet werden keine weiteren Darstellungen getroffen.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede stellt die östliche Plangebietsfläche als Wohnbaufläche dar. Die westlichen Plangebietsflächen werden im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt. Angrenzend an die Wilhelmshavener Straße ist eine Fläche für die Post dargestellt.

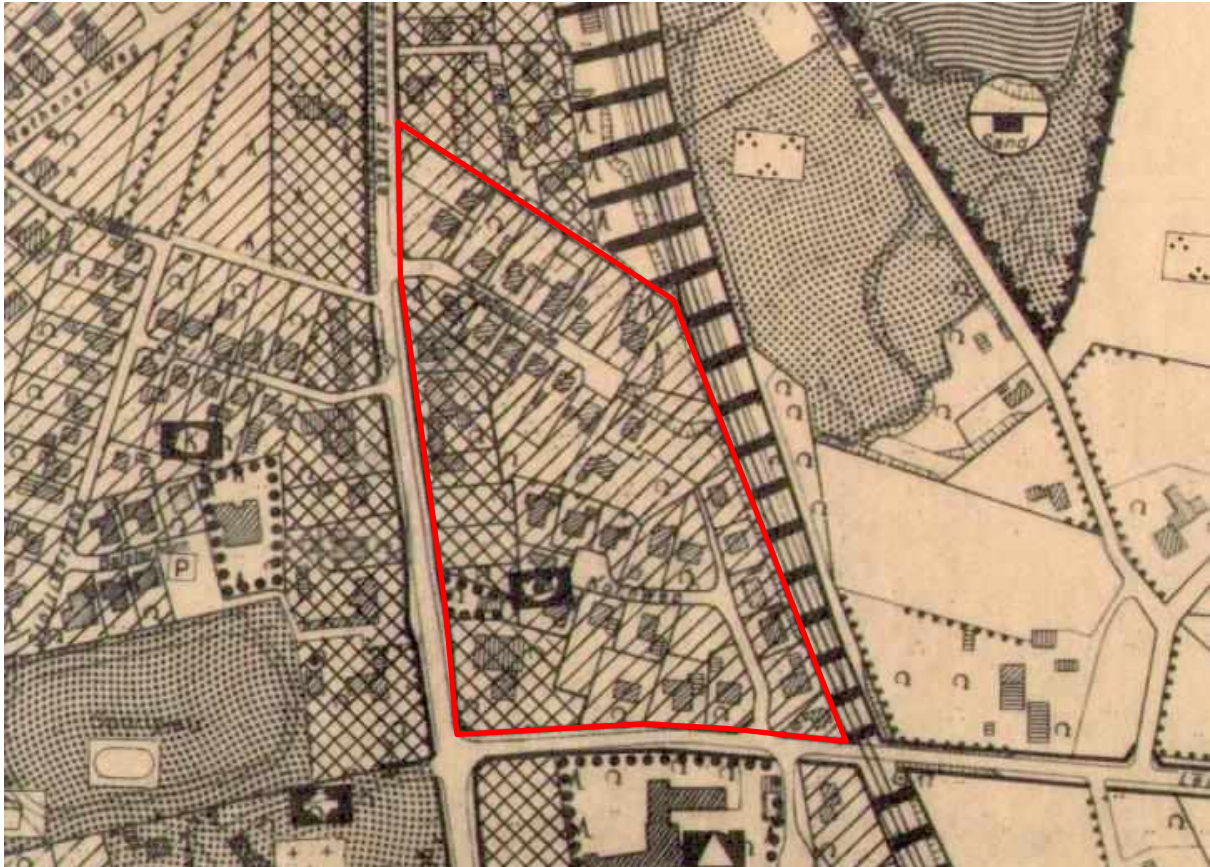


Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede

Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan Nr. 24 aus dem Jahr 1978 sowie die 1., 2. und 3. Änderung vor.

Bebauungsplan Nr. 24

Im westlichen Geltungsbereich, angrenzend an die Wilhelshavener Straße, ist ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 bei maximal zwei Vollgeschossen in einer offenen Bauweise festgesetzt. Im östlichen Geltungsbereich entlang der Eisenbahnstrecke sind eine Grünfläche sowie ein Spielplatz festgesetzt. Im übrigen Geltungsbereich ist ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 bei maximal zwei Vollgeschossen in einer offenen Bauweise ausgewiesen.

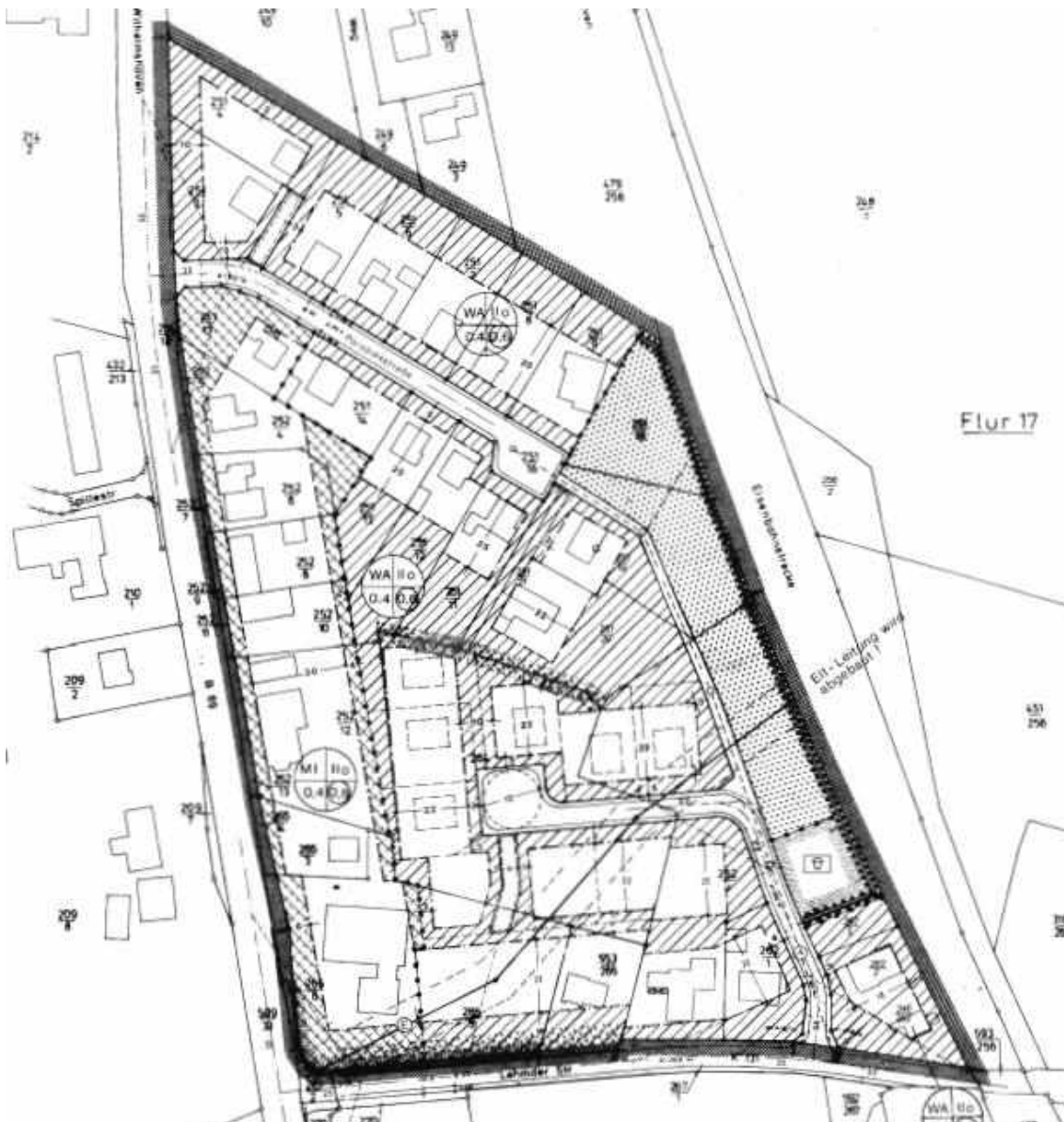


Abb. 2: Bebauungsplan Nr. 24

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 im Jahr 1980 wurden die Festsetzungen der Grünfläche und des Spielplatzes im Osten des Geltungsbereiches aufgehoben. Stattdessen wurde im östlichen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA*) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,4 bzw. 0,6 bei maximal einem Vollgeschoss (in einem kleinen Teilbereich mit zwei Vollgeschossen) und in offener Bauweise festgesetzt. Zudem wurde auch im zentralen Geltungsbereich die Grund- und Geschossflächenzahl auf 0,4 bei einem Vollgeschoss herabgesetzt. Des Weiteren wurde ein Teilbereich des Flurstückes 265/5 sowie der östliche Teilbereich des Flurstückes 252/12 in das bestehende Mischgebiet im Westen des Plangebietes einbezogen. Zudem sind in den östlich gelegenen Allgemeinen Wohngebieten WA* passive Schallschutzmaßnahmen durch Grundrissgestaltung, Baukonstruktion und Einbau von Doppelfenstern bzw. Isolierglas festgesetzt.



Abb. 2: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 wurde auf die Festsetzung einer Mindestgröße der Baugrundstücke für Reihen- und Doppelhäuser verzichtet. Zudem wurde ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze im Einzelfall zugelassen, wenn diese nicht mehr als 10% der für das Grundstück festgesetzten Grundflächenzahl beträgt.

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 ist Teil einer Sammeländerung „D“. Inhalt der 3. Änderung ist die Zulässigkeit von kleinen Beherbergungsbetrieben in Allgemeinen Wohngebieten.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Bebauungsplan Nr. 24 liegt im südöstlichen Bereich der Ortslage Hahn-Lehmden. Das Plangebiet ist bereits nahezu vollständig bebaut.

Im gesamten Plangebiet sind überwiegend eingeschossige Einfamilienhäuser, vereinzelt - insbesondere an der Wilhelmshavener Straße - auch zweigeschossige Gebäude vorhanden. Jeweils zwei Mehrfamilienhäuser bestehen an der Wilhelmshavener Straße und an der Lehmden Straße. Zudem ist an der Wilhelmshavener Straße ein Friseur gelegen.

Im Norden, Westen und Süden des Plangebiets sind maximal zwei Vollgeschosse ohne Begrenzung der Gebäudehöhe und der Anzahl der Wohneinheiten zulässig. Damit sind in weiten Teilen des Plangebiets auch größere Gebäudekörper zulässig als im Bestand realisiert (tiefere und höhere Gebäudekörper, hohe Anzahl an Wohneinheiten). Vor dem Hintergrund einer angespannten Wohnungsmarktsituation und einer großen Nachfrage nach Wohnnutzungen in der Gemeinde Rastede und auch in der Ortslage Hahn-Lehmden sind auch für das Plangebiet bauliche Veränderungen in nächster Zeit zu erwarten. Bei Ausnutzung der planungsrechtlichen Möglichkeiten ist eine Beeinträchtigung des Ortsbildes und der Siedlungsstruktur und auch des sozialen Miteinanders zu befürchten und Nachbarschaftskonflikte zukünftig nicht auszuschließen.

Die Gemeinde Rastede hat in jüngster Zeit ein Konzept zur verträglichen Innenentwicklung beschlossen, auch um den zuvor skizzierten Konflikten vorzubeugen.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

¹ NWP Planungsgesellschaft mbH: Gemeinde Rastede: Konzept zur verträglichen Innenentwicklung; Oldenburg Mai 2019

- 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 sowie 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. Das Konzept zur verträglichen Innenentwicklung sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 eine grüne und eine blaue Zone vor.

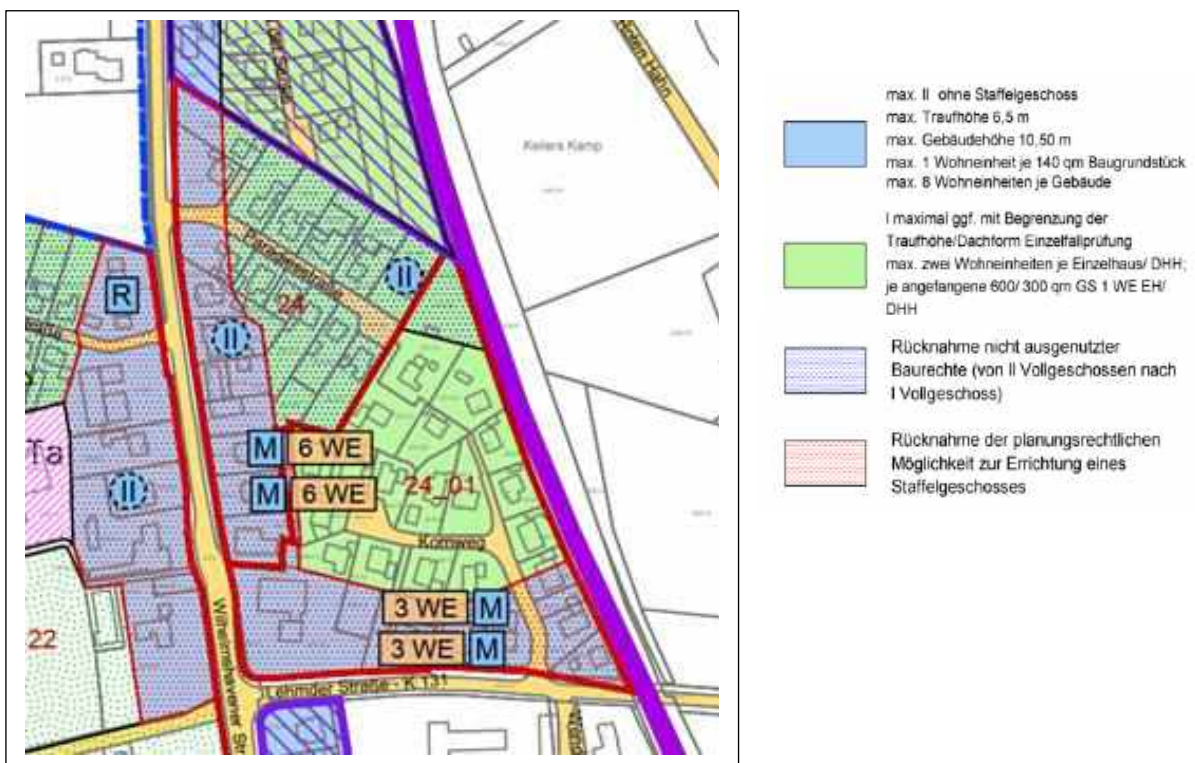


Abb. 3: Ausschnitt aus der Karte 3 des Zielkonzeptes Rastede Hahn-Lehmden

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.

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

- Maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus/ DHH; je angefangene 600/ 300 qm GS
1 WE EH/ DHH
- Maximal 1 Vollgeschoss; ggf. mit Begrenzung der Traufhöhe (z.B. 4,0 m) und der Gebäudehöhe; abhängig vom Gebietstyp/ ggf. Festlegung der Dachform; ggf. Ausschluss von Staffelgeschossen Einzelfallprüfung

Für den nördlichen Teil der grünen Zone wurde zudem empfohlen, die nicht ausgenutzten Baurechte (von 2 Vollgeschossen) auf ein Vollgeschoss zurückzunehmen.

Das Konzept bildet die Grundlage für die Abgrenzung der **Teilbereiche 1 und 2** sowie die weiteren Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung. Für die **Teilbereiche 1** werden die Empfehlungen für die blaue Zone sowie für die **Teilbereiche 2** die Empfehlungen für die grüne Zone berücksichtigt.

Im Zuge dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 werden Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen und örtliche Bauvorschriften getroffen, die ein Einfügen auch neuer Gebäude in die bestehenden Strukturen absichern. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24 bestehen fort.

Teilbereiche 1 (blaue Zone im Konzept zur vertraglichen Innenentwicklung)

Für den westlichen und südlichen Geltungsbereich werden im Zuge dieser 4. Änderung in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten in den **Teilbereichen 1** zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10,50 m und einer Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt. Staffelgeschosse werden in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten oberhalb des 2. Vollgeschosses ausgeschlossen, da Gebäudekörper mit Staffelgeschossen insgesamt massiver wirken als Gebäudekörper mit geneigtem Dach. Allgemein sind Staffelgeschosse gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetzte oberste Geschosse. Diese Bauform wird derzeit verstärkt nachgefragt. Dieser Nachfrage will sich die Gemeinde Rastede zwar nicht grundsätzlich entziehen, aber nur in den Bereichen zulassen, die sich aufgrund ihrer zentralen Lage und der Struktur dafür eignen oder aufgrund der vorhandenen Struktur dafür eignen. Dies ist im Plangebiet nicht der Fall. Zudem hat der Ausschluss von Staffelgeschossen nachbarschützende Wirkung. Insbesondere von den Dachterrassen ergeben sich häufig Einblicke in die Nachbargrundstücke und Gärten, was zu Konflikten führen kann. Wohnraum ist oberhalb des 2. Vollgeschosses jedoch zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sind maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.

Zudem werden örtliche Bauvorschriften erlassen, die die vorhandenen Dachformen und Dachneigungen planungsrechtlich absichern sowie die Anzahl der Einstellplätze regeln.

Insgesamt ergeben sich damit in den Teilbereichen 1 Nachverdichtungsmöglichkeiten gegenüber der Bestandssituation. Dies ist in Anbetracht der Lage der Teilbereiche 1 an der Wilhelmshavener Straße und der Lehmdorfer Straße sinnvoll. Es erfolgt jedoch gegenüber dem bestehenden Planungsrecht eine Deckelung der Gebäudehöhe und der Traufhöhe sowie der Anzahl der zulässigen Wohnungen. Außerdem werden Staffelgeschosse oberhalb des 2. Vollgeschosses ausgeschlossen, um eine Nachbarschaftsverträglichkeit herzustellen.

Teilbereiche 2 (grüne Zone im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung)

Die **Teilbereiche 2** liegen abgewandt von der Wilhelmshavener Straße und der Lehmdorfer Straße und bieten sich daher für eine Nachverdichtung weniger an. Hier wird der prägende Gebäudebestand als Maßstab für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung zugrunde gelegt. Zweigeschossige Häuser und Mehrfamilienhäuser sind hier nicht vorhanden. Das Baurecht wird daher in einigen Bereichen zurückgenommen, um die bestehende Struktur abzusichern und Nachbarschaftskonflikte zukünftig zu vermeiden. In Anlehnung an das Konzept und den Bestand wird für die **Teilbereiche 2** ein Vollgeschoss mit einer Traufhöhe von maximal 4,00 m und einer Gesamthöhe von maximal 9,50 m festgesetzt. Abweichend von der Festsetzung eines Vollgeschosses kann ein zweites Vollgeschoss zugelassen werden, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über diese 4. Änderung bereits ein bauordnungsrechtlich genehmigtes zweites Vollgeschoss vorhanden war. Staffelgeschosse sind unzulässig. Die örtliche Bestandaufnahme hat ergeben, dass Staffelgeschosse untypisch sind und geneigte Dächer deutlich dominieren. Die vorhandene einheitliche Struktur soll erhalten und abgesichert werden.

Zulässig sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur Einzel- und Doppelhäuser. Bei Einzelhäusern ist je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhäusern je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Zudem werden örtliche Bauvorschriften erlassen, die die vorhandenen Dachformen und Dachneigungen absichern.

Ergänzend werden **örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO** für beide Teilbereiche 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 der Dachfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig.

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

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, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt.

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

Im Zuge der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

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

- Der Landkreis Ammerland hat redaktionelle Hinweise vorgebracht und bittet bezüglich des Ausschlusses von Staffelgeschossen um Mitteilung der Rechtsgrundlage, da § 16 Absatz 2 Nr. 3 BauNVO lediglich ausführe, dass im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse bestimmt werden könne. Es sei zu prüfen, ob die Festsetzung zum Ausschluss von Staffelgeschossen erforderlich sei.

Die Stadt Hamburg hat Hinweise für die Ausarbeitung von Bebauungsplänen herausgegeben. Zum Maß der baulichen Nutzung (Blatt 5) heißt es darin: Im Bebauungsplan können neben den Festsetzungen zu Vollgeschossen auch Festsetzungen zu Nichtvollgeschossen getroffen werden. Da der § 20 der BauNVO aber nur von Vollgeschossen spricht, sind es Festsetzungen über die bebaubare Grundstücksfläche z.B. oberhalb des obersten tatsächlichen Vollgeschosses oder oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses (§ 23 i.V.m. § 16 Absatz 5 BauNVO). Wenn über den angegebenen Geschossen keine weiteren Nichtvollgeschosse zulässig sein sollen, sind hierüber Festsetzungen zu treffen. Beispiel: Im Wohngebiet ...sind über dem obersten Vollgeschoss weitere Geschosse unzulässig. Nach der Kommentierung von Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg zu § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB Rdnr. 249 – 253 können *„Festsetzungen für übereinander liegende Geschosse, Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen gesondert getroffen werden. Zweck dieser Regelung ist es, einen mehrschichtigen Stadtaufbau durch Festsetzungen im Bebauungsplan festlegen zu können..... Dabei wird davon ausgegangen, dass grundsätzlich für alle der in § 9 Abs. 1 bezeichneten Festsetzungen differenzierende Festsetzungen nach Absatz 3 Satz 2 möglich sein sollen....Als differenzierende Festsetzung erfordert sie auch eine entsprechende Berücksichtigung der davon berührten öffentlichen und privaten Belange nach den Abwägungsgrundsätzen des § 1 Abs. 7. So können Fragen des Immissionsschutzes, des Nachbarschutzes und alle anderen Fragen von Bedeutung sein, die durch die schichtweise und insgesamt enge Zuordnung von neben- und übereinander liegenden, unterschiedlichen Nutzungen aufgeworfen sind.“*

Unter Berücksichtigung dieser Kommentierung und den Handlungsanweisungen der Stadt Hamburg wird die Rechtsgrundlage für den Ausschluss von Staffelgeschossen im Rahmen

dieser Änderung um den § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO redaktionell ergänzt.

Die Gemeinde Rastede möchte im Plangebiet Staffelgeschosse ausschließen und dies auch textlich festsetzen, auch wenn über die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen in Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften zur Dachneigung die Errichtung von Staffelgeschossen schwierig ist. Staffelgeschosse sind in diesem Teil der Gemeinde untypisch. Sie würden sich nicht in das Siedlungsbild einfügen. Zudem hat der Ausschluss von Staffelgeschossen nachbarschützende Wirkung.

- Der Landkreis Ammerland bittet darum, die Formulierungen der Planzeichenverordnung zu verwenden. Dort wird für die Höhe der baulichen Anlagen der Begriff der Firsthöhe (FH) genutzt.

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO kann die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt werden. Mit der getroffenen Festsetzung einer Gesamthöhe wird dies umgesetzt. Die Formulierung „Gesamthöhe“ ist eindeutig und wird nicht geändert.

- Der Landkreis weist auf folgendes hin: Es werde festgesetzt, dass abweichend von der Festsetzung eines Vollgeschosses ein zweites Vollgeschoss zugelassen werden kann, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 bereits ein bauordnungsrechtlich genehmigtes zweites Vollgeschoss vorhanden war. Bei entsprechender Auslegung dieser textlichen Festsetzung wäre es daher möglich, nach Satzungsbeschluss ein bauordnungsrechtlich mit einem zweiten Vollgeschoss genehmigtes Gebäude abzureißen und ein neues Gebäude mit ebenfalls zwei Vollgeschossen zu errichten. Sofern dieses Planungsabsicht der Gemeinde ist, sei darzustellen, wie dieses mit der textlichen Festsetzung zur Trauf- und Gebäudehöhe in Einklang zu bringen sei bzw. ob dann diesbezüglich Abweichungen von den Festsetzungen möglich sind oder dieses als Ausnahme in die Festsetzung aufgenommen werden soll.

Die Festsetzung zur Zulässigkeit eines zweiten Vollgeschosses wird vor allem getroffen, um Erweiterungen und Erneuerungen an bestehenden zweigeschossigen Gebäuden planungsrechtlich zu ermöglichen. Die Gemeinde möchte keine Beschränkung in die bereits ausgeübte Nutzung (hier ggf. relevant: 2 Vollgeschosse) vornehmen. Sollte ein bestehendes zweigeschossiges Gebäude abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden, sind die in der textlichen Festsetzung Nr. 10 getroffenen Regelungen zur Trauf- und Gebäudehöhe selbstverständlich einzuhalten. Für ein Einfügen eines Gebäudes in die Umgebungsbebauung ist die Kubatur des Gebäudes (Traufhöhe und Gebäudehöhe) von entscheidender Bedeutung. Weniger entscheidend ist, ob es sich um ein planungsrechtlich ein- oder zweigeschossiges Gebäude handelt. Dies wird mit den getroffenen Festsetzungen berücksichtigt. Abweichungen und Ausnahmen von der Festsetzung Nr. 10 sind nicht beabsichtigt.

- Der Landkreis Ammerland merkt an, dass nach der textlichen Festsetzung auch in einer Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten zulässig seien. Dieses würde pro Doppelhaus eine maximal zulässige Anzahl von vier Wohneinheiten bedeuten. Um Prüfung wird gebeten. Nach dem Zielkonzept sei je angefangene 600/300 m² Grundstück eine Wohneinheit pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte zulässig.

Im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung wurde mehrfach darauf hingewiesen, dass die Bereiche, die in der grünen Zone liegen, sehr unterschiedlich strukturiert sind. Bereits auf Konzeptebene wurde angeführt, dass auf Ebene des Bebauungsplanes eine exakte Überprüfung auch der zulässigen Wohneinheiten für die Bereiche der grünen Zone erfolgen soll. Diese Überprüfung hat stattgefunden. Die Gemeinde ist zu dem Ergebnis gekommen, dass auch in Doppelhäusern eine zweite Wohnung, beispielsweise eine Einliegerwohnung für die alte Elterngeneration zulässig sein soll.

- Der Landkreis Ammerland regt an, die Anzahl von 2 Einstellplätzen je Wohneinheit ausführlicher zu begründen und über die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen nachzudenken.

Die örtliche Bauvorschrift Nr. 5 bezieht sich lediglich auf die Teilbereiche 1, d.h. auf die Bereiche in denen auch Mehrfamilienhäuser zulässig sind. Die Erfahrungen in der Gemeinde Rastede in den letzten Jahren haben gezeigt, dass eine Kennziffer von 1,5 Einstellplätze je Wohneinheit nicht ausreichend ist, um ausreichend Parkraum auf den Privatgrundstücken vorzuhalten. Gerade in der eher ländlich geprägten Ortslage Hahn-Lehmden verfügt die überwiegende Anzahl der Haushalte über 2 Autos. Insofern geht die Festsetzung nicht über den tatsächlichen Bedarf hinaus.

Anlass für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 war 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 der 4. Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen und örtliche Bauvorschriften unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert. Bei der 4. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan. Baurechte sind bereits auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 24 und seiner bisherigen Änderungen geschaffen worden. Derzeit wird kein Anlass für eine umfassende Neu- oder Überplanung des Geltungsbereichs gesehen.

- Die EWE Netz GmbH und der OOWV haben auf ihre Leitungen im Plangebiet hingewiesen. Zudem haben sie Hinweise zur Ausführungsebene vorgebracht.

Ein Hinweis auf die Leitungen wurde in die Begründung aufgenommen. Bei der 4. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt wurde. Das Plangebiet ist beinahe vollständig bebaut.

Eine Leitungsabfrage über die genannte Internetseite der EWE Netz GmbH wird im Zuge der Objektplanung/ Ausbauplanung vorgenommen.

- Das Nds. Landesamt für Denkmalpflege hat Hinweise zur Meldepflicht von Bodenfunden vorgebracht.

Der Hinweis war in den Planunterlagen bereits enthalten.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

3.2.1 Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 besteht überwiegend aus älteren Einfamilienhäusern mit einem Vollgeschoss und mit niedriger Traufe sowie Sat-

tel- oder Walmdach. Vereinzelt sind Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen vorhanden. Das Plangebiet wird entsprechend der Ergebnisse des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung gegliedert. In den Teilbereichen 1 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für verträgliche Nachverdichtungen gegenüber den Bestandsnutzungen geschaffen. Diese Flächen liegen an der relativ stark frequentierten Wilhelmshavener Straße und an der Lehmdorfer Straße und bieten sich daher für Nachverdichtungen an. So werden in den **Teilbereichen 1** maximal zwei Vollgeschosse ausgewiesen sowie die Traufhöhe auf 6,50 m und die Gesamthöhe auf 10,50 m begrenzt.

In den **Teilbereichen 2** werden maximal ein Vollgeschoss ausgewiesen, die Traufhöhe auf maximal 4,00 m und die Gesamthöhe auf maximal 9,50 m begrenzt. Zulässig sind zudem nur Einzel- und Doppelhäuser. Bei Einzelhäusern ist je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhäusern je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Im Zuge dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 werden damit Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen getroffen, die ein Einfügen auch neuer Gebäude in die bestehenden Strukturen absichern und Nachbarschaftskonflikten vorbeugen.

Staffelgeschosse sind im gesamten Geltungsbereich (**Teilbereich 1 und 2**) unzulässig. Zudem werden örtliche Bauvorschriften erlassen, die die vorhandenen Dachformen und Dachneigungen absichern.

Insgesamt werden durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes die bauliche Dichte und die Gebäudehöhe ausreichend beschränkt, um sicherzustellen, dass sich neue Bauvorhaben in die bestehende Bebauungsstruktur einfügen.

3.2.2 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz

➤ aktueller Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet unterliegt den rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24, einschließlich der bisher erfolgten Änderungen. In dem Plangebiet zwischen der Wilhelmshavener Straße und der Eisenbahnstrecke ist unmittelbar an der Wilhelmshavener Straße Mischgebiete mit einer GRZ von 0,4 ausgewiesen, daran schließen bis zur Bahn allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von ebenfalls 0,4 an.

Das Gebiet ist insgesamt erschlossen und überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut. Die Vorgärten sind neben Zuwegungen und Stellplatzflächen individuell mit Staudenbeeten, Hecken und Rasenflächen gestaltet, während rückwärtig vereinzelt noch große Gartenanlagen mit teilweise altem Baumbestand (wie z.B. rückwärtig am Paradiesweg parallel der Bahn oder im Süden an der Lehmdorfer Straße) ausgeprägt sind.

Im Plangebiet sind überwiegend mittlere Pseudogley-Podsolböden ausgeprägt, die im Südosten in Pseudogley-Braunerden und in mittlere Podsolböden übergehen.

Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) wird gering bis sehr gering eingestuft.

Die bodenkundliche Feuchtestufe variiert zwischen stark-frisch/mittel-trocken (6/2) bis miteltrocken (2), d.h. für Acker und extensive Grünlandnutzung häufig zu trocken. Die Grundwasserstufe ist mit einem mittleren Grundwasserstand von über 20 dm als grundwasserfern (GWS 7) einzustufen.

Ein Suchraum für schutzwürdige Böden liegt nicht vor.²

Altlasten sind nach dem NIBIS Kartenserver des LBEG im Plangebiet nicht verzeichnet, jedoch befindet sich östlich der Bahnlinie eine Verdachtsfläche (Zum roten Hahn), die bereits erkundet und überwacht wird.

Die Grundwasserneubildungsrate im Großteil des Plangebietes liegt im langjährigen Mittel (1981 bis 2010) bei über 150 bis 200 mm, was einer mittleren Neubildungsrate entspricht. Im Nordosten steigt die Neubildungsrate auf über 350 bis 400 mm/Jahr an und erreicht somit einen hohen Wert (besonderer Schutzbedarf).

Nach Art und Mächtigkeit der grundwasserüberdeckenden Bodenschichten ist das Grundwasserschutzpotential gering. Der Grundwassertief- und hochstand wird im Plangebiet mit über 20 dm zur Geländeoberfläche angegeben.³

Im innerörtlichen Bereich westlich der Bahnlinie sind keine besonderen klimatischen Funktionsräume ausgeprägt, jedoch wirken die gestalteten Gärten und die Gehölze gegenüber Versiegelungen ausgleichend.

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

Mit der Planung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes wird eine Anpassung der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzeptes zur verträglichen Nachverdichtung getroffen.

Die Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan beziehen sich im Wesentlichen auf folgende Aspekte:

- Im Teilbereich 1 bleiben zwei Vollgeschosse zulässig. Die zulässige maximale Traufhöhe beträgt 6,5, die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 10,5 m über Bezugsebene. In den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten oberhalb des 2 Vollgeschosses sind Staffelgeschosse unzulässig.
- Im Teilbereich 2 ist nur ein Vollgeschoss zulässig. Abweichend von der Festsetzung eines Vollgeschosses kann ein zweites Vollgeschoss zugelassen werden, wenn zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 bereits ein bauordnungsrechtlich genehmigtes zweites Vollgeschoss vorhanden war. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 9,5 m über Bezugsebene. Staffelgeschosse sind unzulässig.
- Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24, inklusive der bisher erfolgten rechtskräftigen Änderungen gelten in den Teilbereichen 1 und 2 fort.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 wird die Grundflächenzahl nicht verändert, demnach sind keine höheren Ausnutzungen des Gebietes möglich. Zum Teil werden die Geschossigkeit und die Höhenausrichtung dem Bestand angepasst bzw. zum Teil zurückgenommen, so dass auch in Bezug auf die Landschaftsbildbeeinträchtigungen keine Veränderungen gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand vorliegen.

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

Demnach werden insgesamt mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes weder zusätzliche Flächeninanspruchnahmen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und der Biotop- und Lebensraumstrukturen führen könnten, noch höhere Geschossigkeiten oder Gebäudehöhen vorbereitet. Auch sind keine Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und auf die lufthygienische Situation oder das Klima abzuleiten.

Eine Eingriffsbilanzierung wird demnach nicht durchgeführt, auch werden aufgrund der Bestandssituation keine über das bisherige Maß hinausgehenden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich erforderlich.

➤ **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. Im Rahmen der Biotoptypen-Kartierung ergaben sich allerdings keine konkreten Hinweise auf größere Vogelnester (z.B. Greifvogelhorste) oder Baumhöhlen.

Somit sind wegen der Bestandsausprägung und der Lage im Übergang zur freien Landschaft 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 Gehölze weitgehend erhalten bleiben. Sollten dennoch Gehölzfällungen notwendig werden oder auch 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 fallenden 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. 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 und die Planung Bestandsorientiert vorgenommen wird, so dass sich die Störwirkung der Nutzungen (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) nicht signifikant verändern wird. Störeffindliche 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 mög-lich. 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.

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

➤ **Natura 2000-Verträglichkeit**

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist mit einer Entfernung von über 6 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 Bebauungsstrukturen zwischen FFH-Gebiet und Plangebiet vorhanden sind und diese somit sowohl räumlich als auch funktional vom Plangebiet abgegrenzt sind, und zudem mit der Planung keine zusätzlichen Baurechte etc. vorbereitet werden.

EU-Vogelschutzgebiete sind ebenfalls nur in mehreren Kilometern Entfernung (ca. 7 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 Landschaftsbestandteil oder geschützten Biotope ausgeprägt. Auch weitere Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind erst in weite-rer Entfernung ausgeprägt.

➤ Darstellungen von Landschaftsplänen

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

Nach dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland 1995 verläuft im südlichen Abschnitt des Plangebiets die Grenze des Gebietes zur Erhaltung der reliefbedingten Eigenart.

Östlich und nördlich schließt ein Wallheckengebiet ohne Bedeutung an. Der Anteil stark geschädigter Wallhecken liegt bei unter 40%.

3.2.3 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 vorliegenden 4. Änderung handelt es sich um eine Planung im Bestand. Es werden keine neuen Flächen erstmalig für eine bauliche Entwicklung in Anspruch genommen.

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.

3.2.4 Leitungen

Im Plangebiet befinden sich Leitungen der EWE Netz GmbH. Bei der 4. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt wurde. Das Plangebiet ist beinahe vollständig bebaut. Eine Leitungsabfrage über die Internetseite der EWE Netz GmbH wird im Zuge der Objektplanung/ Ausbauplanung vorgenommen.

Im Plangebiet befinden sich Leitungen des OÖVV.

4. INHALTE DER FESTSETZUNGEN

Die 4. Änderung umfasst die im Bebauungsplan Nr. 24 gemäß § 4 und § 6 BauNVO festgesetzten Baugebiete Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) (siehe Übersichtsplan).

Teilbereiche 1

Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Maximal zwei Vollgeschosse
- In den Allgemeinen Wohngebieten nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus
- maximale Traufhöhe 6,50 m
- maximale Gebäudehöhe 10,50 m
- Staffelgeschosse oberhalb des 2. Vollgeschosses unzulässig.

Insgesamt ergeben sich damit in den Teilbereichen 1 Nachverdichtungsmöglichkeiten gegenüber der Bestandssituation. Dies ist in Anbetracht der Lage der Teilbereiche 1 an der Wilhelmshavener Straße und der Lehmdorfer Straße sinnvoll. Es erfolgt jedoch gegenüber dem bestehenden Planungsrecht eine Deckelung der Gebäudehöhe und der Traufhöhe sowie der Anzahl der zulässigen Wohnungen.

Teilbereiche 2

In den Teilbereichen 2 wird der prägende Gebäudebestand als Maßstab für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung zugrunde gelegt. Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Maximal ein Vollgeschoss; abweichend von der Festsetzung eines Vollgeschosses kann ein zweites Vollgeschoss zugelassen werden, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über die Sammeländerung bereits ein bauordnungsrechtlich genehmigtes zweites Vollgeschoss vorhanden war
- In den Allgemeinen Wohngebieten sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Bei Einzelhäusern je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhäusern je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig
- maximale Traufhöhe 4,00 m
- maximale Gebäudehöhe 9,50 m
- Staffelgeschosse unzulässig

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24, inklusive der bisher erfolgten rechtskräftigen Änderungen, gelten in den **Teilbereichen 1 und 2** fort.

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Einstellplätze gemäß § 84 (1) NBauO

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO wird für den Teilbereich 1 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. Die Erfahrungen in der Gemeinde Rastede in den letzten Jahren haben gezeigt, dass eine Kennziffer von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit nicht ausreichend ist, um ausreichend Parkraum auf den Privatgrundstücken vorzuhalten. Gerade in der eher ländlich geprägten Ortslage Hahn-

Lehmden verfügt die überwiegende Anzahl der Haushalte über 2 Autos. Insofern geht die Festsetzung nicht über den tatsächlichen Bedarf hinaus.

Gestaltungsvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 (Teilbereich 1 und 2). 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.

Aus den Merkmalen, die ein harmonisches Siedlungsbild bestimmen, ragen die beiden Merkmale Trauf- und Gebäudehöhe (s. textliche Festsetzung) und Dachneigung (örtliche Bauvorschrift) besonderes hervor. Die Gemeinde Rastede sichert mit den getroffenen Festsetzungen in Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften ein harmonisches Ortsbild ab und erreicht ein geschlossenes Straßen- und Siedlungsbild. Unter Berücksichtigung vorhandener Wohngebiete im Plangebiet und angrenzend soll das geneigte Dach als dominierendes Gestaltelement fortgeführt werden. Die Dächer sollen ausreichende Ansichtsflächen aufweisen.

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 der Dachfläche 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. ERGÄNZENDE ANGABEN

6.1 Städtebauliche Daten

Geltungsbereich	44.847 m²
Teilbereich 1	18.603 m ²
Teilbereich 2	26.244 m ²

6.2 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

Rastede, den

Der Bürgermeister

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2020/006

freigegeben am **10.01.2020**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 07.01.2020

Sammeländerung zu den Bebauungsplänen 13 und 13 C - Butjadinger Straße

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	10.02.2020	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	18.02.2020	Verwaltungsausschuss
Ö	24.03.2020	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 10.02.2020 berücksichtigt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Die Sammeländerung zur 9. Änderung des Bebauungsplans 13 und 3. Änderung des Bebauungsplans 13 C mit Begründung sowie die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Mit der Sammeländerung sollen die Ziele des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung (s. Vorlage 2019/128) in die verbindliche Bauleitplanung übernommen werden.

Der Geltungsbereich umfasst die Wohngebiete beidseitig der Butjadinger Straße nördlich der Schulstraße, die nördlich der Schulstraße zwischen Butjadinger Straße und Grundschule gelegenen Grundstücke und die Grundstücke im Bereich Hinter den Linden.

Für den Teilbereich I – beidseitig der Butjadinger Straße zwischen Schulstraße und Hans-Hoffhenke-Ring – mit mittlerer städtebaulicher Dichte wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m zugelassen, wobei die Traufhöhe 6,50 m nicht überschreiten darf. Bei maximal zweigeschossiger Bauweise werden Staffelgeschosse ausgeschlossen. Im ausgebauten Dach ist Wohnraum jedoch weiterhin zulässig. Die Dachneigung muss zwischen 20° und 45° betragen. Die Anzahl der Wohneinheiten wird in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße limitiert, wobei das Höchstmaß von acht Wohneinheiten je Gebäude nicht überschritten werden darf.

Für den Teilbereich II – beidseitig der Butjadinger Straße nördlich des Hans-Hoffhenke-Rings sowie die Grundstücke nördlich der Schulstraße sowie Teilbereiche an der Straße „Hinter den Linden“ – mit geringer städtebaulicher Dichte ist vorgesehen, die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse von zwei auf eins zu reduzieren und zusätzlich – orientiert am vorhandenen Gebäudebestand – eine Traufhöhe von 4,00 m und eine Firsthöhe von 9,50 m festzusetzen. Zudem sollen nur noch Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein, wobei abhängig von der Grundstücksgröße maximal vier Wohneinheiten je Gebäude zulässig sind.

Zusätzlich werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt, wonach im gesamten Geltungsbereich der Sammeländerung nur symmetrisch geneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig sind. Die Dachneigung muss zwischen 20° und 45° liegen.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden lediglich redaktionelle Hinweise gegeben, die überwiegend in die Satzung aufgenommen wurden.

Auf Basis der als Anlage 1 beigefügten Abwägungsvorschläge kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Satzung mit Begründung



**Gemeinde Rastede: Sammeländerung zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 und
zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C**

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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 07.11.2019	<p>Gegen obengenannte Sammeländerung bestehen seitens des Landkreises Ammerland keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Die Festsetzungen sind jedoch in diversen Punkten noch zu überarbeiten.</p> <p>Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bitte ich um Überarbeitung der folgenden textlichen Festsetzungen:</p> <p>Zu § 2: Bebauungsplan Nr. 13, Teilbereich 1: Zu 1.: Anstelle ". BauNVO II Vollgeschosse ." empfehle ich die Schreibweise ". BauNVO zwei Vollgeschosse .".</p> <p>Bebauungsplan Nr. 13, Teilbereich 2: Zu 7.: Anstelle ". BauNVO I Vollgeschoss ." empfehle ich die Schreibweise ". BauNVO ein Vollgeschoss .".</p> <p>Bebauungsplan Nr. 13 C, Teilbereich 1 zu 14: Anstelle ". BauNVO II Vollgeschosse ." empfehle ich die Schreibweise ". BauNVO zwei Vollgeschosse .".</p> <p>Bebauungsplan Nr. 13 C, Teilbereich 2 zu 20: Anstelle ". BauNVO I Vollgeschoss ." empfehle ich die Schreibweise ". BauNVO ein Vollgeschoss .".</p> <p>Weiter bitte ich zu beschreiben, was mit der im angegebenen Maß von 6,5 m ausgesagt werden soll. Liegt die Grenze demnach bei 6,50 m oder wären auch noch 6,59 m zulässig?</p> <p>Die Maßangabe ist daher grundsätzlich mit zwei Stellen hinter dem Komma anzugeben. Dieses gilt im Übrigen auch für andere Bebauungsplanentwürfe.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Die Festsetzung von 6,5 m bedeutet eine Begrenzung auf 6,50 m und nicht 6,59 m. Zur Verdeutlichung wird die zweite Nachkommastelle aufgeführt und 6,50 m geschrieben.</p>



Gemeinde Rastede: Sammeländerung 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 und
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Bei den textlichen Festsetzungen Nr. 1, 7, 14 und 20 kann auch der Hinweis auf § 20 BauNVO entfallen. Es handelt sich bei der Festsetzung der Vollgeschosse um eine Festsetzung nach § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB.</p> <p>Bei der textlichen Festsetzung Nr. 4 bitte ich, das Wort "Maximalwerte" durch "Bezugspunkte" zu ersetzen, so wie es § 18 Absatz 1 BauNVO auch vorsieht.</p> <p>Auch ist fraglich, ob es planerischer Wille der Gemeinde ist, höhere Anlagen wie Antennen und Schornsteine auch der Höhenbegrenzung zu unterwerfen oder ob diese ausnahmsweise auch andere Höhen erreichen dürfen. Hier wird noch um Ergänzung gebeten.</p> <p>Bei der textlichen Festsetzung Nr. 5 bitte ich mir die Rechtsgrundlage nachzuweisen, da § 16 Absatz 2 Nr. 3 BauNVO lediglich ausführt, dass im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden kann durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse.</p> <p>Hier wäre zu prüfen, ob nicht bereits durch die Festsetzung einer Traufhöhe von 6,5 m entsprechende Staffelgeschosse (mit neuer höherer Traufhöhe) unzulässig sind.</p>	<p>Die Nennung des § 9 (1) Nr. 1 BauGB wird zusätzlich aufgeführt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Satz „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“ ist eindeutig. Es werden nur Maximalwerte angegeben.</p> <p>Es ist städtebaulich nicht gewollt, dass die festgesetzten Maximalwerte durch Schornsteine oder Antennen überschritten werden. Die festgesetzten Höhen werden als ausreichend erachtet.</p> <p>Die Gemeinde Rastede möchte im Plangebiet Staffelgeschosse ausschließen und dies auch textlich festsetzen, auch wenn über die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen in Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften zur Dachneigung die Errichtung von Staffelgeschossen schwierig ist. Staffelgeschosse sind in diesem Teil der Gemeinde untypisch. Sie würden sich nicht in das Siedlungsbild einfügen. Zudem hat der Ausschluss von Staffelgeschossen nachbarschützende Wirkung.</p> <p>Die Stadt Hamburg hat Hinweise für die Ausarbeitung von Bebauungsplänen herausgegeben. Zum Maß der baulichen Nutzung (Blatt 5) heißt es darin: Im Bebauungsplan können neben den Festsetzungen zu Vollgeschossen auch Festsetzungen zu Nichtvollgeschossen getroffen werden. Da der § 20 der BauNVO aber nur von Vollgeschossen spricht, sind es Festsetzungen über die bebaubare Grundstücksfläche z.B. oberhalb des obersten tatsächlichen Vollgeschosses oder oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses (§ 23 i.V.m. § 16 Absatz 5 BauNVO). Wenn über den angegebenen Geschossen keine weiteren Nichtvollgeschosse zulässig sein sollen, sind hierüber Festsetzungen zu treffen. Beispiel: Im Wohngebietsind über dem obersten Vollgeschoss weitere Geschosse unzulässig.</p>



Gemeinde Rastede: Sammeländerung 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 und
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Gleiches gilt auch für die textlichen Festsetzungen Nr. 12 und 25.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 8 empfehle ich als Ausnahme zu formulieren. Es handelt sich dann um eine Ausnahme nach § 31 Absatz 1 BauGB, welche wie folgt formuliert werden könnte: "Gemäß § 16 Absatz 6 BauNVO kann in den gemäß § 4 festgesetzten allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise ein zweites Vollgeschoss zugelassen werden."</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan könnte dann dargestellt werden, unter welchen Voraussetzungen die Gemeinde Rastede das Einvernehmen zu dieser Ausnahme erteilt. Dieses könnte sich dann darauf beziehen, dass das Einvernehmen erteilt wird, sofern zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 bereits ein bauordnungsrechtlich genehmigtes zweites Vollgeschoss vorhanden war.</p> <p>Nach der textlichen Festsetzung Nr. 10 sind auch in einer Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Dieses würde pro Doppelhaus eine maximal zulässige Anzahl von vier Wohneinheiten bedeuten. Um Prüfung wird gebeten.</p>	<p>Nach der Kommentierung von Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg zu § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB Rdnr. 249 – 253 können „Festsetzungen für übereinander liegende Geschosse, Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen gesondert getroffen werden. Zweck dieser Regelung ist es, einen mehrschichtigen Stadtaufbau durch Festsetzungen im Bebauungsplan festlegen zu können..... Dabei wird davon ausgegangen, dass grundsätzlich für alle der in § 9 Abs. 1 bezeichneten Festsetzungen differenzierende Festsetzungen nach Absatz 3 Satz 2 möglich sein sollen....Als differenzierende Festsetzung erfordert sie auch eine entsprechende Berücksichtigung der davon berührten öffentlichen und privaten Belange nach den Abwägungsgrundsätzen des § 1 Abs. 7. So können Fragen des Immissionsschutzes, des Nachbarschutzes und alle anderen Fragen von Bedeutung sein, die durch die schichtweise und insgesamt enge Zuordnung von neben- und übereinander liegenden, unterschiedlichen Nutzungen aufgeworfen sind.“</p> <p>Unter Berücksichtigung dieser Kommentierung und den Handlungsanweisungen der Stadt Hamburg wird die Rechtsgrundlage für den Ausschluss von Staffelgeschossen im Rahmen dieser Sammeländerung um den § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO redaktionell ergänzt.</p> <p>s. vorstehend.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Gemeinde Rastede hält es für sinnvoll, bereits auf Ebene des Bebauungsplanes in den textlichen Festsetzungen deutlich zu machen, unter welchen Bedingungen ein zweites Vollgeschoss errichtet werden kann. Dies wird in der getroffenen Formulierung berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist gewollt, dass auch in Doppelhäusern eine zweite Wohnung, beispielsweise eine Einliegerwohnung für die alte Elterngeneration zulässig ist. Eine Änderung ist daher nicht beabsichtigt.</p>



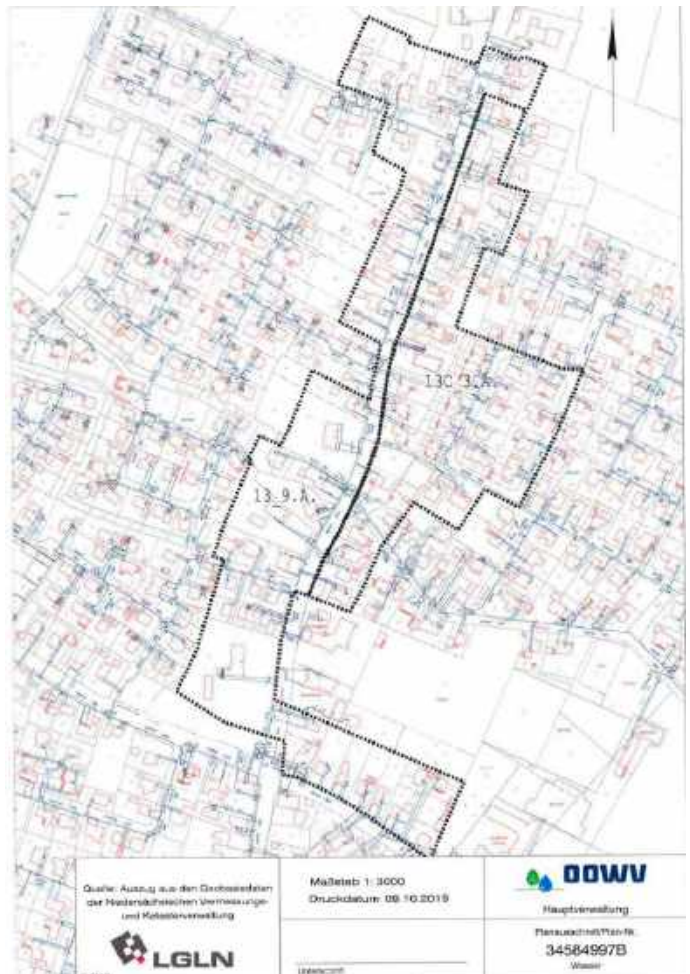
Gemeinde Rastede: Sammeländerung 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 und
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Satz 3 empfehle ich ebenso wie die textliche Festsetzung Nr. 8 als Ausnahme zu formulieren und die Erfordernisse für eine Einvernehmenserteilung der Gemeinde in der Begründung darzustellen.</p> <p>Bei der textlichen Festsetzung Nr. 11 verweise ich nochmals auf die Darstellung der Bezugspunkte.</p> <p>Bei den weiteren Festsetzungen wiederholt sich das Obengenannte, so dass auf die Einzelheiten nicht weiter eingegangen wird.</p> <p>Beim Bebauungsplan Nr. 13 C Teilbereich 1 und 2 ist eine Traufhöhe von 4,00 m über Bezugsebene (gemeint ist wohl der Bezugspunkt) festgesetzt.</p> <p>Staffelgeschosse sind aufgrund der höheren Traufhöhe als 4,00 m bereits aus diesem Grunde gar nicht genehmigungsfähig. Die Festsetzung kann daher entfallen.</p> <p>Bei der örtlichen Bauvorschrift Nr. 2 bitte ich darzustellen, welche Grundflächen gemeint sind.</p>	<p>Die o.g. Abwägung wird auch hier getroffen. Die Gemeinde Rastede hält es für sinnvoll, bereits auf Ebene des Bebauungsplanes in den textlichen Festsetzungen deutlich zu machen, unter welchen Bedingungen zusätzliche Wohnungen zulässig sind.</p> <p>Die o.g. Abwägung wird auch hier getroffen. Der Satz „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“ ist eindeutig.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Festsetzung bezieht sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße. Dies stellt eine Bezugsebene dar. Änderungen sind daher nicht erforderlich.</p> <p>Die Gemeinde Rastede möchte im Plangebiet Staffelgeschosse ausschließen und dies auch textlich festsetzen, auch wenn über die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen in Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften zur Dachneigung die Errichtung von Staffelgeschossen schwierig ist. Staffelgeschosse sind in diesem Teil der Gemeinde untypisch. Sie würden sich nicht in das Siedlungsbild einfügen.</p> <p>Der Anregung wird nachgekommen. Redaktionell ergänzt wird „Grundfläche der Dachfläche“.</p>
2	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 04.11.2019	<p>Wir haben die Änderungen des oben genannten Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Gebiet ist voll erschlossen. Die vorhandenen Versorgungsleitungen dürfen nicht durch geschlossene Fahrbahndecken - ausgenommen an den Kreuzungsstellen - überbaut werden.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Ferner weisen wir darauf hin, dass wegen der erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten Versorgungsleitungen weder überpflanzt noch mit anderen Hindernissen überbaut werden dürfen.</p> <p>Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsebene.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsebene.</p> <p>Gemäß beigefügter Anlage liegen die Wasserleitungen des OOWV innerhalb der öffentlichen Straßenflächen oder es handelt sich um Hausanschlussleitungen. Die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist damit entbehrlich. Zudem handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist.</p>



Gemeinde Rastede: Sammeländerung 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 und
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung OOWV	<p>Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.</p> <p>Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht.</p> <p>Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.</p> <p>Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 / 845211, in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes, gerne auch digital, gebeten.</p>	<p>Der nebenstehende Hinweis bezieht sich auf die Ausführungsebene.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem OOWV wird nach Abschluss des Verfahrens ein entsprechendes Exemplar übersandt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	 <p>Quelle: Auszug aus dem Ortsverzeichnis der Niedersächsischen Vermessungs- und Katastervermessung</p> <p>Maststab 1:3000 Druckdatum: 06.10.2019</p> <p>LGLN</p> <p>DDVV Hauptvermessung Planzeichensymbol-Nr. 34584997B Wasser</p>	



Gemeinde Rastede: Sammeländerung 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 und
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
3	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 24.10.2019	<p>Das Plangebiet der o. g. Bauleitplanung liegt an Kreisstraße K 143 „Butjadinger Straße“ innerhalb einer gemäß § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt.</p> <p>Die o. g. Bauleitplanung dient der Umsetzung des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung.</p> <p>Die Belange des Landkreises Ammerland, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL), sind als Straßenbaulastträger der Kreisstraße 143 nicht betroffen.</p> <p>Es sind keine Anmerkungen oder Hinweise vorzutragen.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von jeweils zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird nach Abschluss des Verfahrens ein entsprechendes Exemplar übersandt.</p>
4	Nds. Landesamt für Denkmalpflege Abt. Archäologie Ofener Straße 15 26121 Oldenburg 06.11.2019	<p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen folgende Anregungen vorgetragen:</p> <p>Aus den zur Innenverdichtung vorgesehenen Plangebietes sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Funde und Befunde bekannt. Da derartige Fundplätze jedoch nie auszuschließen sind, sollte, sofern noch nicht geschehen, folgender Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen und besonders beachtet werden:</p> <p>Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche 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 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der nebenstehende Hinweis ist in den Planunterlagen bereits enthalten.</p>



Gemeinde Rastede: Sammeländerung 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 und
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Nds. Landesamt für Denkmalpflege	Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.	
Keine Anregungen und Bedenken hatten: 1. Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen mit Schreiben vom 28.10.2019			



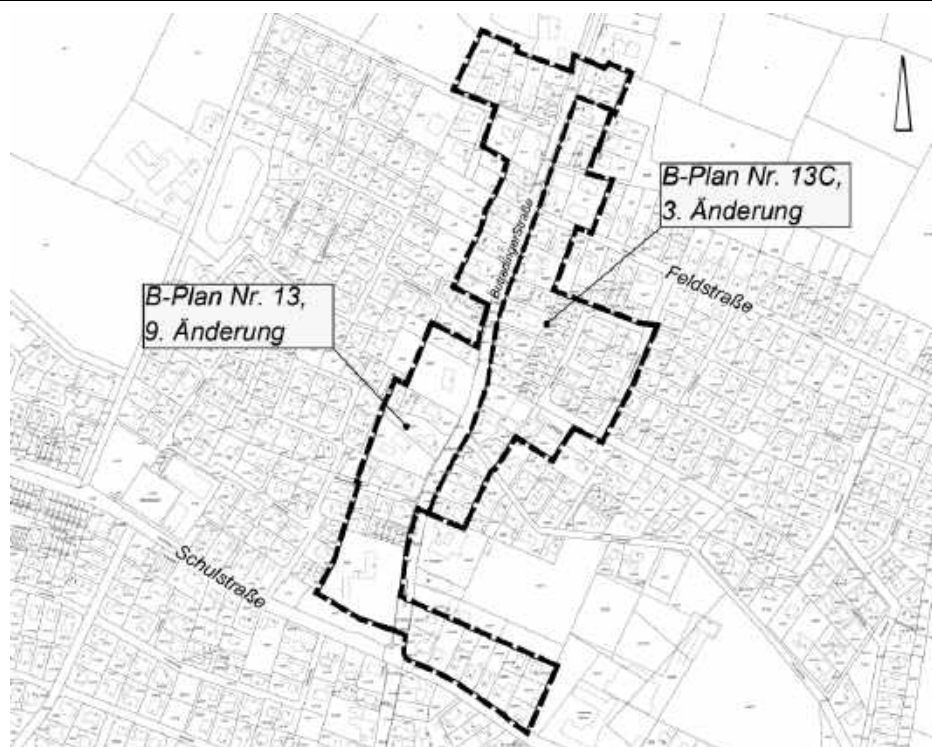
Gemeinde Rastede: Sammeländerung 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 und
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		Im Zuge der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.	

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

Sammeländerung

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C
„Wahnbek - Ipwege“



mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) und § 84 (1) NBauO
im Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Dezember 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: 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wahnbek - Ipwege“ und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C „Wahnbek - Ipwege“, bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (gemäß § 84 (3) und § 84 (1) NBauO), als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

Planverfasser

Die Sammeländerung: 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wahnbek - Ipwege“ und die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C „Wahnbek - Ipwege“ 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: 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wahnbek - Ipwege“ und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C „Wahnbek - Ipwege“ 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: 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wahnbek - Ipwege“ und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C „Wahnbek - Ipwege“ 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: 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wahnbek - Ipwege“ und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C „Wahnbek - Ipwege“ 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: 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wahnbek - Ipwege“ und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C „Wahnbek - Ipwege“ nebst Begründung in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der Sammeländerung: 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wahnbek - Ipwege“ und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C „Wahnbek - Ipwege“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am in der Tagespresse bekannt gemacht worden.

Die Sammeländerung: 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wahnbek - Ipwege“ und die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C „Wahnbek - Ipwege“ ist damit am wirksam geworden.

Rastede, den

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der Sammeländerung: 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wahnbek - Ipwege“ und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C „Wahnbek - Ipwege“ ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Sammeländerung: 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wahnbek - Ipwege“ und die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C „Wahnbek - Ipwege“ und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den

Bürgermeister

Satzung

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Sammeländerung: 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wahnbek - Ipwege“ und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C „Wahnbek - Ipwege“ umfasst die im Bebauungsplan gemäß § 3, § 4 und § 6 BauNVO festgesetzten Baugebiete (in Teilen) Reines Wohngebiet (WR), Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI).

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 setzt sich aus den Teilbereichen 1 und 2 zusammen (siehe Übersichtsplan). Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C setzt sich aus den Teilbereichen 1 und 2 zusammen (siehe Übersichtsplan).

§ 2 Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 13 Teilbereich 1

1. Innerhalb der gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und der gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete sind gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO zwei Vollgeschosse zulässig.
2. In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 22 (2) BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Innerhalb des im Übersichtsplan gekennzeichneten Bereiches sind auch Reihenhäuser zulässig.
3. In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten und den gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebieten sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.
4. Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO werden für die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und die gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete 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 6,50 m über Bezugsebene, die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 10,50 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.
5. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten oberhalb des 2. Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig.
6. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13, inklusive der bisher erfolgten rechtskräftigen Änderungen gelten in dem Teilbereich fort.

Bebauungsplan Nr. 13 Teilbereich 2

7. Innerhalb der gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete ist gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO ein Vollgeschoss zulässig.
8. Gemäß § 16 (6) BauNVO kann in den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen

Wohngebieten abweichend von der Festsetzung eines Vollgeschosses ein zweites Vollgeschoss zugelassen werden, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 bereits ein bauordnungsrechtlich genehmigtes zweites Vollgeschoss vorhanden war.

9. In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 22 (2) BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
10. In den § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhäusern je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Abweichend sind in den Allgemeinen Wohngebieten eine höhere Anzahl an Wohnungen bis zum genehmigten Bestand zulässig, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 dieser Bestand an Wohnungen bereits bauordnungsrechtlich genehmigt war.
11. 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 4,00 m über Bezugsebene, die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 9,50 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.
12. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten Staffelgeschosse unzulässig.
13. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13, inklusive der bisher erfolgten rechtskräftigen Änderungen gelten in dem Teilbereich fort.

Bebauungsplan Nr. 13 C Teilbereich 1

14. Innerhalb der gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO zwei Vollgeschosse zulässig.
15. In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 22 (2) BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
16. 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.
17. 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 6,50 m über Bezugsebene, die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 10,50 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.

18. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten oberhalb des 2. Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig.
19. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 C, inklusive der bisher erfolgten rechtskräftigen Änderungen gelten in dem Teilbereich fort.

Bebauungsplan Nr. 13 C Teilbereich 2

20. Innerhalb der gemäß § 3 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebiete und der § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete ist gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO ein Vollgeschoss zulässig.
21. Gemäß § 16 (6) BauNVO kann in den gemäß § 3 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebieten und den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten abweichend von der Festsetzung eines Vollgeschosses ein zweites Vollgeschoss zugelassen werden, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C bereits ein bauordnungsrechtlich genehmigtes zweites Vollgeschoss vorhanden war.
22. In den gemäß § 3 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebieten und den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 22 (2) BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Innerhalb des im Übersichtsplan gekennzeichneten Bereiches sind auch Reihenhäuser zulässig.
23. In den gemäß § 3 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebieten und den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhäusern je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Abweichend sind in den Reinen Wohngebieten und Allgemeinen Wohngebieten eine höhere Anzahl an Wohnungen bis zum genehmigten Bestand zulässig, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C dieser Bestand an Wohnungen bereits bauordnungsrechtlich genehmigt war.
24. Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO werden für die gemäß § 3 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebiete und den 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 4,00 m über Bezugsebene, die maximale zulässige Gesamthöhe beträgt 9,50 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.
25. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO sind in den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten Staffelgeschosse unzulässig.
26. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 C, inklusive der bisher erfolgten rechtskräftigen Änderungen gelten in dem Teilbereich fort.

§ 3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit den Geltungsbereichen der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 (Teilbereiche)

1 und 2) und der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C (Teilbereiche 1 und 2).

2. 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 (reine Stahl-/Glaskonstruktion oder Holz-/Glaskonstruktion einschließlich verglastem Dach), Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO.

Auf 10 % der Grundfläche der Dachfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig.

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 (1) NBauO

4. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (1) NBauO ist identisch mit den Geltungsbereichen des Teilbereiches 1 der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 und des Teilbereiches 1 der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C.

5. Einstellplätze

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

6. 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.

§ 5 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.

§ 6 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 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309)

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)

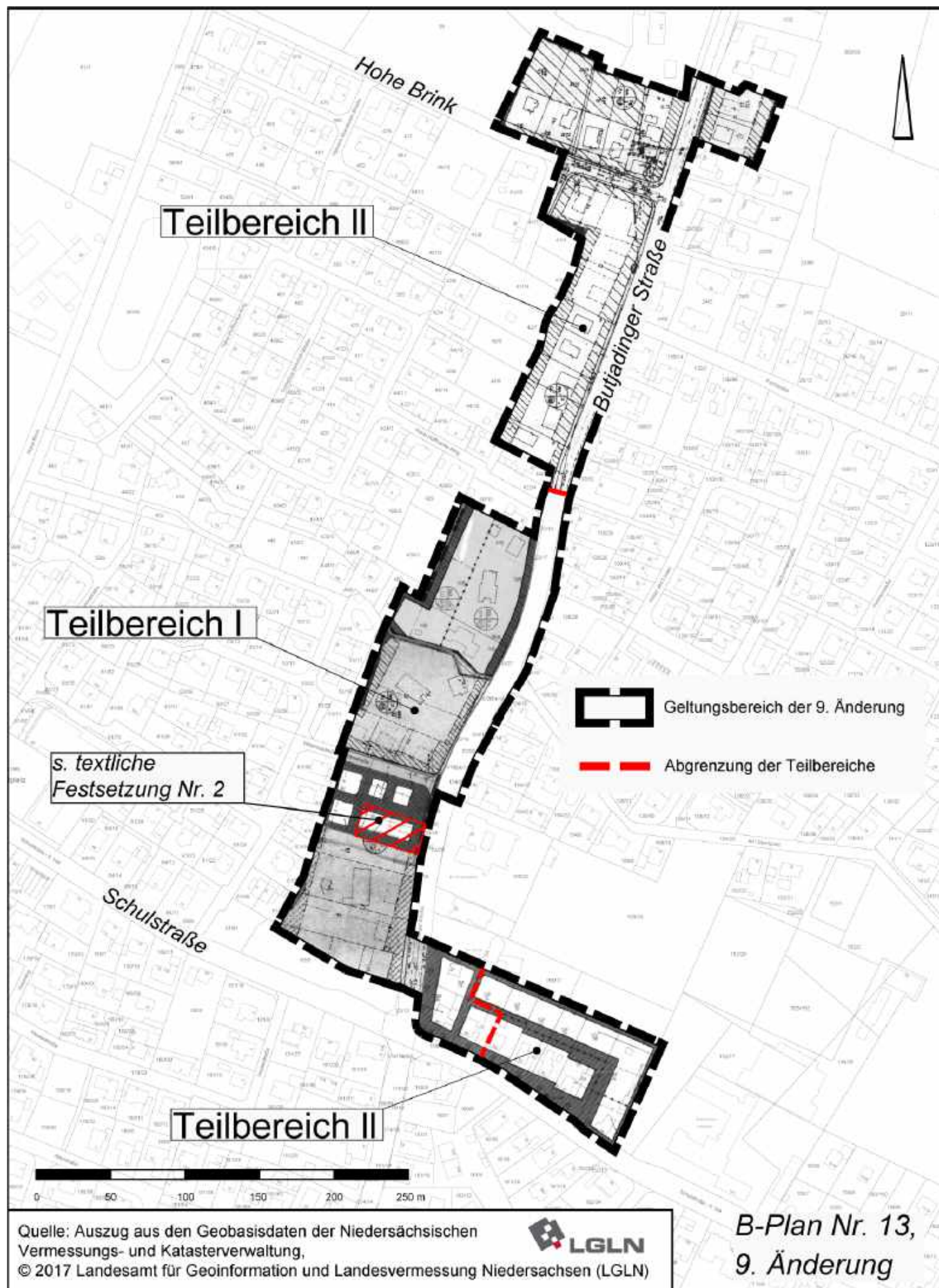
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

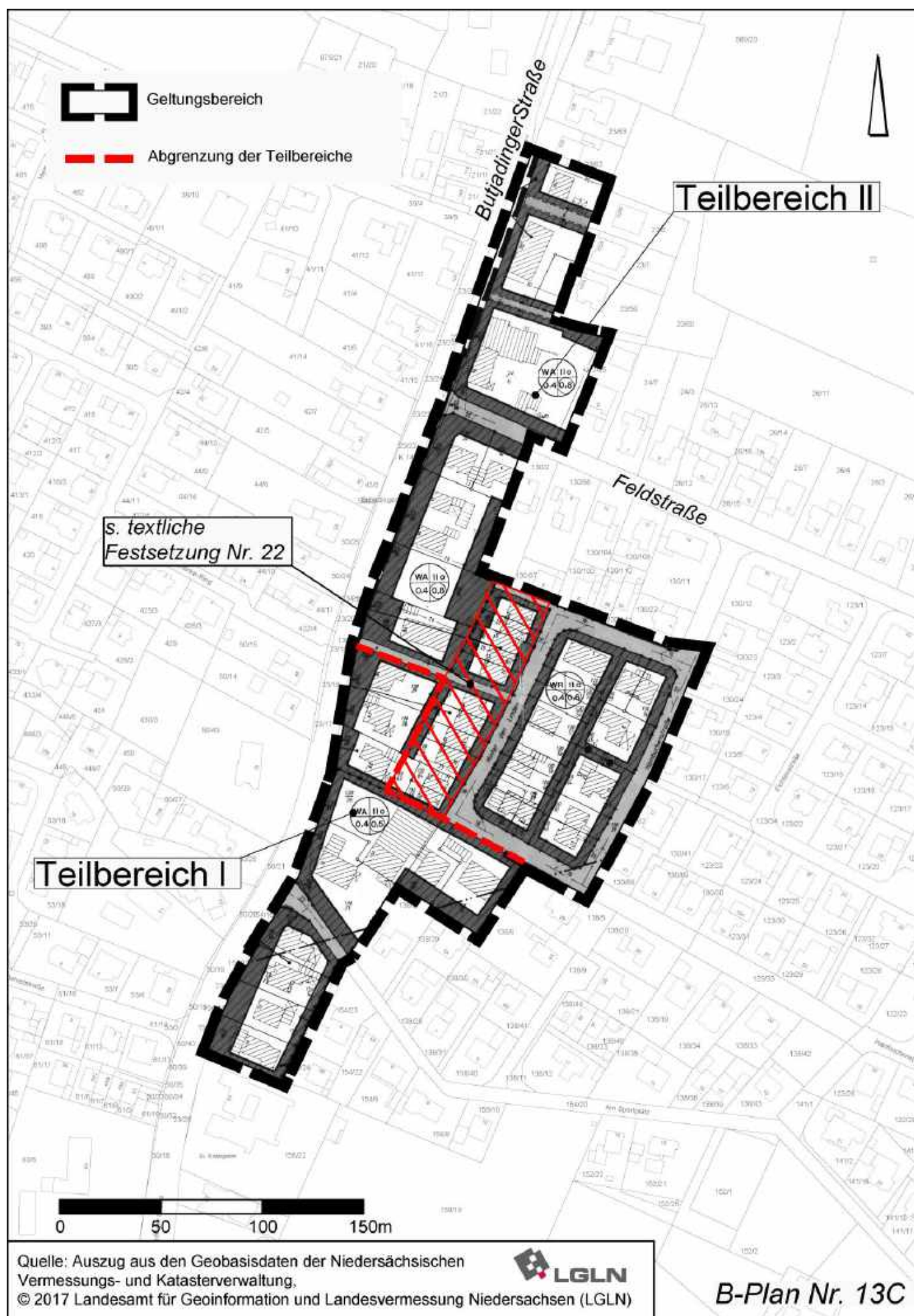
Die anliegende Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.

Rastede, den

Bürgermeister

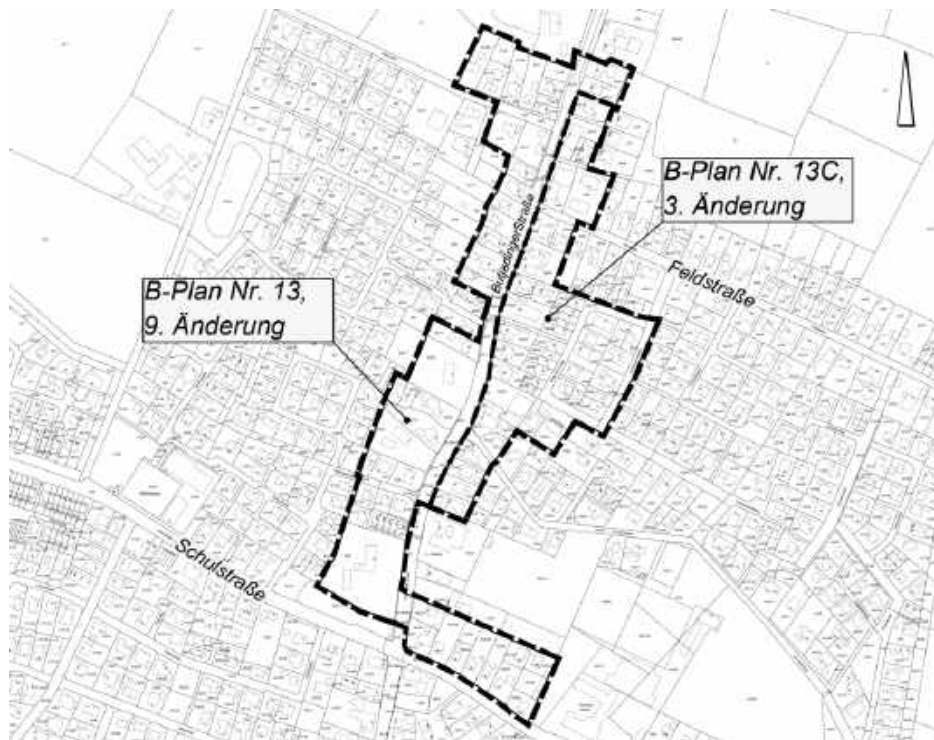
Übersichtspläne





Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

Sammeländerung
9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C
„Wahnbek - Ipwege“



Begründung

Dezember 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	12
1.3	Geltungsbereich der Planung	12
1.4	Beschreibung des Plangebietes	12
1.5	Planungsrahmenbedingungen	15
2.	Ziele und Zwecke der Planung	21
3.	Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	26
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	26
3.1.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB	26
3.1.2	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB	26
3.2	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz	28
3.3	Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang	33
3.4	Belange des Klimaschutzes	34
4.	Inhalte der Festsetzungen	34
5.	Örtliche Bauvorschriften	35
6.	Daten zum Verfahrensablauf	36

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 der Sammeländerung über die 9. Änd. des BP Nr. 13 und die 3. Änd. des BP Nr. 13 C handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung und der Nachverdichtung. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs in der Ortslage Wahnbek und ist bereits überwiegend baulich genutzt. An den Geltungsbereich grenzen zu drei Seiten bereits bebaute Bereiche an. Im Zuge dieser Sammeländerung werden die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung angepasst. Es handelt sich um einen reinen Textbebauungsplan.

Die zulässige Grundfläche beträgt zwischen 20.000 qm und 70.000 qm. Eine Vorprüfung des Einzelfalls wurde durchgeführt und ist als Anlage dieser Begründung beigelegt. Die überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen lässt keine erheblichen Umweltauswirkungen erkennen. Die Durchführung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist zulässig.

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 weiteren kumulativen Effekte zu berücksichtigen, weil es sich um die Änderung von rechtskräftigen Bebauungsplänen 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

Der Geltungsbereich dieser Sammeländerung liegt in der Ortslage Wahnbek, beidseitig der Butjadinger Straße, nördlich der Schulstraße. Für das Plangebiet liegen die beiden Bebauungspläne Nr. 13 und Nr. 13 C mit mehreren Änderungen vor.

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. Die übrigen Festsetzungen

gen der Bebauungspläne Nr. 13 und 13 C und ihrer Änderungen bestehen fort. Bei der Sammeländerung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diese Sammeländerung 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

Der Geltungsbereich dieser Sammeländerung liegt in der Ortslage Wahnbek, beidseitig der Butjadinger Straße, nördlich der Schulstraße. Die Sammeländerung erfasst zum einen den östlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 13 bzw. einen Streifen westlich der Butjadinger Straße. Zum anderen wird der westliche Teil des Bebauungsplanes Nr. 13 C bzw. ein Streifen östlich der Butjadinger Straße in die Sammeländerung aufgenommen. Die Sammeländerung erfasst die in den Ausschnitten der zuvor genannten Bebauungspläne festgesetzten Reinen Wohngebiete (WR), Allgemeinen Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI). Die im Kreuzungsbereich Hans-Hoffhenke-Ring/ Butjadinger Straße gelegenen Grundstücke und das Kindergartengelände an der Butjadinger Straße werden vom Geltungsbereich der Sammeländerung ausgespart. Es handelt sich um einen Textbebauungsplan.

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

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Westlich der Butjadinger Straße

Nördlicher Teil

Es dominiert die freistehende Einfamilienhausbebauung mit einem Vollgeschoss. Die Häuser weisen zum weit überwiegenden Teil ein geneigtes Dach auf. Jedoch sind vereinzelt in jüngerer Vergangenheit auch Einfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen entstanden. Diese liegen insbesondere am nördlichen Rand des Plangebietes an der Straße Hohe Brink. An der Butjadinger Straße ist auch ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Flachdach errichtet worden.

Südlicher Teil

Hier bestehen überwiegend eingeschossige Einfamilienhäuser mit einem Vollgeschoss. In der Einmündung der Willehadstraße in die Butjadinger Straße ist ein zweigeschossiges

Mehrfamilienhaus vorhanden. Südlich daran schließt eine zweigeschossige Reihenhauszeile an.

Östlich der Butjadinger Straße

Nördlicher und zentraler Teil

Im nördlichen Bereich sind zum großen Teil eingeschossige Einfamilienhäuser auf großzügigen Grundstücken vorhanden. An der Feldstraße bestehen zwei Mehrfamilienhäuser. In etwa mittig des Plangebietes liegt an der Butjadinger Straße ein Gewerbebetrieb. An der Straße Hinter den Linden sind eingeschossige Reihenhäuser vorhanden. Daran schließen weiter östlich Einzel- und Doppelhäuser an. Hier liegt auch ein Wohnhaus mit mehreren Wohnungen.



Blick von der Butjadinger Straße in Richtung Norden auf Höhe Butjadinger Straße 76



Blick von der Butjadinger Straße in Richtung Süden auf Höhe der Straße am Sportplatz



Gewerbetrieb an der Butjadinger Straße 76

Südlicher Teil

An der Schulstraße sind eingeschossige freistehende Einfamilienhäuser vorhanden. Das Kindergartengelände wird vom Geltungsbereich ausgespart.



Blick von der Butjadinger Straße in Richtung Norden auf die Kreuzung Butjadinger Straße/Schulstraße

Innerhalb des Plangebietes verläuft in Nord-Südrichtung die Butjadinger Straße. Sie führt in nördlicher Richtung zur Ortslage Loy und zur Bundesstraße 211. In südlicher Richtung führt sie zur Schulstraße. Über die Schulstraße wird eine Verbindung zur Ortsmitte von Wahnbek hergestellt.

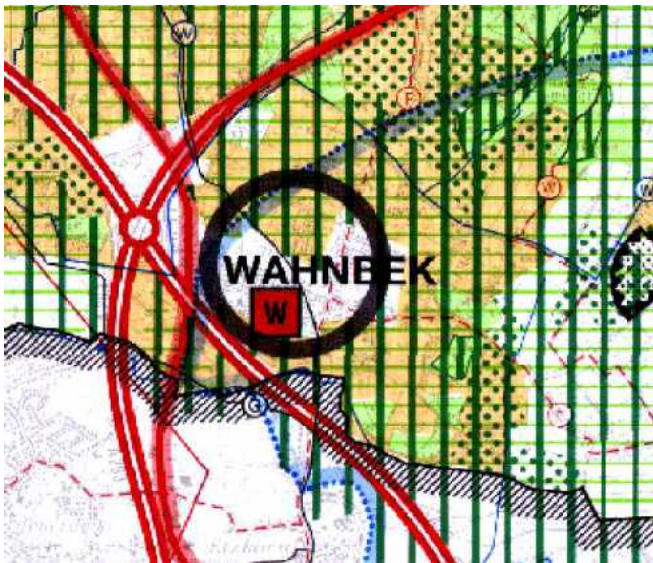
Die übrigen Straßen im Geltungsbereich haben lediglich eine örtliche Erschließungsfunktion für die angrenzenden Wohnhäuser.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

Ziele und Grundsätze der Raumordnung (LROP/RROP)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland 1996 ist Rastede als Mittelzentrum dargestellt. Der Ortsteil Wahnbek ist als Grundzentren mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten ausgewiesen. Die Grundzentren sollen, wie auch der mittelzentrale Standort des Rasteder Kernorts, die Versorgung der Gemeindebevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen und Angeboten für den allgemeinen täglichen Grundbedarf sicherstellen. Für das Plangebiet werden keine Darstellungen getroffen.

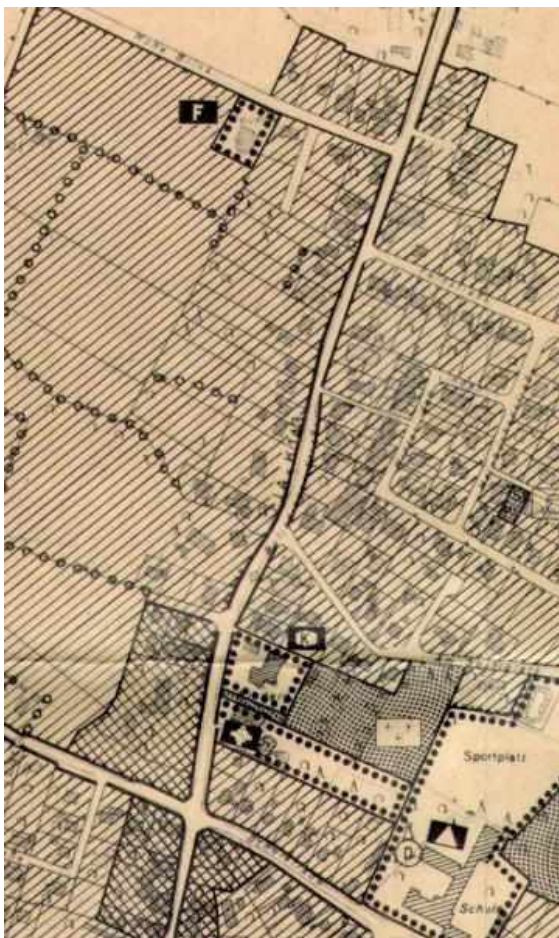
Das Regionale Raumordnungsprogramm wird derzeit neu aufgestellt.



Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Ammerland 1996

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede stellt die Flächen dieser Sammeländerung überwiegend als Wohnbaufläche dar. Lediglich der südwestliche Teil dieser Sammeländerung ist als gemischte Baufläche dargestellt.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede

Bebauungspläne

Bebauungsplan Nr. 13 C „Wahnbek – Ipwege“

Für das Gebiet östlich der Butjadinger Straße liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 13 C vor. Entlang der Butjadinger Straße werden Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen, die östlich gelegenen Flächen werden als Reine Wohngebiete festgesetzt. Für alle von der Sammeländerung erfassten Baugebiete wird eine Grundflächenzahl von 0,4 ausgewiesen. Die übrigen Festsetzungen können dem nachstehenden Planausschnitt entnommen werden.



Abbildung: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 13 C

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C ist für diese Sammeländerung nicht relevant.

Im Zuge einer 2. Änderung wurde in den Allgemeinen und Reinen Wohngebieten die Zulässigkeit von kleinen Beherbergungsbetrieben ohne Restaurant neu geregelt.

Bebauungsplan Nr. 13 „Wahnbek – Ipwege“ Teil A und B

Der Bebauungsplan Nr. 13 ist bereits seit 1976 rechtskräftig. Für den Bebauungsplan Nr. 13 wurden zahlreiche Änderungsverfahren durchgeführt. Für die einzelnen Bereiche dieser Sammeländerung sind die folgenden Änderungen relevant:

Nördlicher Bereich: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13

- Allgemeines Wohngebiet
- Maximal zwei Vollgeschosse
- Grundflächenzahl 0,4; Geschossflächenzahl 0,8

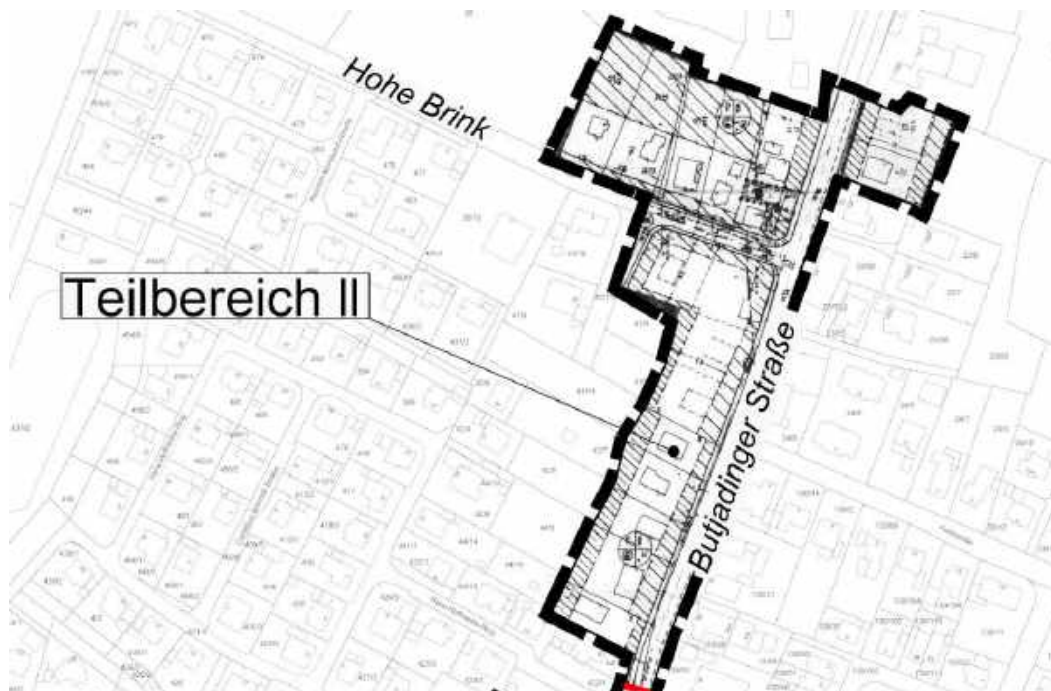


Abb.: Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13

Südlich anschließend Bebauungsplan Nr. 13 „Wahnbek – Ipwege“, 4. Änderung

- Allgemeines Wohngebiet
- Maximal zwei Vollgeschosse an der Butjadinger Straße, rückwärtig maximal ein Vollgeschoss
- Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,5 an der Butjadinger Straße, rückwärtig Grundflächenzahl 0,3, Geschossflächenzahl 0,4



Abb.: Ausschnitt aus der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13

Südlich anschließend Bebauungsplan Nr. 13 „Wahnbek – Ipwege“, Ursprungsplan

- Allgemeines Wohngebiet
- Maximal zwei Vollgeschosse
- Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,5



Abb.: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 13, Ursprungsplan

Südlich anschließend, südlich der Willehadstraße Bebauungsplan Nr. 13 „Wahnbek – Ipwege“, 6. Änderung

- Mischgebiet
- Maximal zwei Vollgeschosse
- Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,8

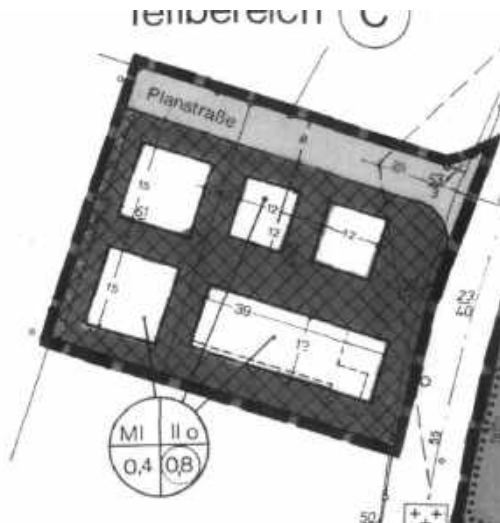


Abb.: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 13, 6. Änderung

Südlich anschließend Bebauungsplan Nr. 13 „Wahnbek – Ipwege“, Ursprungsplan

- Mischgebiet
- Maximal zwei Vollgeschosse
- Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,8

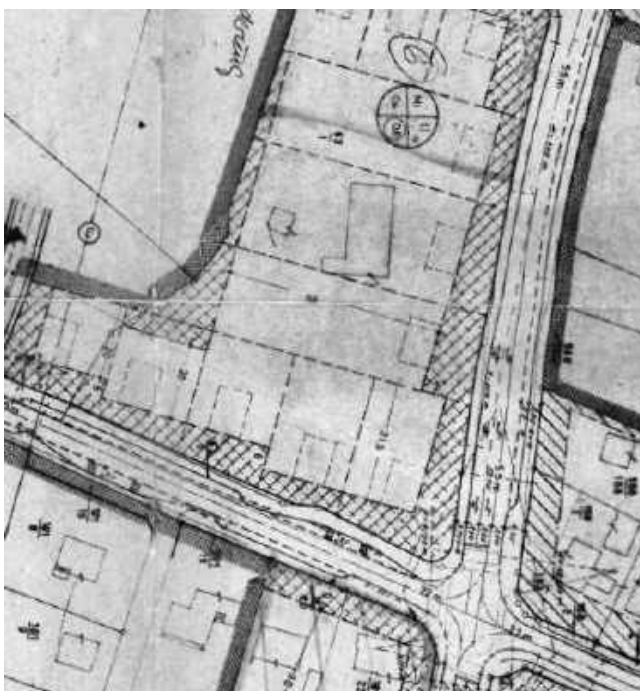


Abb.: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 13, Ursprungsplan

Südöstlicher Teil der Sammeländerung Bebauungsplan Nr. 13 „Wahnbek – Ipwege“, 6. Änderung

- Allgemeine Wohngebiete
- Maximal zwei Vollgeschosse für die Bauzeile entlang der Butjadinger Straße und der Schulstraße; maximal ein Vollgeschoss auf den rückwärtigen Flächen
- Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,5 für die Bauzeile entlang der Butjadinger Straße und der Schulstraße; Grundflächenzahl 0,3, Geschossflächenzahl 0,4 auf den rückwärtigen Flächen

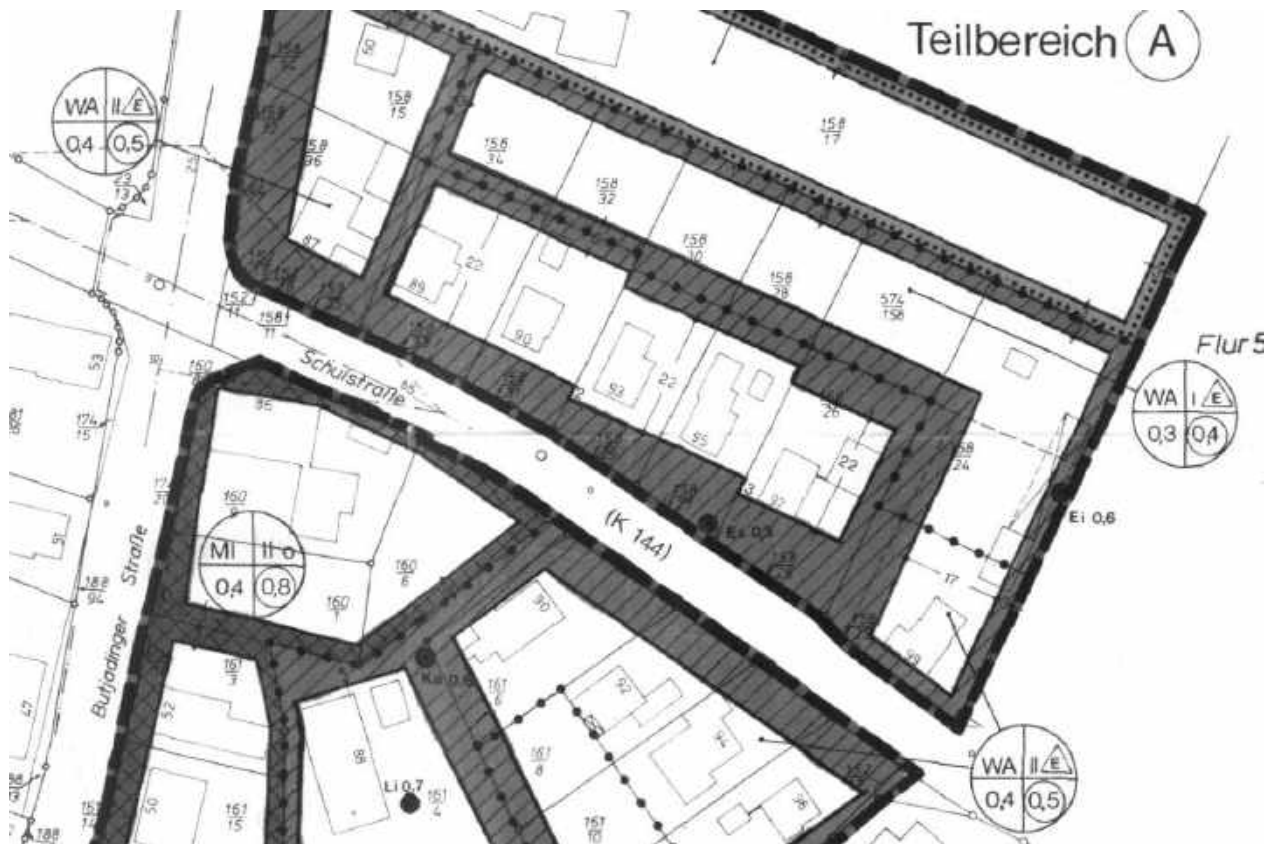


Abb.: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 13, 6. Änderung

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Geltungsbereich dieser Sammeländerung liegt in der Ortslage Wahnbek, beidseitig der Butjadinger Straße, nördlich der Schulstraße. Für das Plangebiet liegen die beiden Bebauungspläne Nr. 13 und Nr. 13 C mit mehreren Änderungen vor. Beide Bebauungspläne gehen deutlich über den Geltungsbereich dieser Sammeländerung hinaus.

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. Für das derzeit noch gewerblich genutzte

Grundstück östlich der Butjadinger Straße liegt der Gemeinde eine Bauvoranfrage für den Bau eines Mehrfamilienhauses vor. Vor dem Hintergrund einer angespannten Wohnungsmarktsituation und einer großen Nachfrage nach Wohnnutzungen in der Gemeinde Rastede und auch in der Ortslage Wahnbek, sind für das Plangebiet bauliche Veränderungen in nächster Zeit zu erwarten. Einige Grundstücke im Bereich dieser Sammeländerung sind nur relativ gering bebaut, so dass sich hier Nachverdichtungspotenziale ergeben. Das Plangebiet liegt zentral in der Ortslage und ist sehr gut erschlossen. Es bietet sich daher für eine weitere bauliche Entwicklung besonders an.

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 Bebauungspläne Nr. 13 und 13 C und ihrer Änderungen bestehen fort. Bei der Sammeländerung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan.

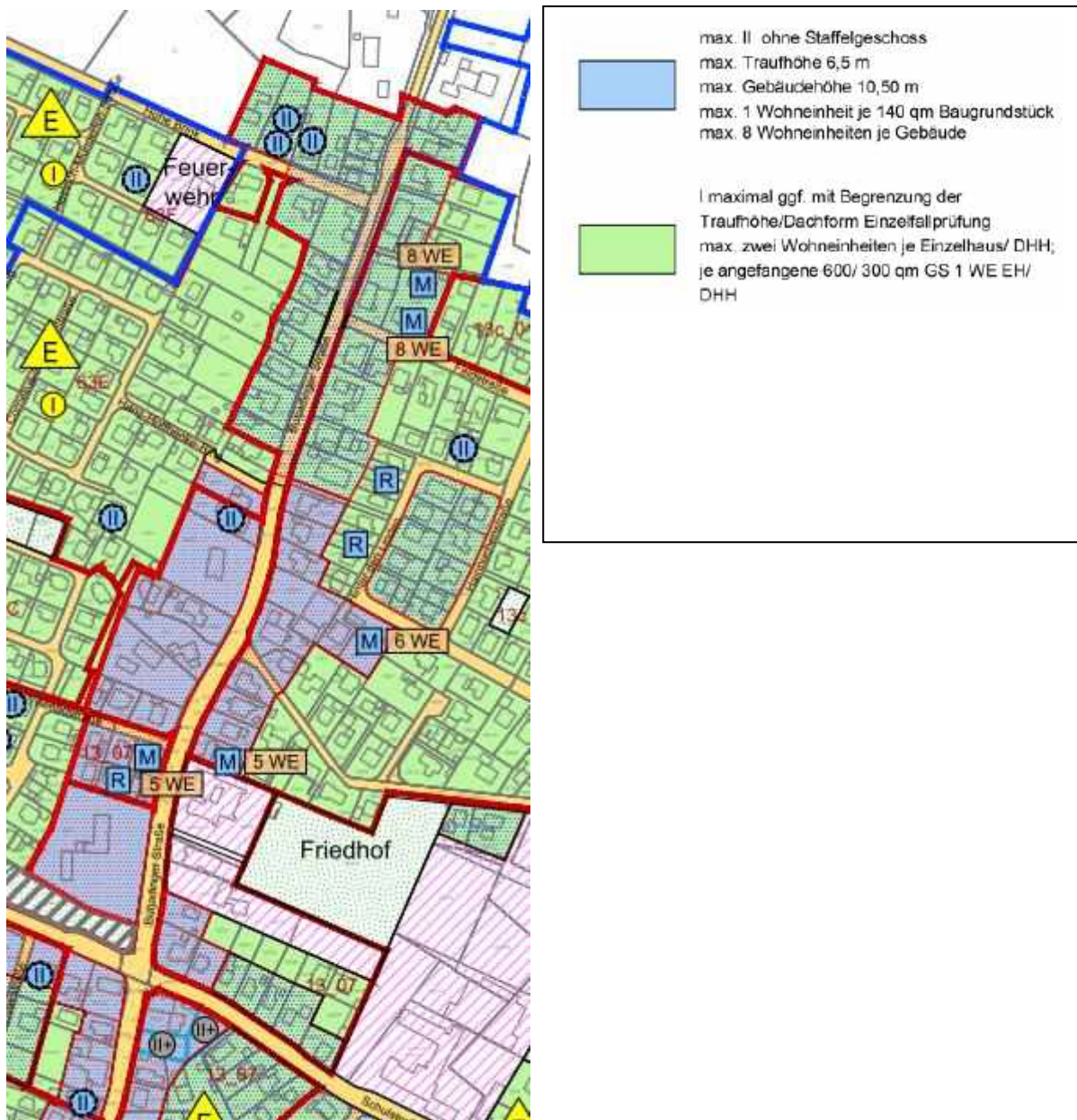
Im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung wurde das nachstehende Zielkonzept erarbeitet.¹ Dem Zielkonzept liegen die folgenden Grundsätze zugrunde:

- 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 südliche Teil dieser Sammeländerung liegt im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung innerhalb der Zone mit mittlerer städtebaulicher Dichte (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 nördliche Plangebiet und der südöstliche Rand dieser Sammeländerung liegen im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung innerhalb der Zone mit geringer Dichte (grüne Zone). Für die grüne Zone wurden im Konzept folgende maximale Kennziffern definiert:

- Maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus/ DHH; je angefangene 600/ 300 qm GS
1 WE EH/ DHH
- Maximal 1 Vollgeschoss; ggf. mit Begrenzung der Traufhöhe (z.B. 4,0 m) und der Gebäudehöhe; abhängig vom Gebietstyp/ ggf. Festlegung der Dachform; ggf. Ausschluss von Staffelgeschossen Einzelfallprüfung

Für die grüne Zone im Änderungsbereich wurde zudem die Rücknahme der planungsrechtlichen Möglichkeit zur Errichtung eines zweiten Vollgeschosses angeregt.

Das Konzept bildet die Grundlage für die Festsetzungen dieser Sammeländerung. Daher wird das Plangebiet gegliedert. Für den nördlichen Teil und den südöstlichen Rand dieser Sammeländerung werden die Empfehlungen für die grüne Zone berücksichtigt. Für den südlichen Teil dieser Sammeländerung werden die Empfehlungen für die blaue Zone in Ansatz gebracht.

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. Übersichtspläne sind den auf den Seiten 7 und 8 beigelegt.

Blaue Zone im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung

Teilbereiche 1 des Bebauungsplanes Nr. 13 C und des Bebauungsplanes Nr. 13

Für das südliche Gebiet dieser Sammeländerung mit Ausnahme der an der Schulstraße gelegenen Flächen sind in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten in den Teilbereichen 1 zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Gesamthöhe von 10,50 m und einer Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt. Staffelgeschosse werden in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten oberhalb des 2. Vollgeschosses ausgeschlossen, da Gebäudekörper mit Staffelgeschossen insgesamt massiver wirken als Gebäudekörper mit geneigtem Dach. Das gilt auch für eingerückte Staffelgeschosse. Zudem hat der Ausschluss von Staffelgeschossen nachbarschützende Wirkung. Insbesondere von den Dachterrassen ergeben sich häufig Einblicke in die Nachbargrundstücke und Gärten, was zu Konflikten führen kann.

Allgemein sind Staffelgeschosse gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetzte oberste Geschosse. Diese Bauform wird derzeit verstärkt nachgefragt. Dieser Nachfrage will sich die Gemeinde Rastede zwar nicht grundsätzlich entziehen, aber nur in den Bereichen zulassen, die sich aufgrund ihrer zentralen Lage und der Struktur dafür eignen oder aufgrund der vorhandenen Struktur dafür eignen. Dies ist im Plangebiet nicht der Fall. Wohnraum ist oberhalb des 2. Vollgeschosses jedoch zulässig. In den Allgemeinen Wohn-

gebieten und Mischgebieten sind maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.

Die Gemeinde Rastede hat für die Flächen in Teilbereich 1 Nachverdichtungspotenziale erkannt. Diese Flächen liegen in räumlicher bzw. fußläufiger Nähe zur Ortsmitte von Wahn-
bek und sind sehr gut erschlossen. Zudem sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Der Bestand an Reihenhäusern wird jedoch planungsrechtlich gesichert.

Zudem werden örtliche Bauvorschriften erlassen, die die vorhandenen Dachformen und Dachneigungen absichern sowie die Anzahl der Einstellplätze regeln.

Grüne Zone im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung

Teilbereiche 2 des Bebauungsplanes Nr. 13c und des Bebauungsplanes Nr. 13

Die Teilbereiche liegen deutlich weiter entfernt zur Ortsmitte als die Teilbereiche 1 und bieten sich daher für eine Nachverdichtung weniger an. Hier wird der prägende Gebäudebestand als Maßstab für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung zugrunde gelegt. Das Baurecht wird daher in einigen Bereichen zurückgenommen, um die bestehende Struktur abzusichern und Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden. In Anlehnung an das Konzept und den Bestand wird ein Vollgeschoss mit einer Traufhöhe von maximal 4,00 m und einer Gesamthöhe von maximal 9,50 m festgesetzt. Abweichend von der Festsetzung eines Vollgeschosses kann ein zweites Vollgeschoss zugelassen werden, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über diese Sammeländerung bereits ein bauordnungsrechtlich genehmigtes zweites Vollgeschoss vorhanden war. Staffelgeschosse sind unzulässig. Die örtliche Bestandaufnahme hat ergeben, dass Staffelgeschosse untypisch sind. Es dominiert klar das geneigte Dach. Die vorhandene einheitliche Struktur soll erhalten und abgesichert werden. Zudem hat der Ausschluss von Staffelgeschossen nachbarschützende Wirkung. Insbesondere von den Dachterrassen ergeben sich häufig Einblicke in die Nachbargrundstücke und Gärten, was zu Konflikten führen kann.

Zulässig sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur Einzel- und Doppelhäuser. Innerhalb des im Übersichtsplan gekennzeichneten Bereiches des Bebauungsplanes Nr. 13 C sind auch Reihenhäuser zulässig. Bei Einzelhäusern ist je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhäusern je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Abweichend ist eine höhere Anzahl an Wohnungen bis zum genehmigten Bestand zulässig, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der Sammeländerung dieser Bestand an Wohnungen bereits bauordnungsrechtlich genehmigt war. Zudem werden örtliche Bauvorschriften erlassen, die die vorhandenen Dachformen und Dachneigungen absichern.

Ergänzend werden **örtliche Bauvorschriften** erlassen:

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften **gemäß § 84 (3) NBauO** ist identisch mit den Geltungsbereichen der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 (Teilbereiche 1 und 2) und der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C (Teilbereiche 1 und 2).

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 der Dachfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig.

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß **§ 84 (1) NBauO** ist identisch mit den Geltungsbereichen des Teilbereiches 1 der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 und des Teilbereiches 1 der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C. Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO wird festgelegt, dass je Wohneinheit 2 Einstellplätze anzulegen sind. Mit dieser örtlichen Bauvorschrift 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.

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. 13 und 13 C und ihrer Änderungen 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

Im Zuge der öffentlichen Auslegung sind keine Anregungen eingegangen.

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

- Der Landkreis Ammerland hat redaktionelle Hinweise vorgebracht und nachgefragt, ob es planerischer Wille der Gemeinde sei, höhere Anlagen wie Antennen und

Schornsteine auch der Höhenbegrenzung zu unterwerfen oder ob diese ausnahmsweise auch andere Höhen erreichen dürften.

Es ist städtebaulich nicht gewollt, dass die festgesetzten Maximalwerte durch Schornsteine oder Antennen überschritten werden. Die festgesetzten Höhen werden als ausreichend erachtet.

- Der Landkreis Ammerland bittet bezüglich des Ausschlusses von Staffelgeschossen um Mitteilung der Rechtsgrundlage, da § 16 Absatz 2 Nr. 3 BauNVO lediglich ausführe, dass im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse bestimmt werden könne. Es sei zu prüfen, ob nicht bereits durch die Festsetzung einer Traufhöhe von 6,5 m entsprechende Staffelgeschosse (mit neuer höherer Traufhöhe) unzulässig seien.

Die Gemeinde Rastede möchte im Plangebiet Staffelgeschosse ausschließen und dies auch textlich festsetzen, auch wenn über die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen in Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften zur Dachneigung die Errichtung von Staffelgeschossen schwierig ist. Staffelgeschosse sind in diesem Teil der Gemeinde untypisch. Sie würden sich nicht in das Siedlungsbild einfügen. Zudem hat der Ausschluss von Staffelgeschossen nachbarschützende Wirkung.

Die Stadt Hamburg hat Hinweise für die Ausarbeitung von Bebauungsplänen herausgegeben. Zum Maß der baulichen Nutzung (Blatt 5) heißt es darin: Im Bebauungsplan können neben den Festsetzungen zu Vollgeschossen auch Festsetzungen zu Nichtvollgeschossen getroffen werden. Da der § 20 der BauNVO aber nur von Vollgeschossen spricht, sind es Festsetzungen über die bebaubare Grundstücksfläche z.B. oberhalb des obersten tatsächlichen Vollgeschosses oder oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses (§ 23 i.V.m. § 16 Absatz 5 BauNVO). Wenn über den angegebenen Geschossen keine weiteren Nichtvollgeschosse zulässig sein sollen, sind hierüber Festsetzungen zu treffen. Beispiel: Im Wohngebietsind über dem obersten Vollgeschoss weitere Geschosse unzulässig.

Nach der Kommentierung von Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg zu § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB Rdnr. 249 – 253 können „Festsetzungen für übereinander liegende Geschosse, Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen gesondert getroffen werden. Zweck dieser Regelung ist es, einen mehrschichtigen Stadtaufbau durch Festsetzungen im Bebauungsplan festlegen zu können..... Dabei wird davon ausgegangen, dass grundsätzlich für alle der in § 9 Abs. 1 bezeichneten Festsetzungen differenzierende Festsetzungen nach Absatz 3 Satz 2 möglich sein sollen....Als differenzierende Festsetzung erfordert sie auch eine entsprechende Berücksichtigung der davon berührten öffentlichen und privaten Belange nach den Abwägungsgrundsätzen des § 1 Abs. 7. So können Fragen des Immissionsschutzes, des Nachbarschutzes und alle anderen Fragen von Bedeutung sein, die durch die schichtweise und insgesamt enge Zuordnung von neben- und übereinander liegenden, unterschiedlichen Nutzungen aufgeworfen sind.“

Unter Berücksichtigung dieser Kommentierung und den Handlungsanweisungen der Stadt Hamburg wird die Rechtsgrundlage für den Ausschluss von Staffelgeschossen im Rahmen dieser Sammeländerung um den § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO reaktionell ergänzt.

- Der Landkreis Ammerland empfiehlt, die textliche Festsetzung Nr. 8, wonach abweichend von der Festsetzung eines Vollgeschosses ein zweites Vollgeschoss zugelassen werden kann, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 bereits ein bauordnungsrechtlich genehmigtes zweites Vollgeschoss vorhanden war, zu ändern und die Zulässigkeit eines zweiten Vollgeschosses als Ausnahme umzuformulieren. Gleiches gelte für die Zulässigkeit von mehreren Wohnungen. Auch hier sollte eine Ausnahme formuliert werden.

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Gemeinde Rastede hält es für sinnvoll, bereits auf Ebene des Bebauungsplanes in den textlichen Festsetzungen deutlich zu machen, unter welchen Bedingungen ein zweites Vollgeschoss bzw. zusätzliche Wohnungen errichtet werden können. Dies wird in der getroffenen Formulierung berücksichtigt.

- Der Landkreis Ammerland merkt an, dass nach der textlichen Festsetzung Nr. 10 auch in einer Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten zulässig seien. Dieses würde pro Doppelhaus eine maximal zulässige Anzahl von vier Wohneinheiten bedeuten. Um Prüfung wird gebeten.

Es ist gewollt, dass auch in Doppelhäusern eine zweite Wohnung, beispielsweise eine Einliegerwohnung für die alte Elterngeneration zulässig ist. Eine Änderung ist daher nicht beabsichtigt.

- Der OOWV hat auf seine Leitungen hingewiesen und die Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes angeregt. Zudem hat er Hinweise zur Ausführungsebene vorgebracht.

Gemäß beigefügter Anlage liegen die Wasserleitungen des OOWV innerhalb der öffentlichen Straßenflächen oder es handelt sich um Hausanschlussleitungen. Die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist damit entbehrlich. Zudem handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist.

- Das Nds. Landesamt für Denkmalpflege hat Hinweise zur Meldepflicht von Bodenfunden vorgebracht.

Der Hinweis war in den Planunterlagen bereits enthalten.

3.2 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz

➤ aktueller Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet der Sammeländerung unterliegt den rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 und Nr. 13 C und ihrer Änderungen. Ausgewiesen sind überwiegend allgemeine Wohngebiete und ein reines Wohngebiet sowie ein Mischgebiet.

Die Gebiete sind auch bereits erschlossen und bebaut.

Das Gebiet ist geprägt durch die Butjadinger Straße, die das Gebiet in einen West- und einen Ostteil trennt. Beiderseits der Straße überwiegen Wohnnutzungen auf unterschiedlich

großen Grundstücken. Während der überwiegende Anteil Einfamilienhausbebauung mit individuell gestalteten Gärten umfasst, sind auch noch einzelne gehölzreiche, naturnahe Grundstücke vorhanden. Darüber hinaus sind entlang einzelner Parzellengrenzen und auch noch parallel der Butjadinger Straße markante Einzelbäume (Stieleichen) vorhanden,

Die Böden des Plangebietes sind überwiegend als mittlere Pseudogley-Podsolböden ausgeprägt. Die bodenkundliche Feuchtestufe schwankt zwischen stark frisch / mittel-trocken (6/2). Die Grundwasserstufe ist mit einem mittleren Grundwasserstand von über 20 dm als grundwasserfern (GWS 7) einzustufen.

Ein Suchraum für schutzwürdige Böden liegt nicht vor.² Vielmehr besteht ein für Siedlungslagen typischer Versiegelungsgrad.

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

Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel (1981 bis 2010) liegt im Norden des Plangebietes bei über 150 bis 200 mm, was einer mittleren Neubildungsrate entspricht. Nach Süden steigt die Neubildungsrate bis auf über 300 bis 350 mm/Jahr an und erreicht somit einen hohen Wert (besonderer Schutzbedarf).

Nach Art und Mächtigkeit der grundwasserüberdeckenden Bodenschichten ist das Grundwasserschutzpotential hoch. Die Lage der Grundwasseroberfläche in m NHN liegt bei über 5 bis 7,5 m, bei einer durchschnittlichen Geländehöhe von rund 18 m NHN.³

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

In der Sammeländerung wird auf Grundlage des Dichtekonzeptes das Plangebiet im Wesentlichen in zwei Zonen aufgeteilt.

Für das südliche Gebiet dieser Sammeländerung mit Ausnahme der an der Schulstraße gelegenen Flächen sind in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten in den Teilbereichen 1 gelten folgende Festsetzungen zur verträglichen Innenentwicklung vorgesehen:

- zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Gesamthöhe von 10,50 m und einer Traufhöhe von 6,50 m
- Staffelgeschosse werden in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten 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.
- In den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sind maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.
- Auch sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Der Bestand an Reihenhäusern wird jedoch planungsrechtlich gesichert.

Der Teilbereich 2 des Bebauungsplanes Nr. 13c und des Bebauungsplanes Nr. 13 umfasst die nördlichen Teilflächen, die von der Ortsmitte weiter entfernt liegen. Hier wird der prä-

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

gende Gebäudebestand als Maßstab für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung zugrunde gelegt. Das Baurecht wird daher in einigen Bereichen zurückgenommen, um die bestehende Struktur abzusichern und Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden.

Im Einzelnen gelten folgende Festsetzungen:

- Zulässig ist ein Vollgeschoss mit einer Traufhöhe von maximal 4,00 m und einer Gesamthöhe von maximal 9,50 m
- Abweichend von der Festsetzung eines Vollgeschosses kann ein zweites Vollgeschoss zugelassen werden, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über diese Sammeländerung bereits ein bauordnungsrechtlich genehmigtes zweites Vollgeschoss vorhanden war.
- Staffelgeschosse sind unzulässig.
- Zulässig sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur Einzel- und Doppelhäuser. Der Bestand an Reihenhäusern wird jedoch planungsrechtlich gesichert.
- Bei Einzelhäusern ist je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhäusern je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Abweichend ist eine höhere Anzahl an Wohnungen bis zum genehmigten Bestand zulässig, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der Sammeländerung dieser Bestand an Wohnungen bereits bauordnungsrechtlich genehmigt war.
- Zudem werden örtliche Bauvorschriften erlassen, die die vorhandenen Dachformen und Dachneigungen absichern.

Mit dieser Sammeländerung werden die Grundflächenzahlen gegenüber die planungsrechtliche Bestandssituation nicht verändert und auch die Baugrenzen werden nicht verlagert oder erweitert, so dass sich insgesamt keine höhere Versiegelung/Ausnutzung der Grundflächen ergibt. Die Geschossigkeit und die Höhenausrichtung werden dem Bestand angepasst bzw. teilweise zurückgenommen, in Teilen jedoch dem Bestand und der Lage zur Ortsmitte verträglich angepasst, so dass auch in Bezug auf die Ortsbildbeeinträchtigungen keine Veränderungen gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand vorliegen.

Demnach werden insgesamt mit der Sammeländerung des Bebauungsplanes in Bezug auf die Belange von Natur und Landschaft weder zusätzliche Flächeninanspruchnahmen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und der Biotop- und Lebensraumstrukturen führen könnten, noch höhere Geschossigkeiten oder Gebäudehöhen vorbereitet. Auch sind aufgrund der Bestandssituation keine Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und auf die lufthygienische Situation oder das Klima abzuleiten. Ein Eingriff liegt nicht vor.

Eine Eingriffsbilanzierung wird demnach nicht durchgeführt, auch werden aufgrund der Bestandssituation keine über das bisherige Maß hinausgehenden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich erforderlich.

➤ 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 des innerörtlichen Bereiches 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 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 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 fallenden 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. 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 und die Planung bestandsorientiert vorgenommen wird, so dass sich die Störwirkung der Nutzungen (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) nicht signifikant verändern wird. Stöempfindliche 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 oder von Gebäudeabriss und –umbau 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 in Bezug auf die maximal zulässige Versiegelung getroffen werden.

Sollten dennoch bei Gehölzfällungen oder Gebäudeabriss dauerhafte Lebensstätten wie Fledermausquartiere oder Bruthöhlen etc. betroffen sein, sind im räumlichen Zusammenhang geeignete Fledermauskästen oder Nisthilfen zu installieren, um die ökologische Funktion aufrecht erhalten zu können.

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

➤ **Natura 2000-Verträglichkeit**

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist mit einer Entfernung von etwa 1.000 m das Gebiet Funchsbüsche, Ipweger Büsche (EU Kennzahl 2715-332) nordöstlich von Wahnbek als Waldgebiet mit ausgedehnten feuchten Eichen-Hainbuchenwäldern und kleinerflächigen bodensauren Buchenwäldern. An einem naturnahen Bach artenreiche Erlen-Eschenwälder, Kleingewässer und eine Nasswiese.

Nachteilige Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet zum einen bereits nahezu vollständig bebaut ist und zum anderen gliedernde Siedlungs- und Gehölzstrukturen zwischen FFH-Gebiet und Plangebiet vorhanden sind, die das Waldgebiet sowohl räumlich als auch funktional vom Plangebiet abgrenzen.

EU-Vogelschutzgebiete sind ebenfalls nur in mehreren Kilometern Entfernung (etwa 4,5 km) mit der Hunteniederung 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 im Osten weist zum Plangebiet eine Entfernung von etwa 330 m auf, getrennt durch Siedlungsstrukturen von Wahnbek. Weitere Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind erst in weiterer Entfernung ausgeprägt.

Ggf. gehen die Altbaumbestände entlang von Parzellengrenzen auf alte

➤ **Darstellungen von Landschaftsplänen**

Der Landschaftsplan der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 1995 weist das Gebiet als Siedlungsbereich aus, wobei die beiderseits der Butjadinger Straße entwickelten Wohngebiete noch nicht bestanden, so dass insbesondere im Westen des Plangebietes ein Gebiet zur Erhaltung und Pflege von Wallhecken herausgestellt wurde.

Auch im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland 1995 werden für das Plangebiet keine Ziele und Maßnahmen formuliert, jedoch schließt im Umfeld des Plangebietes im Nordwesten, Norden und Nordosten ein Gebiet zur Erhaltung und Pflege von Wallhecken an..

3.3 Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang

Der Geltungsbereich dieser Sammeländerung liegt in der Ortslage Wahnbek, beidseitig der Butjadinger Straße, nördlich der Schulstraße. Für das Plangebiet liegen die beiden Bebauungspläne Nr. 13 und Nr. 13c jeweils mit mehreren Änderungen vor. Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Angrenzend an den Geltungsbereich der Sammeländerung setzt sich zu drei Seiten das Siedlungsgebiet fort.

In ihrem Konzept zur verträglichen Innenentwicklung hat die Gemeinde für den südlichen Teil dieser Sammeländerung (mit Ausnahme der an der Schulstraße gelegenen Grundstücke) ein größeres Verdichtungspotenzial erkannt und diesen Bereich entsprechend als blaue Zone (Zone mittlerer Dichte) dargestellt. Die für die blaue Zone maximalen Kennziffern wurden vorstehend wiedergegeben. Die Maximalwerte werden im Zuge dieser Sammeländerung berücksichtigt. Damit ergeben sich Nachverdichtungspotenziale im Vergleich zur Bestandsbebauung. Auch die wirksamen Bebauungspläne hatten allerdings für diese Bereiche bereits zwei Vollgeschosse zugelassen. Um eine Nachbarschaftsverträglichkeit abzusichern, wird die Gebäudehöhe in Anlehnung an das Konzept auf 10,50 m und die Traufhöhe auf 6,50 m begrenzt. Die bestehenden Bebauungspläne hatten hierzu bislang keine Aussagen getroffen. Zulässig sind auf der Grundlage dieser Sammeländerung 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.

Zudem werden örtliche Bauvorschriften erlassen, die die vorhandenen Dachformen und Dachneigungen absichern und die Anzahl der erforderlichen Einstellplätze vorschreiben.

Der nördliche Teil der Sammeländerung und der am südöstlichen Rand an der Schulstraße gelegene Bereich bestehen überwiegend aus älteren Einfamilienhäusern mit einem Vollgeschoss und mit niedriger Traufe und Sattel- oder Walmdach. Zudem liegen diese Bereiche deutlich weiter vom Ortszentrum entfernt. In die Struktur fügen sich neue Wohnhäuser mit zwei Vollgeschossen und vielen Wohneinheiten nicht ein und würden möglicherweise zu Nachbarschaftskonflikten würden. Daher werden die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 13 und 13 C hier hinsichtlich des Maßes der zulässigen baulichen Nutzung geändert. Die bestehenden Bebauungspläne lassen derzeit zum Teil zwei Vollgeschosse zu. Im Zuge dieser Sammeländerung werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, die die bestehenden Strukturen aufnehmen und absichern. So wird maximal ein Vollgeschoss ausgewiesen, die Traufhöhe auf maximal 4,0 m und die Gesamthöhe auf maximal 9,5 m begrenzt. Staffelgeschosse sind unzulässig. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Der Bestand an Reihenhäusern wird jedoch abgesichert. Bei Einzelhäusern ist je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhäusern je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind

insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Abweichend sind jedoch eine höhere Anzahl an Wohnungen bis zum genehmigten Bestand zulässig, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über diese Sammeländerung dieser Bestand an Wohnungen bereits bauordnungsrechtlich genehmigt war.

Zudem werden örtliche Bauvorschriften erlassen, die die vorhandenen Dachformen und Dachneigungen absichern.

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 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 den östlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 13. Zum anderen wird der westliche Teil des Bebauungsplanes Nr. 13 C in die Sammeländerung aufgenommen. Die Sammeländerung erfasst die in den Ausschnitten der o.g. Bebauungspläne festgesetzten Reinen Wohngebiete (WR), Allgemeinen Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI). Die direkt am Hans-Hoffhenke-Ring gelegenen Grundstücke und das Kindergartengelände werden vom Geltungsbereich der Sammeländerung ausgespart.

Teilbereiche 1

Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Maximal **zwei** Vollgeschosse

- In den Allgemeinen Wohngebieten nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; bestehende Reihenhäuser werden abgesichert
- maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus
- maximale Traufhöhe 6,50 m
- maximale Gebäudehöhe 10,50 m
- Staffelgeschosse oberhalb des 2. Vollgeschosses unzulässig.

Teilbereiche 2

Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Maximal ein Vollgeschoss; abweichend von der Festsetzung eines Vollgeschosses kann ein zweites Vollgeschoss zugelassen werden, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über die Sammeländerung bereits ein bauordnungsrechtlich genehmigtes zweites Vollgeschoss vorhanden war
- In den Allgemeinen Wohngebieten und Reinen Wohngebieten sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; bestehende Reihenhäuser werden abgesichert
- Bei Einzelhäusern je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhäusern je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Abweichend sind eine höhere Anzahl an Wohnungen bis zum genehmigten Bestand zulässig, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über diese Sammeländerung dieser Bestand an Wohnungen bereits bauordnungsrechtlich genehmigt war.
- maximale Traufhöhe 4,0 m
- maximale Gebäudehöhe 9,5 m
- Staffelgeschosse unzulässig.

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Einstellplätze gemäß § 84 (1) NBauO

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO wird für die Teilbereiche 1 der Sammeländerung 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

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit den Geltungsbereichen der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 (Teilbereiche 1 und 2) und der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C (Teilbereiche 1 und 2). 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.

Aus den Merkmalen, die ein harmonisches Siedlungsbild bestimmen, ragen die beiden Merkmale Trauf- und Gebäudehöhe (s. textliche Festsetzung) und Dachneigung (örtliche Bauvorschrift) besonders hervor. Die Gemeinde Rastede sichert mit den getroffenen Festsetzungen in Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften ein harmonisches Ortsbild ab und erreicht ein geschlossenes Straßen- und Siedlungsbild. Unter Berücksichtigung vorhandener Wohngebiete im Plangebiet und angrenzend soll das geneigte Dach als dominierendes Gestaltelement fortgeführt werden. Die Dächer sollen ausreichende Ansichtsflächen aufweisen.

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 (reine Stahl-/Glaskonstruktion oder Holz-/Glaskonstruktion einschließlich verglastem Dach), Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO.

Auf 10 % der Grundfläche der Dachfläche 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. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom

Entwurfsbeschluss

Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung



Satzungsbeschluss

Rastede, den

Der Bürgermeister

Anhang 1: Überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen gemäß der Kriterien in Anlage 2 (zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB) – Vorprüfung des Einzelfalls - zum Bebauungsplan

1. Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf	
<p>1.1 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;</p>	<p>Das Plangebiet der Sammeländerung zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 und zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 c beinhaltet insgesamt eine Größe von rd. 9,27 ha. Es umfasst einen bereits vollständig erschlossenen und bebauten Bereich im zentralen Siedlungszusammenhang von Wahnbek, der überwiegend von Wohnbebauung geprägt ist, aber auch Mischnutzungen liegen vor.</p> <p>In den rechtskräftigen Bebauungsplänen sind allgemeine Wohngebiete, reine Wohngebiete und Mischgebiete ausgewiesen. Gemäß der zulässigen Grundflächenzahl von maximal 0,4 und der Zulässigkeit von Nebenanlagen auf 50 % der Grundfläche ist insgesamt eine maximale Versiegelung von etwa 60 % der Bauflächen anzunehmen.</p> <p>Mit der Sammeländerung werden die Grundflächenzahlen und die Baugrenzen der Ursprungsplanung nicht verändert, so dass sich keine relevante Änderung gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand ergibt.</p>
<p>1.2 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;</p>	<p>nicht erkennbar, da es sich um einen bereits planungsrechtlich abgesichertes Gebiet handelt, welches bereits bebaut und erschlossen ist.</p>
<p>1.3 die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;</p>	<p>Im Geltungsbereich der Sammeländerung sind keine Grünflächen oder Schutzgebiete/Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts ausgeprägt bzw. im Ursprungsplan gesichert.</p> <p>Es handelt sich um ein Bestandsgebiet, in dem bestehende Wohn- und Mischnutzung planungsrechtlich beibehalten und abgesichert werden.</p> <p>Neben der Regulierung des prägenden Gebäudebestandes als Maßstab für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung werden auch Festsetzungen zur verträglichen Innenentwicklung zugrunde gelegt.</p>
<p>1.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;</p>	<p>Die wesentliche Belange der Ursprungsplanung, die zu umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme führen könnten, werden mit der Sammeländerung nicht berührt.</p>
<p>1.5 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften;</p>	<p>Nicht relevant</p>

2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf	
2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen,	<p>Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die bestehenden Nutzungen abzusichern und auf Grundlage des gemeindlichen Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung zu begrenzen. Im Zuge dieser Sammeländerung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung geändert.</p> <p>Aufgrund der Bestandssituation und der derzeit bereits umgesetzten Bautätigkeiten und des Flächendrucks ist die Umsetzung der Planung mit den prognostizierten Auswirkungen wahrscheinlich.</p>
2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	<p>Der Änderungsbereich der Sammeländerung zu den Bebauungsplänen Nr. 13 und 13 c umfasst nur Teilflächen der Ursprungspläne. Zudem schließen im Umfeld weitere Wohn- und Mischgebiet an, so dass aufgrund der Bestandssituation und der innerörtlichen Lage keine über den Bestand hinausgehenden kumulativen Wirkungen abgeleitet werden können.</p>
2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z. B. bei Unfällen);	<p>Im Plangebiet ist kein Störfallbetrieb vorhanden. Insofern ist nicht von besonderen Risiken auszugehen</p>
2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	<p>Von der Bebauung ist das Plangebiet selbst betroffen. Die beplanten Bereiche sind weitgehend bereits versiegelt und bebaut.</p>
2.5 die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	<p>keine besonderen Bedeutungen oder Empfindlichkeiten</p>
2.6 folgende Gebiete:	
2.6.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht relevant
2.6.2 Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	nicht relevant
2.6.3 Nationalparke nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,	nicht relevant

2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht relevant
2.6.5 gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht relevant
2.6.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Abs. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	nicht relevant
2.6.7 Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	nicht relevant
2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes,	nicht relevant
2.6.9 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	nicht relevant

Fazit

Die überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen lässt keine erheblichen Umweltauswirkungen erkennen, die in der Abwägung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB zu berücksichtigen wären. Die Durchführung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist zulässig.

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2020/005

freigegeben am **27.01.2020**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 07.01.2020

1. Änderung des Bebauungsplans 67 - Kleibroker Straße

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	10.02.2020	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	18.02.2020	Verwaltungsausschuss
Ö	24.03.2020	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 10.02.2020 berücksichtigt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Die 1. Änderung des Bebauungsplans 67 mit Begründung sowie die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Zur Übernahme der Ziele des Konzeptes zur verträglichen Innenverdichtung in die verbindliche Bauleitplanung wird die 1. Änderung des Bebauungsplans 67 durchgeführt. Der Geltungsbereich umfasst die Wohn- und Mischgebiete beidseitig der Kleibroker Straße zwischen Baumgartenstraße und Marienstraße.

Für den Teilbereich 1 mit höherer städtebaulicher Dichte wird eine maximale Gebäudehöhe von 13 m bei zweigeschossiger Bauweise zuzüglich Staffelgeschoss zugelassen. Sofern in der dritten Ebene ein Staffelgeschoss errichtet wird, muss dieses allseitig um 2 m eingerückt sein. Die Dachneigung muss mindestens 15° betragen. Die Anzahl der Wohneinheiten wird in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße limitiert, wobei das Höchstmaß von zehn Wohneinheiten je Gebäude nicht überschritten werden darf.

Für den Teilbereich 2 mit mittlerer städtebaulicher Dichte wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m zugelassen, wobei die Traufhöhe 6,50 m nicht überschreiten darf. Bei maximal zweigeschossiger Bauweise werden Staffelgeschosse ausgeschlossen. Im ausgebauten Dach ist Wohnraum jedoch weiterhin zulässig. Die Dachneigung muss zwischen 20° und 45° betragen. Die Anzahl der Wohneinheiten wird in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße limitiert, wobei das Höchstmaß von acht Wohneinheiten je Gebäude nicht überschritten werden darf.

Für beide Teilbereiche wird zudem festgesetzt, dass je Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem Grundstück vorzuhalten sind, um den öffentlichen Straßenraum von Parksuchverkehren und parkenden Autos zu entlasten.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden lediglich redaktionelle Hinweise gegeben, die überwiegend in die Satzung aufgenommen wurden.

Auf Basis der als Anlage 1 beigefügten Abwägungsvorschläge kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Satzung mit Begründung

Gemeinde Rastede: 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 „Kleibroker Straße West“

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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 07.11.2019	<p>Seitens des Landkreises Ammerland bestehen gegen die vorgenannte Planung keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen sind jedoch zu überarbeiten.</p> <p>§ 1 - Geltungsbereich:</p> <p>Abweichend von den im maßgeblichen Teilbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 festgesetzten Arten der baulichen Nutzung werden hier neben den Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO auch die Reinen Wohngebiete nach § 3 BauNVO angeführt. Auf § 6 BauNVO (Mischgebiete) wird nicht Bezug genommen. § 3 BauNVO stellt jedoch die Rechtsgrundlage für ein Reines Wohngebiet dar, welches im Bebauungsplan nicht festgesetzt ist. Um Korrektur wird gebeten.</p> <p>§ 2 - Festsetzungen:</p> <p>Teilbereich 1:</p> <p>2. Zunächst kann die Rechtsgrundlage des § 20 BauNVO entfallen, da es sich um eine Festsetzung nach § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB handelt.</p> <p>Des Weiteren bitte ich, die Zahl 2 auszuschreiben. Gleiches gilt für die Festsetzung 6.</p> <p>4. Hier bitte ich, mit den Begriff "Bezugspunkt" aufzunehmen, so wie es § 18 Absatz 1 BauNVO auch vorsieht.</p> <p>Teilbereich 2:9. Auch hier bitte ich, den Begriff "Bezugspunkt" zu verwenden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird nachgekommen. Der § 3 wird in § 6 BauNVO redaktionell geändert.</p> <p>Der § 9 Abs. Nr. 1 BauGB wird zusätzlich ergänzt. Die Nennung des § 20 BauNVO dient der Klarstellung.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Satz „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“ ist eindeutig.</p> <p>s. vorstehend</p>



1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 „Kleibroker Straße West“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>10. Hier bitte ich die Rechtsgrundlage nachzuweisen, da § 16 Absatz 2 Nr. 3 BauNVO lediglich ausführt, dass im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden kann durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse. Hier wäre zu prüfen, ob nicht bereits durch die Festsetzung einer Traufhöhe von 6,50 m (auch hier bitte zwei Stellen hinter dem Komma verwenden) Staffelgeschosse ausgeschlossen sind.</p> <p>Örtliche Bauvorschriften: Beim Teilbereich 2 bitte ich darzustellen, welche Grundflächen gemeint sind.</p>	<p>Die Gemeinde Rastede möchte im Plangebiet Staffelgeschosse ausschließen und dies auch textlich festsetzen, auch wenn über die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen in Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften zur Dachneigung die Errichtung von Staffelgeschossen schwierig ist. Staffelgeschosse sind in diesem Teil der Gemeinde untypisch. Sie würden sich nicht in das Siedlungsbild einfügen. Zudem hat der Ausschluss von Staffelgeschossen nachbarschützende Wirkung.</p> <p>Die Stadt Hamburg hat Hinweise für die Ausarbeitung von Bebauungsplänen herausgegeben. Zum Maß der baulichen Nutzung (Blatt 5) heißt es darin: Im Bebauungsplan können neben den Festsetzungen zu Vollgeschossen auch Festsetzungen zu Nichtvollgeschossen getroffen werden. Da der § 20 der BauNVO aber nur von Vollgeschossen spricht, sind es Festsetzungen über die bebaubare Grundstücksfläche z.B. oberhalb des obersten tatsächlichen Vollgeschosses oder oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses (§ 23 i.V.m. § 16 Absatz 5 BauNVO). Wenn über den angegebenen Geschossen keine weiteren Nichtvollgeschosse zulässig sein sollen, sind hierüber Festsetzungen zu treffen. Beispiel: Im Wohngebietsind über dem obersten Vollgeschoss weitere Geschosse unzulässig.</p> <p>Nach der Kommentierung von Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg zu § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB Rdnr. 249 – 253 können „Festsetzungen für übereinander liegende Geschosse, Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen gesondert getroffen werden. Zweck dieser Regelung ist es, einen mehrschichtigen Stadtaufbau durch Festsetzungen im Bebauungsplan festlegen zu können..... Dabei wird davon ausgegangen, dass grundsätzlich für alle der in § 9 Abs. 1 bezeichneten Festsetzungen differenzierende Festsetzungen nach Absatz 3 Satz 2 möglich sein sollen...Als differenzierende Festsetzung erfordert sie auch eine entsprechende Berücksichtigung der davon berührten öffentlichen und privaten Belange nach den Abwägungsgrundsätzen des § 1 Abs. 7. So können Fragen des Immissionsschutzes, des Nachbarschutzes und alle anderen Fragen von Bedeutung sein, die durch die schichtweise und insgesamt enge Zuordnung von neben- und übereinander liegenden, unterschiedlichen Nutzungen aufgeworfen sind.“</p> <p>Unter Berücksichtigung dieser Kommentierung und den Handlungsanweisungen der Stadt Hamburg wird die Rechtsgrundlage für den Ausschluss von Staffelgeschossen im Rahmen dieser Änderung um den § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO redaktionell ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird nachgekommen. Redaktionell ergänzt wird „Grundfläche der Dachfläche“.</p>



1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 „Kleibroker Straße West“

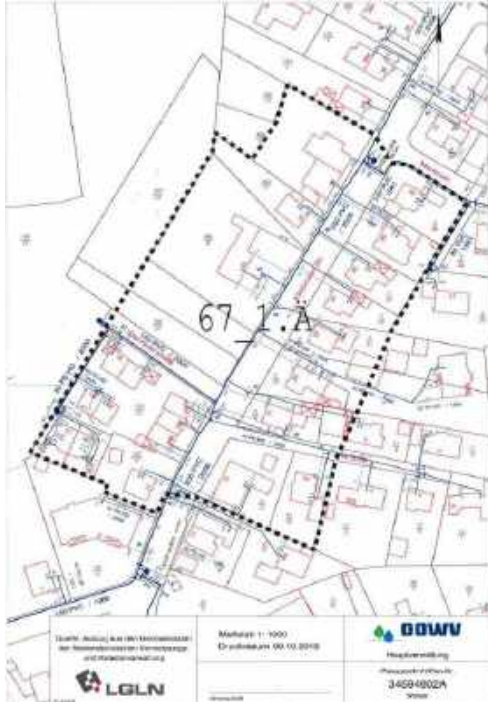
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Als Untere Bauaufsichtsbehörde bitte ich im Hinblick auf die örtliche Bauvorschrift § 4 Nr. 5 noch um Prüfung, ob die Ausnahme auch für andere Wohnraumerweiterungen, die keine Wintergärten sind und auch für überdachte Terrassen gilt.</p> <p>Ein Wintergarten wäre eine reine Stahl-/Glaskonstruktion oder Holz-/Glaskonstruktion einschließlich verglastem Dach. Hier bitte ich um Aufnahme einer entsprechenden Definition, da viele Entwurfsverfasser auch gemauerte und ohne Glasdach geplante Vorbauten als Wintergärten bezeichnen.</p>	<p>Die Ausnahme soll nicht für andere Wohnraumerweiterungen gelten. Sofern größere Anbauten geplant sind, sollen diese ebenfalls ein geneigtes Dach aufweisen. Überdachte Terrassen werden in der Aufzählung ergänzt.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. In Klammern wird hinter dem Wort „Wintergarten“ ergänzt: reine Stahl-/Glaskonstruktion oder Holz-/Glaskonstruktion einschließlich verglastem Dach</p>
2	Nds. Landesamt für Denkmalpflege Ofener Straße 15 26121 Oldenburg 06.11.2019	<p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen folgende Anregungen vorgetragen:</p> <p>Aus dem zur Innenverdichtung vorgesehenen Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Funde und Befunde bekannt. Da derartige Fundplätze jedoch nie auszuschließen sind, sollte, sofern noch nicht geschehen, folgender Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen und besonders beachtet werden:</p> <p>Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche 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 Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der nebenstehende Hinweis war bereits in den Planunterlagen enthalten.



1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 „Kleibroker Straße West“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
3	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 04.11.2019	<p>Wir haben die Änderungen des oben genannten Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Gebiet ist voll erschlossen. Die vorhandenen Versorgungsleitungen dürfen nicht durch geschlossene Fahrbahndecken - ausgenommen an den Kreuzungsstellen - überbaut werden.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Ferner weisen wir darauf hin, dass wegen der erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten Versorgungsleitungen weder überpflanzt noch mit anderen Hindernissen überbaut werden dürfen.</p> <p>Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.</p> <p>Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht.</p> <p>Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsebene.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsebene.</p> <p>Gemäß beigefügter Anlage liegen die Wasserleitungen des OOWV innerhalb der öffentlichen Straßenflächen oder es handelt sich um Hausanschlussleitungen. Die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist damit entbehrlich. Zudem handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist.</p> <p>Der nebenstehende Hinweis bezieht sich auf die Ausführungsebene.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 „Kleibroker Straße West“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	<p>Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 / 845211, in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes, gerne auch digital, gebeten.</p> 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem OOWV wird nach Abschluss des Verfahrens ein entsprechendes Exemplar übersandt.</p>



1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 „Kleibroker Straße West“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
4	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 24.10.2019	<p>Das Plangebiet der o. g. Bauleitplanung liegt an der Kreisstraße K 133 „Kleibroker Straße“ innerhalb einer gemäß § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt.</p> <p>Die o. g. Bauleitplanung dient der Umsetzung des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung.</p> <p>Die Belange des Landkreises Ammerland, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) im Rahmen der technischen Verwaltung der Kreisstraßen, sind als Straßenbaulastträger der Kreisstraße 133 nicht betroffen.</p> <p>Es sind keine Anmerkungen oder Hinweise vorzutragen.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von jeweils zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird nach Abschluss des Verfahrens ein entsprechendes Exemplar übersandt.</p>
<p>Keine Anregungen und Bedenken hatten:</p> <p>1. Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen mit Schreiben vom 28.10.2019</p>			

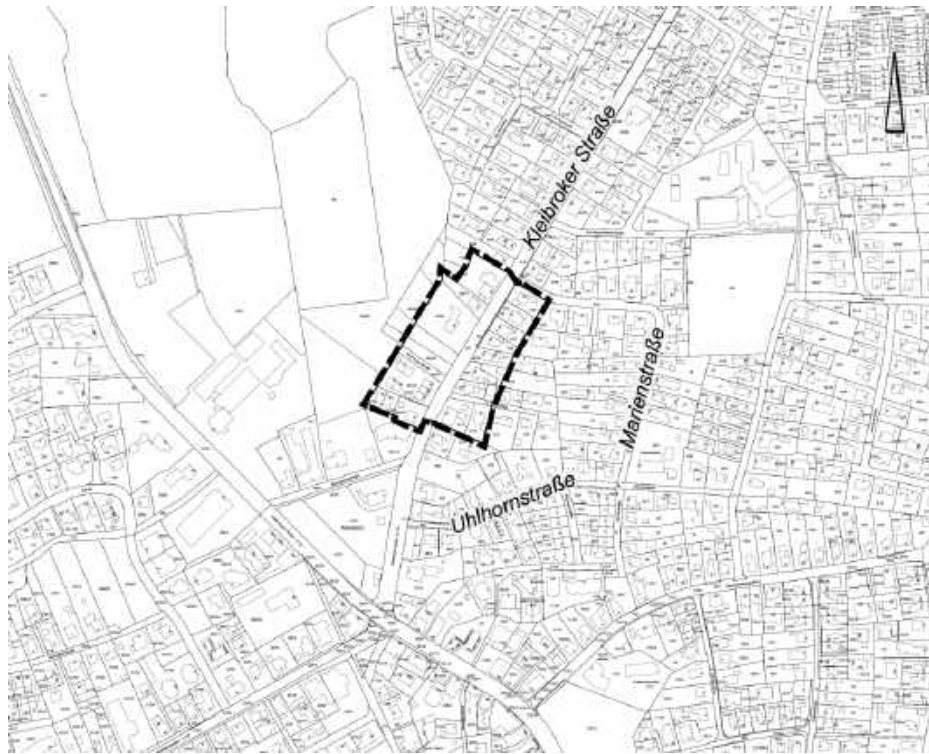


Gemeinde Rastede
Bebauungsplan Nr. 67 „Kleibroker Straße West“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1		Im Zuge der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.	

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 „Kleibroker Straße West“



mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (1 und 3) NBauO
im Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Dezember 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Kleibroker Straße West“, bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (gemäß § 84 (1 und 3) NBauO), als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

Planverfasser

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 nebst Begründung in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am in der Tagespresse bekannt gemacht worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 ist damit am wirksam geworden.

Rastede, den

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den

Bürgermeister

Satzung

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 umfasst die im Bebauungsplan gemäß § 4 und 6 BauNVO festgesetzten Baugebiete Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI). Der Geltungsbereich der 1. Änderung setzt sich aus den Teilbereichen 1 und 2 zusammen (siehe Übersichtsplan)

§ 2 Festsetzungen

Teilbereich 1

1. Die textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 bis 1.4 des Bebauungsplanes Nr. 67 zum Maß der baulichen Nutzung werden aufgehoben. Die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 67 festgesetzte maximale Anzahl an Wohneinheiten wird aufgehoben.
2. Innerhalb der gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete sind gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 i.V.m. § 20 BauNVO zwei Vollgeschosse zulässig.
3. In den gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebieten sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 10 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.
4. Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO werden für die gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete 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.

Teilbereich 2

5. Die textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 bis 1.4 des Bebauungsplanes Nr. 67 zum Maß der baulichen Nutzung werden aufgehoben. Die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 67 festgesetzte maximale Anzahl an Wohneinheiten und die in der Planzeichnung festgesetzte Anzahl an Vollgeschossen werden aufgehoben.
6. Innerhalb der gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und der gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete sind gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO zwei Vollgeschosse zulässig.
7. In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 22 (2) BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
8. In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten und gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebieten sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.

9. Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO werden für die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und die gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete 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 6,50 m über Bezugsebene, die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 10,50 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.
10. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten oberhalb des 2. Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig.
11. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67, gelten in den Teilbereichen 1 und 2 fort.

§ 3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (1) NBauO

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift gemäß § 84 (1) NBauO ist identisch mit den Teilbereichen 1 und 2 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67.

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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 (Teilbereiche 1 und 2).

Teilbereich 1

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 (reine Stahl-/Glaskonstruktion oder Holz-/Glaskonstruktion einschließlich

verglastem Dach) und überdachte Terrassen. 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

4. 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 (reine Stahl-/Glaskonstruktion oder Holz-/Glaskonstruktion einschließlich verglastem Dach), Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO.

Auf 10 % der Grundfläche der Dachfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig.

5. 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.

§ 5 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.

§ 6 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diese Bebauungsplanänderung 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 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309)

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)

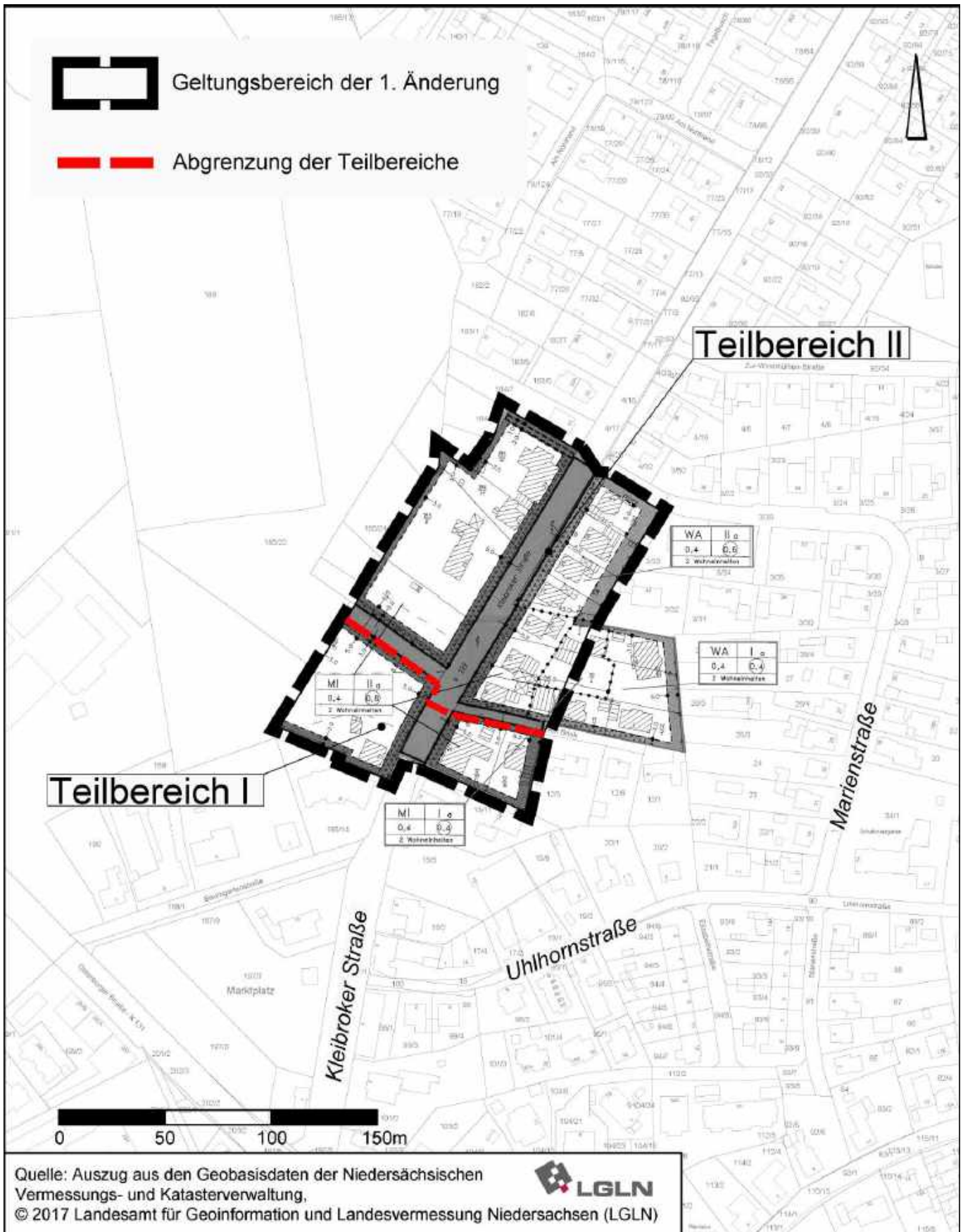
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Die anliegende Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.

Rastede, den

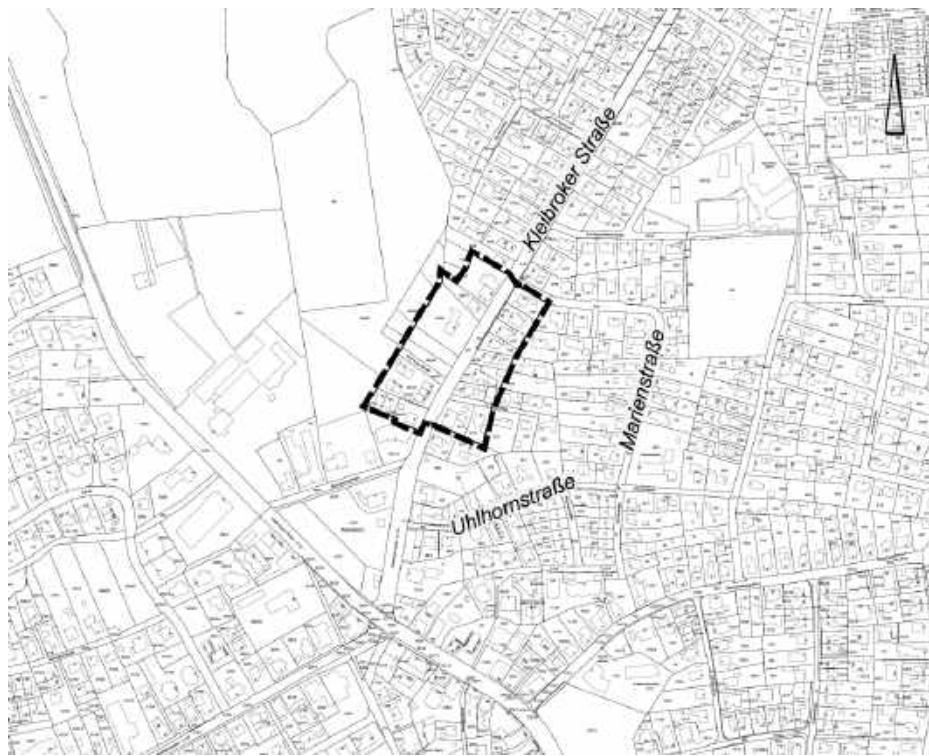
Bürgermeister

Übersichtsplan



Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 „Kleibroker Straße West“



Begründung

Dezember 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	10
1.1	Anlass der Planung	10
1.2	Rechtsgrundlagen	10
1.3	Geltungsbereich der Planung	11
1.4	Beschreibung des Plangebietes	11
1.5	Planungsrahmenbedingungen	11
2.	Ziele und Zwecke der Planung	14
3.	Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	18
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	18
3.1.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB	18
3.1.2	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB	18
3.2	Belange von Natur und Landschaft	19
3.3	Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang	24
3.4	Belange des Klimaschutzes	25
4.	Inhalte der Festsetzungen	25
5.	Örtliche Bauvorschriften	27
6.	Daten zum Verfahrensablauf	28

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 der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 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 drei 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 Neuauflösungen 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 Kleibroker Straße, südlich der Einmündung der Marienstraße in die Kleibroker Straße. Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 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 der 1. Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert. Bei der 1. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diese Bebauungsplanänderung 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

Der Bebauungsplan Nr. 67 liegt im zentralen Teil der Ortslage Rastede, beidseitig der Kleibroker Straße. Bei der 1. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan. Der Textbebauungsplan bezieht sich auf die im Bebauungsplan Nr. 67 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete. Am östlichen Rand wird jedoch ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 von der 1. Änderung ausgespart.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches kann dem Titelblatt und dem Übersichtsplan auf Seite 7 entnommen werden.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Im südwestlichen Geltungsbereich, südlich der Graf-Huno-Straße befinden sich eingeschossige Reihen- und Doppelhäuser. Nördlich der Graf-Huno-Straße, im nordwestlichen Geltungsbereich, liegen eingeschossige Häuser. Am nordwestlichen Rand war in der Vergangenheit ein Restaurant ansässig. Das Gebäude steht derzeit leer. Auf der östlichen Seite der Kleibroker Straße liegen überwiegend eingeschossige freistehende Häuser. Zudem ist hier das Lagergebäude eines Sanitärbetriebes vorhanden. Die Freibereiche der Wohnhäuser sind gärtnerisch genutzt.

Die im Plangebiet vorhandene Struktur, bestehend aus ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern setzt sich in nördlicher und östlicher Richtung fort. Südlich angrenzend, westlich der Kleibroker Straße befinden sich ein Mehrfamilienhaus und eine Praxis. Weiter südlich liegen der Marktplatz und der zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde Rastede.

Innerhalb des Plangebietes verläuft in Nord-Südrichtung die Kreisstraße 133 (Kleibroker Straße). Die Kreisstraße führt in nördlicher Richtung zur Ortslage Kleibrok und in südlicher Richtung zum Ortskern von Rastede. Die Graf-Huno-Straße und die Straße Am Brink haben lediglich eine örtliche Erschließungsfunktion für die angrenzenden Wohnhäuser. Die Graf-Huno-Straße endet stumpf am westlichen Geltungsbereichsrand ohne Wendemöglichkeit.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

Ziele und Grundsätze der Raumordnung (LROP/RRÖP)

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 westlich der Kleibroker Straße und den südöstlichen Geltungsbereich dieser 1. Änderung als gemischte Bauflächen dar. Der nordöstliche Geltungsbereich wird als Wohnbaufläche dargestellt.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede

Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 67 „Kleibroker Straße West“ aus dem Jahr 2001 vor. Der Bebauungsplan Nr. 67 geht in östlicher Richtung zum Teil über den Geltungsbereich dieser 1. Änderung hinaus (s. Übersichtsplan). Der Bebauungsplan Nr. 67 setzt für die Flächen westlich der Kleibroker Straße und für eine Grundstückstiefe im südöstlichen Geltungsbereich Mischgebiete mit maximal zwei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,8 sowie maximal zwei Wohneinheiten fest. Bei zwei Vollgeschossen wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen auf 9,50 m begrenzt.

Für die am östlichen Rand gelegenen Flächen werden Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete mit einem Vollgeschoss und maximal 2 Wohneinheiten ausgewiesen. Bei zwei Vollgeschossen wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen auf 8,50 m begrenzt.

Für den nordöstlichen Geltungsbereich setzt der Bebauungsplan Nr. 67 Allgemeine Wohngebiete mit maximal zwei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Ge-

schossflächenzahl von 0,6 sowie maximal zwei Wohneinheiten fest. Bei zwei Vollgeschossen wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen auf 9,50 m begrenzt.

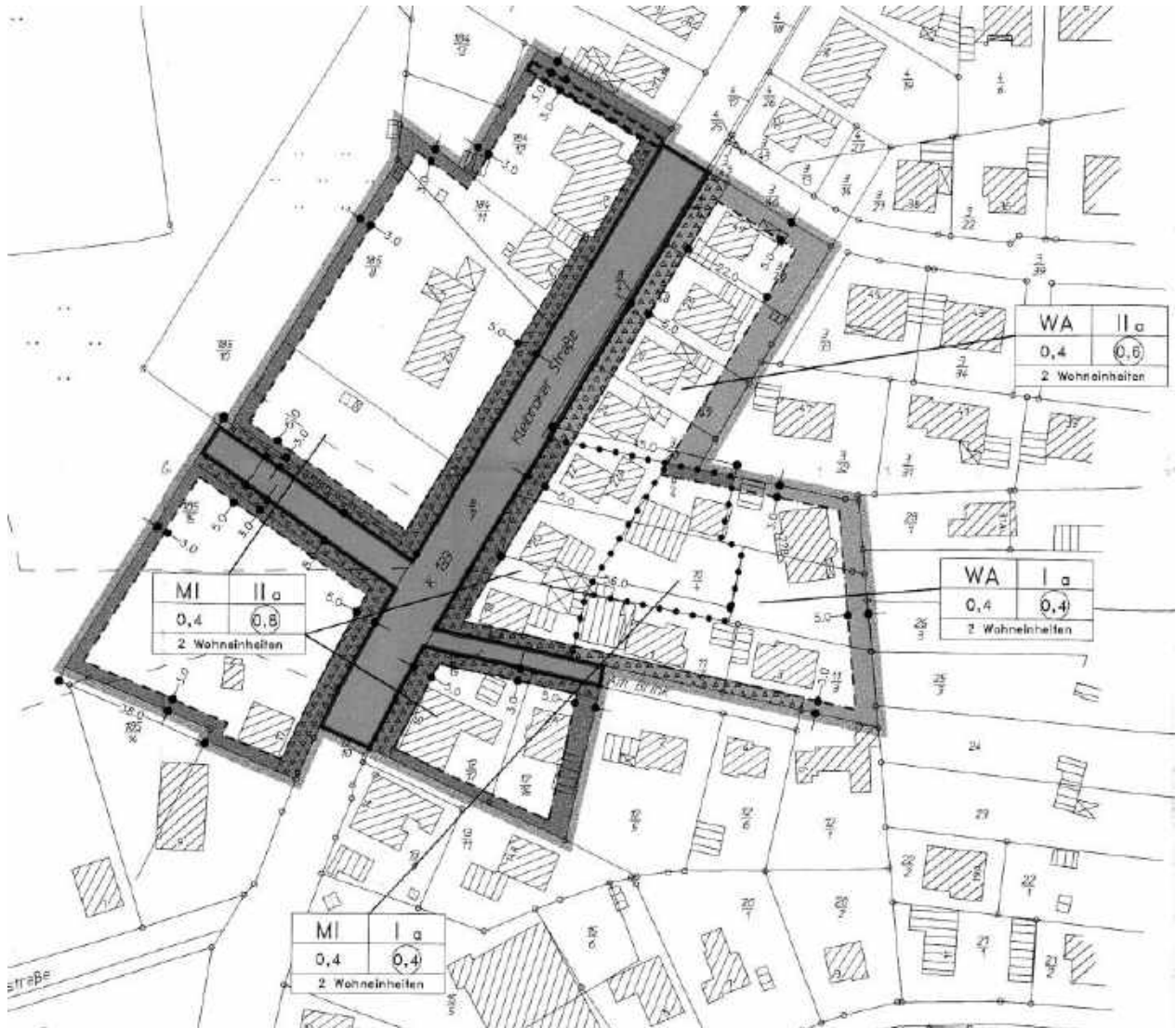


Abbildung: Bebauungsplan Nr. 67

Der Bebauungsplan Nr. 67 trifft folgende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.
Die Festsetzungen 1.1 bis 1.4 werden im Zuge dieser 1. Änderung aufgehoben:

1. Maß der baulichen Nutzung
 - 1.1 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 16 abs. 2 Nr. 4 BauNVO) regelt sich nach der Zahl der zulässigen Vollgeschosse (vgl. Planzeichnung). Im einzelnen gelten folgende Obergrenzen:

Zahl der Vollgeschosse (Z)	Höhe baulicher Anlagen
Z = 1	8,50 m
Z = 2	9,50 m

Als Bezugshöhe gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks (§ 16 Abs. 1 BauNVO). Ausnahmsweise können Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile /z.B. Schornsteine) im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

- 1.2 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).
- 1.3 Die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von:
 - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
 - Baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wirdbis zu 25 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
- 1.4 Innerhalb des Plangebietes sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Besteht ein Baukörper aus selbständig benutzbaren Gebäuden, ist pro selbständig benutzbarem Gebäude maximal 1 Wohnung zulässig (je Doppelhaushälfte ist eine Wohnung zulässig).
- 1.5 Die Größe der Baugrundstücke muss mindestens 500 qm (§9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) betragen.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 liegt im zentralen Teil der Ortslage Rastede, beidseitig der Kleibroker Straße, südlich der Einmündung der Marienstraße in die Kleibroker Straße. Die 1. Änderung umfasst im Wesentlichen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67. Lediglich der östliche Rand des Bebauungsplanes Nr. 67 wird nicht von der 1. Änderung erfasst. Bei der 1. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan.

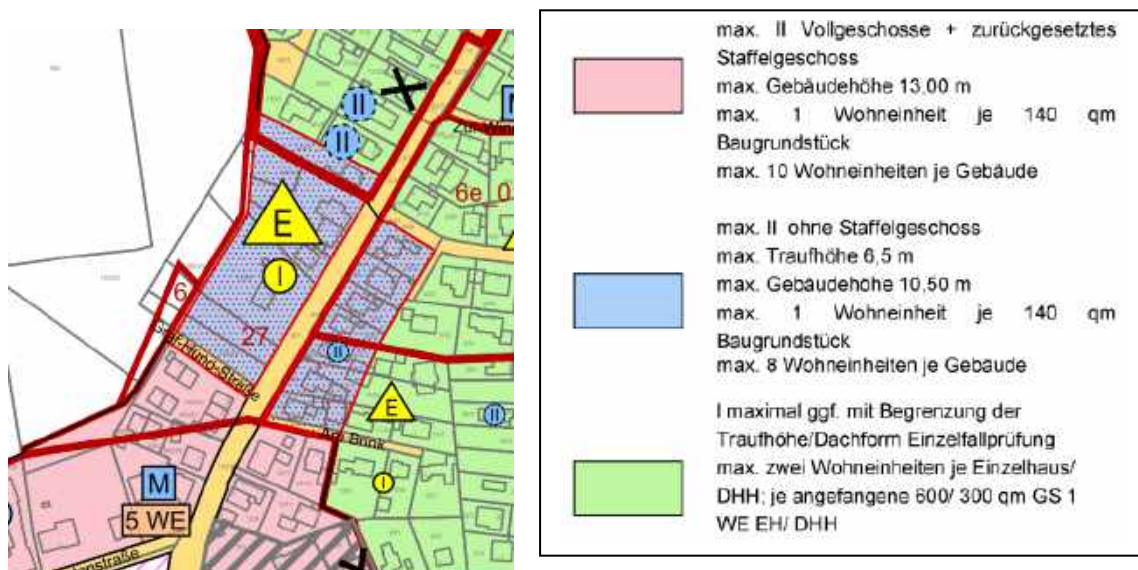
Im nordwestlichen Plangebiet befinden sich einige baulich nur gering genutzte Grundstücke, die eine bauliche Weiterentwicklung in absehbarer Zeit erwarten lassen. Für den südöstlichen Bereich liegt der Gemeinde eine Bauvoranfrage für den Bau eines Mehrfamilienhauses vor. Auch vor dem Hintergrund einer angespannten Wohnungsmarktsituation und einer großen Nachfrage nach Wohnnutzungen in der Gemeinde Rastede sind für das Plangebiet bauliche Veränderungen in nächster Zeit zu erwarten. 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:

¹ NWP Planungsgesellschaft mbH: Gemeinde Rastede: Konzept zur verträglichen Innenentwicklung; Oldenburg Mai 2019

- 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:



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

Das südliche Plangebiet liegt 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 nördliche 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 Bebauungsplanänderung. Daher wird das Plangebiet in einen südlichen Teil (Teilbereich 1, rote Zone) und einen nördlichen Teil (Teilbereich 2, blaue Zone) gegliedert.

Im Zuge dieser 1. Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert. Die textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 bis 1.4 des Bebauungsplanes Nr. 67 zum Maß der baulichen Nutzung werden aufgehoben. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67 bestehen fort. Bei der 1. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan. Ein Übersichtsplan ist auf Seite 7 beigefügt.

Teilbereich 1 (rote Zone im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung)

Konkret werden im Zuge dieser 1. Änderung für das südliche Plangebiet (Teilbereich 1) 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 in Teilbereich 1 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 **Teilbereich 1 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 (reine Stahl-/Glaskonstruktion oder Holz-/Glaskonstruktion einschließlich verglastem Dach). 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.

Teilbereich 2 (blaue Zone im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung)

Für das nördliche 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. Zudem hat der Ausschluss von Staffelgeschossen nachbarschützende Wirkung. Insbesondere von den Dachterrassen ergeben sich häufig Einblicke in die Nachbargrundstücke und Gärten, was zu Konflikten führen kann. 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 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, Krüppelwalm, Vorbauten, Wintergärten (reine Stahl-/Glaskonstruktion oder Holz-/Glaskonstruktion einschließlich verglastem Dach), Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO.

Auf 10 % der Grundfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig.

Örtliche Bauvorschriften Teilbereiche 1 und 2

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.

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

Die Belange des Verkehrs, der Ver- und Entsorgung sowie des Immissionsschutzes werden durch diese 1. Änderung nicht tangiert. Auf die Planunterlagen zum 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

Im Zuge der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

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

- Der Landkreis Ammerland hat redaktionelle Hinweise zu den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften vorgebracht und bittet bezüglich des Ausschlusses von Staffelgeschossen um Mitteilung der Rechtsgrundlage, da § 16 Absatz 2 Nr. 3 BauNVO lediglich ausführe, dass im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse bestimmt werden könne. Es sei zu prüfen, ob nicht bereits durch die Festsetzung einer Traufhöhe von 6,50 m entsprechende Staffelgeschosse unzulässig seien.

Die Gemeinde Rastede möchte im Plangebiet Staffelgeschosse ausschließen und dies auch textlich festsetzen, auch wenn über die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen in Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften zur Dachneigung die Errichtung von Staffelgeschossen schwierig ist. Staffelgeschosse sind in diesem Teil der Gemeinde untypisch. Sie würden sich nicht in das Siedlungsbild einfügen. Zudem hat der Ausschluss von Staffelgeschossen nachbarschützende Wirkung.

Die Stadt Hamburg hat Hinweise für die Ausarbeitung von Bebauungsplänen herausgegeben. Zum Maß der baulichen Nutzung (Blatt 5) heißt es darin: Im Bebauungsplan können neben den Festsetzungen zu Vollgeschossen auch Festsetzungen zu Nichtvollgeschossen getroffen werden. Da der § 20 der BauNVO aber nur von Vollgeschossen spricht, sind es Festsetzungen über die bebaubare Grundstücksfläche z.B. oberhalb des obersten tatsächlichen Vollgeschosses oder oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses (§ 23 i.V.m. § 16 Absatz 5 BauNVO). Wenn über den angegebenen Geschossen keine weiteren Nichtvollgeschosse zulässig sein sollen, sind hierüber Festsetzungen zu treffen. Beispiel: Im Wohngebietsind über dem obersten Vollgeschoss weitere Geschosse unzulässig.

Nach der Kommentierung von Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg zu § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB Rdnr. 249 – 253 können „Festsetzungen für übereinander liegende Geschosse, Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen gesondert getroffen werden. Zweck dieser Regelung

ist es, einen mehrschichtigen Stadtaufbau durch Festsetzungen im Bebauungsplan festlegen zu können..... Dabei wird davon ausgegangen, dass grundsätzlich für alle der in § 9 Abs. 1 bezeichneten Festsetzungen differenzierende Festsetzungen nach Absatz 3 Satz 2 möglich sein sollen....Als differenzierende Festsetzung erfordert sie auch eine entsprechende Berücksichtigung der davon berührten öffentlichen und privaten Belange nach den Abwägungsgrundsätzen des § 1 Abs. 7. So können Fragen des Immissionsschutzes, des Nachbarschutzes und alle anderen Fragen von Bedeutung sein, die durch die schichtweise und insgesamt enge Zuordnung von neben- und übereinander liegenden, unterschiedlichen Nutzungen aufgeworfen sind.“

Unter Berücksichtigung dieser Kommentierung und den Handlungsanweisungen der Stadt Hamburg wird die Rechtsgrundlage für den Ausschluss von Staffelgeschossen im Rahmen dieser Änderung um den § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO redaktionell ergänzt.

- Der Landkreis Ammerland hat angeregt, die Definition eines Wintergartens zu ergänzen.

Der Anregung wurde gefolgt.

- Der OOWV hat auf seine Leitungen hingewiesen und die Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes angeregt. Zudem hat er Hinweise zur Ausführungsebene vorgebracht.

Gemäß beigefügter Anlage liegen die Wasserleitungen des OOWV innerhalb der öffentlichen Straßenflächen oder es handelt sich um Hausanschlussleitungen. Die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist damit entbehrlich. Zudem handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist.

- Das Nds. Landesamt für Denkmalpflege hat Hinweise zur Meldepflicht von Bodenfunden vorgebracht.

Der Hinweis war in den Planunterlagen bereits enthalten.

3.2 Belange von Natur und Landschaft

➤ aktueller Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet der 1. Änderung unterliegt den rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67, mit Festsetzungen als Mischgebiet (GRZ von 0,4) und eines allgemeinen Wohngebietes (GRZ von 0,4).

Der Bebauungsplan Nr. 67 liegt im nördlichen Teil von Rastede, beiderseits der Straße Kleibroker Straße.

Das Gebiet ist bereits insgesamt über die Kleinbroker Straße sowie über die Nebenstraßen Am Brink und der Graf-Huno-Straße erschlossen. Südlich der Graf-Huno-Straße befinden sich eingeschossige Reihen- und Doppelhäuser, während nördlich der Straße eingeschossige Häuser in großen Gartengrundstücken liegen. Am nordwestlichen Rand war ein Res-

taurant, das Gebäude steht derzeit leer. Die rückwärtige Grundstücksfläche weist, ebenfalls wie das südlich angrenzende größere Gartengrundstücken, einen hohen Anteil an alten, standortgerechten Laubbäumen auf, jedoch kommen hier auch einzelne Nadelgehölze vor. Auf der östlichen Seite der Kleibroker Straße liegen überwiegend eingeschossige freistehende Häuser mit individuell gestalteten Gärten. Zudem ist hier das Lagergebäude eines Sanitärbetriebes vorhanden.

Die im Plangebiet vorhandene Struktur, bestehend aus ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern setzt sich in nördlicher und östlicher Richtung fort. Südlich angrenzend, westlich der Kleibroker Straße befinden sich ein Mehrfamilienhaus und eine Praxis. Weiter südlich liegen der Marktplatz und der zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde Rastede.

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.² Vielmehr besteht ein für Siedlungslagen typischer Versiegelungsgrad.

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

Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel (1981 bis 2010) liegt im Plangebiet bei über 150 bis 200 mm, was einer mittleren Neubildungsrate entspricht.

Nach Art und Mächtigkeit der grundwasserüberdeckenden Bodenschichten ist das Grundwasserschutzpotential hoch. Die Lage der Grundwasseroberfläche liegt bei über 7,5 bis 10 m NHN, bei einer durchschnittlichen Geländehöhe von rund 20 m NHN.³

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

Mit der Planung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 wird eine Nachverdichtung des Bestands angestrebt.

Die Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan beziehen sich im Wesentlichen auf folgende Aspekte:

Teilbereich 1

- Die textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 bis 1.4 des Bebauungsplanes Nr. 67 zum Maß der baulichen Nutzung werden aufgehoben. Die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 67 festgesetzte maximale Anzahl an Wohneinheiten wird aufgehoben.
- Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete sind zwei Vollgeschosse zulässig.
- Es sind in den Mischgebieten maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 10 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

- Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der zulässigen Gesamthöhe bestimmt, die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 13,0 m über Bezugsebene.

Teilbereich 2

- Die textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 bis 1.4 des Bebauungsplanes Nr. 67 zum Maß der baulichen Nutzung werden aufgehoben. Die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 67 festgesetzte maximale Anzahl an Wohneinheiten und die in der Planzeichnung festgesetzte Anzahl an Vollgeschossen werden aufgehoben.
- In den Allgemeinen Wohngebiete und der Mischgebiete sind zwei Vollgeschosse zulässig.
- In den Allgemeinen Wohngebieten sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- In den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sind maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.
- In Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten werden die zulässigen Höhen baulicher Anlagen durch die Festsetzung der zulässigen Trauf- und Gesamthöhe bestimmt. Die zulässige maximale Traufhöhe beträgt 6,50 m über Bezugsebene, die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 10,50 m über Bezugsebene. Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Dachgauben, Zwerchhäuser, Zwerchgiebel und Abwalmungen.
- In den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sind oberhalb des 2 Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67 gelten in den Teilbereichen 1 und 2 fort.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 wird die Grundflächenzahl (GRZ 1 von 0,4) nicht verändert und auch die Baugrenzen werden nicht verlagert oder erweitert. Jedoch ist in dem Bebauungsplan Nr. 67 nach § 1.3 festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche für Nebenanlagen von bis zu 25 % überschritten werden kann. Mit Aufhebung der Festsetzungen 1.1 bis 1.4 wird somit auch Begrenzung der Überschreitung für Nebenanlagen aufgehoben, so dass eine Erhöhung der Nebenanlagen auf bis zu 50 % ermöglicht wird. Bezogen auf die GRZ und zulässiger Überschreitung ergibt sich somit eine Erhöhung der maximal zulässigen Versiegelung von bisher 50 % auf 60 %.

Demnach werden insgesamt mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes zum einen für Nebenanlagen zusätzliche Flächeninanspruchnahmen vorbereitet, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und der Biotop- und Lebensraumstrukturen führen könnten, und zum anderen werden noch höhere Geschossigkeiten oder Gebäudehöhen vorbereitet.

Demgegenüber sind aufgrund der Bestandssituation keine Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und auf die lufthygienische Situation oder das Klima abzuleiten.

Die Eingriffsbilanzierung bezieht sich demnach auf die maximale Erhöhung der Versiegelung, die im Folgenden gegenüber der Ursprungsplanung aufgezeigt wird.

Festsetzungen	GRZ gem. BPlan Nr. 67	max. Versiegelung	GRZ gemäß 1. Änderung	max. Versiegelung
Mischgebiet auf 1,19 ha	0,4 zzgl. 25 % Überschreitung	5.950 m ²	0,4 zzgl. 50 % Überschreitung	7.140 m ²
Allgemeines Wohngebiet auf 0,56 ha	0,4 zzgl. 25 % Überschreitung	2.800 m ²	0,4 zzgl. 50 % Überschreitung	3.360 m ²
		8.750 m ²		10.500 m ²

Wie die Gegenüberstellung zeigt, wird mit der 1. Änderung eine Erhöhung der maximal versiegelten Fläche von 1.750 m² vorbereitet, die als Eingriffe zu werten sind.

Jedoch gelten bei beschleunigten Verfahren, die gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, die Regelung nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, so dass Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Ein Ausgleichserfordernis besteht daher nicht.

➤ **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 und der Lage im Übergang zur freien Landschaft 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, gehölzreichen Gärten mit 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 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. 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 bebauten Bereich im Siedlungszusammenhang 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 oder bei Gebäudeabriss und –umbauten 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 die Flächen bereits überwiegend bebaut sind.

Sollten dennoch bei Gehölzfällungen oder Gebäudeabriss dauerhafte Lebensstätten wie Fledermausquartiere oder Bruthöhlen etc. betroffen sein, sind im räumlichen Zusammenhang geeignete Fledermauskästen oder Nisthilfen zu installieren.

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

➤ **Natura 2000-Verträglichkeit**

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist mit einer Entfernung von über 2,2 km das Gebiet Eichenbruch, Ellernbusch (2715-331) südöstlich 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 das Plangebiet bereits weitgehend bebaut ist und zudem zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet die Siedlungsstrukturen von Rastede liegen, so dass diese somit sowohl räumlich als auch funktional vom Plangebiet abgegrenzt sind.

EU-Vogelschutzgebiete sind ebenfalls nur in mehreren Kilometern Entfernung vorhanden und durch die Planung ebenfalls nicht betroffen. Die Verträglichkeit mit dem Schutzgebiets-system Natura 2000 ist somit gegeben.

➤ **naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Innerhalb des Plangebietes sind keine geschützten Landschaftsbestandteile oder geschützten Biotopie ausgeprägt. Auch weitere Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind erst in weiterer Entfernung ausgeprägt, wie das Landschaftsschutzgebiet Schlosspark im Süden oder der geschützte Landschaftsbestandteil `Umgebung des Hofes Kleibrok` im Norden.

➤ **Darstellungen von Landschaftsplänen**

Der Landschaftsplan der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 1995 weist keine Gebiete und schutzwürdigen Bereiche aus Landessicht aus und auch werden für das Plangebiet keine Entwicklungsziele und Maßnahmen hervorgehoben.

Auch im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland 1995 werden explizit für das Plangebiet keine Ziele und Maßnahmen formuliert, jedoch verläuft westlich des Siedlungsrandes die Grenze des Gebietes zur Erhaltung der reliefbedingten Eigenart.

3.3 Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte der Gemeinde Rastede. Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut. Angrenzend an den Änderungsbereich setzt sich zu drei Seiten das Siedlungsgebiet fort.

Im südwestlichen Geltungsbereich, südlich der Graf-Huno-Straße befinden sich eingeschossige Reihen- und Doppelhäuser. Direkt südlich angrenzend an den Geltungsbereich liegt ein Mehrfamilienhaus mit ca. 10 Wohneinheiten. Im südöstlichen Planbereich, südlich der Straße Am Brink, ist ein eingeschossiges Wohnhaus vorhanden. Weiter südlich des Plangebietes liegt der Marktplatz der Gemeinde. In ihrem Konzept zur verträglichen Innenentwicklung hat die Gemeinde für den südlichen Teil dieser 1. Änderung 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 1. Änderung berücksichtigt. Damit ergeben sich Nachverdichtungspotenziale im Vergleich zur Bestandsbebauung und im Vergleich zum bisherigen Planungsrecht sowohl in Bezug auf die zulässige Anzahl an Wohnungen (bisher 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude, jetzt 10 Wohneinheiten) als auch hinsichtlich der Gebäudehöhe (bisher 9,50 m jetzt 13,0 m). Oberhalb des zweiten Vollgeschosses ermöglichen die Festsetzungen 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.

Nördlich der Graf-Huno-Straße, im nordwestlichen Geltungsbereich, liegen eingeschossige Häuser. Auf der östlichen Seite der Kleibroker Straße liegen ein- bis zweigeschossige freistehende Häuser. Zudem ist hier das Lagergebäude eines Sanitärbetriebes vorhanden. Diese Bereiche liegen weiter entfernt vom Ortszentrum. Die Straße Am Brink und die Graf-Huno-Straße wurden im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung als Grenze zwischen der höher verdichteten roten Zone und der blauen Zone erkannt. Für den nördlichen Teil

des Plangebietes wird die Gebäudehöhe in Anlehnung an das Konzept auf 10,50 m und die Traufhöhe auf 6,50 m begrenzt. Damit wird die planungsrechtlich zulässige Gebäudehöhe von derzeit 8,50 m bzw. 9,50 m auf 10,50 m erhöht. Zulässig sind auf der Grundlage dieser 1. Änderung 8 Wohnungen je Wohngebäude anstelle von 2 Wohngebäuden bislang. 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 die bauliche Dichte und die Gebäudehöhe ausreichend beschränkt, um sicherzustellen, dass die umgebende Bebauung nicht durch das neue Planvorhaben überprägt wird.

3.4 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 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 1. Änderung umfasst im Wesentlichen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67. Lediglich der östliche Rand des Bebauungsplanes Nr. 67 wird nicht von der 1. Änderung erfasst. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 umfasst die im Bebauungsplan gemäß § 3 und § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete. Der Geltungsbereich der 1. Änderung setzt sich aus den Teilbereichen 1 und 2 zusammen (siehe Übersichtsplan).

Teilbereich 1

Die textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 bis 1.4 des Bebauungsplanes Nr. 67 zum Maß der baulichen Nutzung werden aufgehoben. Die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 67 festgesetzte maximale Anzahl an Wohneinheiten wird aufgehoben. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67 gelten fort.

Innerhalb der gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete sind zwei 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

Die textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 bis 1.4 des Bebauungsplanes Nr. 67 zum Maß der baulichen Nutzung werden aufgehoben. Die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 67 festgesetzte maximale Anzahl an Wohneinheiten und die in der Planzeichnung festgesetzte Anzahl an Vollgeschossen werden aufgehoben. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67 gelten fort.

Innerhalb der gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete und Allgemeinen Wohngebiete sind zwei Vollgeschosse zulässig. Die Festsetzung wird im Wesentlichen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Für die rückwärtig gelegenen Grundstücksbereiche östlich der Kleibroker Straße wird die zulässige Anzahl der Vollgeschosse im Zuge dieser 1. Änderung zum Teil von eins auf zwei erhöht. 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.

Teilbereich 1

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 (reine Stahl-/Glaskonstruktion oder Holz-/Glaskonstruktion einschließlich verglastem Dach) und überdachte Terrassen. 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

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 (reine Stahl-/Glaskonstruktion

oder Holz-/Glaskonstruktion einschließlich verglastem Dach), Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO.

Auf 10 % der Grundfläche der Dachfläche 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. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom

Entwurfsbeschluss

Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung

Satzungsbeschluss

Rastede, den

Der Bürgermeister

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2020/023

freigegeben am **28.01.2020**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 23.01.2020

Sammeländerung zu den Bebauungsplänen 6g und 60 - Anton-Günther-Straße

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	11.02.2020	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	18.02.2020	Verwaltungsausschuss
Ö	24.03.2020	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 11.02.2020 berücksichtigt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Die Sammeländerung zur 6. Änderung des Bebauungsplans 60 und 8. Änderung des Bebauungsplans 6g mit Begründung sowie die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Zur Übernahme der Ziele des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung in die verbindliche Bauleitplanung soll die Sammeländerung zur 6. Änderung des Bebauungsplans 60 und zur 8. Änderung des Bebauungsplans 6g durchgeführt werden. Der Geltungsbereich umfasst die Wohn- und Mischgebiete beidseitig der Anton-Günther-Straße.

Im Zuge des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung (s. Vorlage 2019/128) wurde der nördliche und östliche Geltungsbereich dieser Sammeländerung als „rote Zone“ mit höchster städtebaulicher Dichte und der süd-westliche Geltungsbereich als „blaue Zone“ mit mittlerer städtebaulicher Dichte gekennzeichnet.

Da im Geltungsbereich vier Baudenkmäler vorhanden sind, ist der südliche Teilbereich der Anton-Günther-Straße als solcher mit erhöhten Anforderungen an die Gestaltung gekennzeichnet.

Mit der Sammeländerung werden für die Teilbereiche der Bebauungspläne 60 und 6g die jeweiligen Ziele des Konzeptes als textliche Festsetzungen sowie örtliche Bauvorschriften übernommen.

Für die nördlichen und östlichen Teilbereiche mit höherer städtebaulicher Dichte wird eine maximale Gebäudehöhe von 13 m bei zweigeschossiger Bauweise zuzüglich Staffelgeschoss zugelassen. Sofern in der dritten Ebene ein Staffelgeschoss errichtet wird, muss dieses allseitig um 2 m eingerückt sein. Die Dachneigung muss mindestens 15° betragen.

Die Anzahl der Wohneinheiten wird in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße limitiert, wobei das Höchstmaß von zehn Wohneinheiten je Gebäude nicht überschritten werden darf.

Im Bereich der Baudenkmäler werden örtliche Bauvorschriften aufgenommen, wonach die Außenwände der Hauptgebäude und Garagen in roten bis rotbraunem Verblendmauerwerk zu gestalten sind. Die Dacheindeckungen sind in diesem Bereich ebenfalls in roten bis rotbraunen Ziegel- oder Dachsteinen auszuführen.

Für den süd-westlichen Teilbereich mit mittlerer städtebaulicher Dichte wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m zugelassen, wobei die Traufhöhe 6,50 m nicht überschreiten darf. Bei maximal zweigeschossiger Bauweise werden Staffelgeschosse ausgeschlossen. Im ausgebauten Dach ist Wohnraum jedoch weiterhin zulässig. Die Dachneigung muss zwischen 20° und 45° betragen. Die Anzahl der Wohneinheiten wird in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße limitiert, wobei das Höchstmaß von acht Wohneinheiten je Gebäude nicht überschritten werden darf.

Für beide Teilbereiche wird zudem festgesetzt, dass je Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem Grundstück vorzuhalten sind, um den öffentlichen Straßenraum von Parksuchverkehren und parkenden Autos zu entlasten.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden lediglich redaktionelle Hinweise gegeben, die überwiegend in die Satzung aufgenommen wurden.

Auf Basis der als Anlage 1 beigefügten Abwägungsvorschläge kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Satzung mit Begründung



Gemeinde Rastede: Sammeländerung: 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 „Rastede-Ortskern“ und 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6g „Rastede-Anton-Günther-Straße“

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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 20.12.2019	<p>Zunächst möchte ich darauf hinweisen, dass die Verfahrensleis-ten noch an die örtlichen Bauvorschriften anzupassen sind. Hier sind noch entsprechende Ergänzungen erforderlich.</p> <p>Mit den textlichen Festsetzungen 3, 7 und 12 wird die Gesamt-höhe der zulässigen Gebäude festgelegt. Ich bitte, hier die Formulierung der Planzeichenverordnung zu verwenden. Dort wird für die Höhe der baulichen Anlagen der Begriff der Firsthö-he (FH) genutzt. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Begriff der Traufhöhe aus der Planzeichen-verordnung für die textliche Festsetzung Nr. 7 verwendet wurde. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 7 wird neben der Firsthö-he auch die Traufhöhe festgesetzt.</p> <p>Mit der textlichen Festsetzung Nr. 8 werden oberhalb des zwei-ten Vollgeschosses Staffelgeschosse ausgeschlossen. Als Rechtsgrundlage ist § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Absatz 2 Nr. 3 BauNVO genannt. Nach § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB können im Bebauungsplan aus städtebaulichen Grün-den die Art und das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden. § 16 Absatz 2 Nr. 3 BauNVO führt aus, dass im Be-bauungsplan das Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden kann durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse. Die Zahl der Vollgeschosse ist mit "2" bestimmt.</p> <p>Ich bitte um Überprüfung der Rechtsgrundlage, da nur die An-zahl der Vollgeschosse festgesetzt werden kann. Die Festset-zungen zur Zahl der Vollgeschosse werden dabei durch Zah-lenangaben getroffen (vgl. Kommentierung Ernst/Zinkahn/Bielenberg zum BauGB, Rd.-Nr. 25 zu § 16 BauNVO).</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO kann die Höhe der baulichen Anlagen festge-setzt werden. Mit der getroffenen Festsetzung einer Gesamthöhe wird dies umge-setzt. Die Formulierung „Gesamthöhe“ ist eindeutig und wird nicht geändert.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt Hamburg hat Hinweise für die Ausarbeitung von Bebauungsplänen her-ausgegeben. Zum Maß der baulichen Nutzung (Blatt 5) heißt es darin: Im Bebau-ungsplan können neben den Festsetzungen zu Vollgeschossen auch Festsetzungen zu Nichtvollgeschossen getroffen werden. Da der § 20 der BauNVO aber nur von Vollgeschossen spricht, sind es Festsetzungen über die bebaubare Grund-stücksfläche z.B. oberhalb des obersten tatsächlichen Vollgeschosses oder oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses (§ 23 i.V.m. § 16 Absatz 5 BauNVO).</p>



Sammeländerung: 6. Änd. des BP Nr. 60 „Rastede-Ortskern“ und 8. Änd. des BP Nr. 6g „Rastede-Anton-Günther-Straße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Im Zusammenhang mit der textlichen Festsetzung Nr. 8 ist im Übrigen auch fraglich, wie ein Staffelgeschoss oberhalb des zweiten Vollgeschosses entstehen soll, da mit der örtlichen Bauvorschrift 7 auch Festlegungen zu Dachformen und Dachneigungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden und demzufolge ein Staffelgeschoss bei Einhaltung der Festsetzung zur Traufhöhe und der örtlichen Bauvorschriften nicht entstehen kann. Ich bitte um Überprüfung.</p> <p>Mit der örtlichen Bauvorschrift Nr. 2 wird festgelegt, dass gemäß § 84 Absatz 1 Nr. 2 BauGB je Wohneinheit 2 Einstellplätze anzulegen sind. Die Begründung führt hierzu lediglich aus, dass mit der Festsetzung sichergestellt wird, dass auf den Privatgrundstücken ausreichend Parkraum zur Verfügung gestellt wird und der öffentliche Raum von Parksuchverkehren und parkenden Autos freigehalten wird.</p>	<p>Wenn über den angegebenen Geschossen keine weiteren Nichtvollgeschosse zulässig sein sollen, sind hierüber Festsetzungen zu treffen. Beispiel: Im Wohngebietsind über dem obersten Vollgeschoss weitere Geschosse unzulässig.</p> <p>Nach der Kommentierung von Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg zu § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB Rdnr. 249 – 253 können „Festsetzungen für übereinander liegende Geschosse, Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen gesondert getroffen werden. Zweck dieser Regelung ist es, einen mehrschichtigen Stadtaufbau durch Festsetzungen im Bebauungsplan festlegen zu können..... Dabei wird davon ausgegangen, dass grundsätzlich für alle der in § 9 Abs. 1 bezeichneten Festsetzungen differenzierende Festsetzungen nach Absatz 3 Satz 2 möglich sein sollen....Als differenzierende Festsetzung erfordert sie auch eine entsprechende Berücksichtigung der davon berührten öffentlichen und privaten Belange nach den Abwägungsgrundsätzen des § 1 Abs. 7. So können Fragen des Immissionsschutzes, des Nachbarschutzes und alle anderen Fragen von Bedeutung sein, die durch die schichtweise und insgesamt enge Zuordnung von neben- und übereinander liegenden, unterschiedlichen Nutzungen aufgeworfen sind.“</p> <p>Unter Berücksichtigung dieser Kommentierung und den Handlungsanweisungen der Stadt Hamburg wird die Rechtsgrundlage für den Ausschluss von Staffelgeschossen im Rahmen dieser Sammeländerung um den § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO redaktionell ergänzt.</p> <p>Die Gemeinde Rastede möchte im Teilbereich 2 des Plangebiets Staffelgeschosse ausschließen und dies auch textlich festsetzen, auch wenn über die Festsetzung der Trauf- und Gesamthöhen in Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften zur Dachneigung die Errichtung von Staffelgeschossen schwierig ist. Staffelgeschosse sind in diesem Teil der Gemeinde untypisch. Sie würden sich nicht in das Siedlungsbild einfügen. Zudem hat der Ausschluss von Staffelgeschossen nachbarschützende Wirkung.</p> <p>Im gesamten Plangebiet sind Mehrfamilienhäuser zulässig. Die Erfahrungen in der Gemeinde Rastede in den letzten Jahren haben gezeigt, dass eine Kennziffer von 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nicht ausreichend ist, um ausreichend Parkraum auf den Privatgrundstücken vorzuhalten. Gerade im Ortskern sind häufig Parksuchverkehre festzustellen. Insofern geht die Festsetzung nicht über den tatsächlichen Bedarf hinaus. Die Begründung wird um diese Aussagen ergänzt.</p>



Sammeländerung: 6. Änd. des BP Nr. 60 „Rastede-Ortskern“ und 8. Änd. des BP Nr. 6g „Rastede-Anton-Günther-Straße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Die örtliche Bauvorschrift darf keine über den Bedarf hinausgehende Zahl von Einstellplätzen festsetzen. Damit würde sie den Grundstückseigentümer den Übermaßverbot zuwider belasten. Sie darf allerdings über die festgelegten Richtzahlen hinausgehen, soweit sie festgestellt hat, dass diese im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift unter dem wirklichen Bedarf liegen (vgl. Kommentierung Große-Suchsdorf zur NBauO, Rd.-Nr. 16 zu § 84 NBauO). Ich bitte daher, die Begründung entsprechend ausführlicher zu gestalten.</p> <p>Auch empfehle ich zur besseren Übersichtlichkeit nicht mehrfach auf Ordnungswidrigkeiten zu verweisen, sondern dieses zusammenzufassen (vgl. örtliche Bauvorschriften 3 und 8).</p> <p>Allgemein bitte ich, die Begründung für den Erlass der örtlichen Bauvorschriften ausführlicher zu gestalten, da zum Teil lediglich eine Wiederholung der jeweiligen Bauvorschrift in der Begründung enthalten ist.</p> <p>In der Begründung wird unter Punkt Bebauungsplan (s. S. 16 ff.) ausgeführt, dass Bezug nehmend auf den Bebauungsplan Nr. 6 g der südwestliche Rand der Sammeländerung der südliche Rand des Bebauungsplanes Nr. 6 g von der Sammeländerung B betroffen ist und dort folgende Festsetzungen getroffen werden: maximal 2 Wohneinheiten; Gebäudelänge maximal 20 m. Diese Festsetzungen sind jedoch der Sammeländerung C der Gemeinde Rastede zu entnehmen. Die Sammeländerung B befasst sich mit der Grundflächenzahl nach § 19 Absatz 1 und § 19 Absatz 4 sowie der Festsetzung der Geschossflächenzahl. Um entsprechenden Abgleich und Korrektur wird gebeten.</p> <p>Als Untere Bauaufsichtsbehörde bitte ich bezüglich der textlichen Festsetzung Nr. 3 noch um Klarstellung, wie es sich mit Schornsteinen und ähnlichen technischen Aufbauten verhält, die über den First hinausragen. Gleiches gilt für die textlichen Festsetzungen Nr. 7 und 12.</p> <p>Bei der örtlichen Bauvorschrift Nr. 7 wird empfohlen, Satz 1 wie folgt zu formulieren: Die obersten Geschosse von Hauptgebäuden sind nur mit symmetrisch geneigten Satteldächern, Walmdächern und Krüppelwalmdächern mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Es wird lediglich an zwei Stellen auf die Ordnungswidrigkeit hingewiesen.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p> <p>Eine generelle Ausnahme von der Festsetzung der Gesamthöhe ist nicht vorgesehen.</p> <p>Der Anregung wird nachgekommen.</p>



Sammeländerung: 6. Änd. des BP Nr. 60 „Rastede-Ortskern“ und 8. Änd. des BP Nr. 6g „Rastede-Anton-Günther-Straße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Empfohlen wird weiter, grundsätzlich den Texten eine einheitliche Darstellung der Zahlen vorzunehmen. Insbesondere sollten für die Darstellung der Geschossigkeit keine römischen Zahlen verwendet werden.</p> <p>Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen gegen die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 g und der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 der Gemeinde Rastede aufgrund der vorgelegten Unterlagen grundsätzlich keine Bedenken, da die getroffenen Änderungen den Immissionsschutz nicht direkt betreffen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich das zu ändernde Plangebiet im Ortszentrum der Gemeinde Rastede befindet und die Bereiche östlich und westlich der Anton-Günther-Straße umfasst. Der östliche Planbereich grenzt nördlich wie auch südlich in einem Abstand von weniger als 30 m an die verkehrsreiche K 131 "Oldenburger Straße" an, die eine große Verkehrslärmquelle darstellt. Es wird um Prüfung gebeten, ob in diesem Bereich relevante Lärmpegelbereiche liegen, so dass hierfür ggf. Festsetzungen zum passiven Schallschutz eingefügt werden sollten.</p>	<p>Der Anregung wird nachgekommen.</p> <p>Anlass für die Sammeländerung war 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 der Sammeländerung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen und örtliche Bauvorschriften unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert. Bei der Sammeländerung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan. Baurechte sind bereits auf der Grundlage der beiden Bebauungspläne und ihrer bisherigen Änderungen geschaffen worden. Derzeit wird kein Anlass für eine umfassende Neu- oder Überplanung des Geltungsbereichs gesehen.</p>
2	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 19.12.2019	<p>Wir haben die Änderung der oben genannten Bebauungspläne zur Kenntnis genommen. Das Gebiet ist voll erschlossen. Die vorhandenen Versorgungsleitungen dürfen nicht durch geschlossene Fahrbahndecken - ausgenommen an den Kreuzungsstellen - überbaut werden.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Ferner weisen wir darauf hin, dass wegen der erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten Versorgungsleitungen weder überpflanzt noch mit anderen Hindernissen überbaut werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bei der Sammeländerung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt wurde. In die Begründung wird ein Hinweis auf die Leitungen des OOWV aufgenommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich inhaltlich auf die Ausbauplanung.</p>

Sammeländerung: 6. Änd. des BP Nr. 60 „Rastede-Ortskern“ und 8. Änd. des BP Nr. 6g „Rastede-Anton-Günther-Straße“

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



Sammeländerung: 6. Änd. des BP Nr. 60 „Rastede-Ortskern“ und 8. Änd. des BP Nr. 6g „Rastede-Anton-Günther-Straße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
3	Nieders. Landesamt für Denkmalpflege Abt. Archäologie Ofener Straße 15 26121 Oldenburg 19.12.2019	<p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.</p> <p>Aus den zur Innenentwicklung und Nachverdichtung vorgesehenen Plangebieten sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Unmittelbar südöstlich davon wurden allerdings in den Jahren 1936 und 1949 vorgeschichtliche archäologische Funde und Befunde entdeckt (Rastede, FStNr. 112).</p> <p>Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden.</p> <p>Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte auch unbedingt beachtet werden.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4	EWE Netz GmbH Neue Straße 23 26316 Varel 25.11.2019	<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, 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>	



Sammeländerung: 6. Änd. des BP Nr. 60 „Rastede-Ortskern“ und 8. Änd. des BP Nr. 6g „Rastede-Anton-Günther-Straße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung EWE Netz GmbH	<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/Orhabens 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>Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus.</p> <p>Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Astrid Lübben unter der folgenden Rufnummer: 04488-5233293.</p>	
Keine Anregungen und Bedenken hatten:			



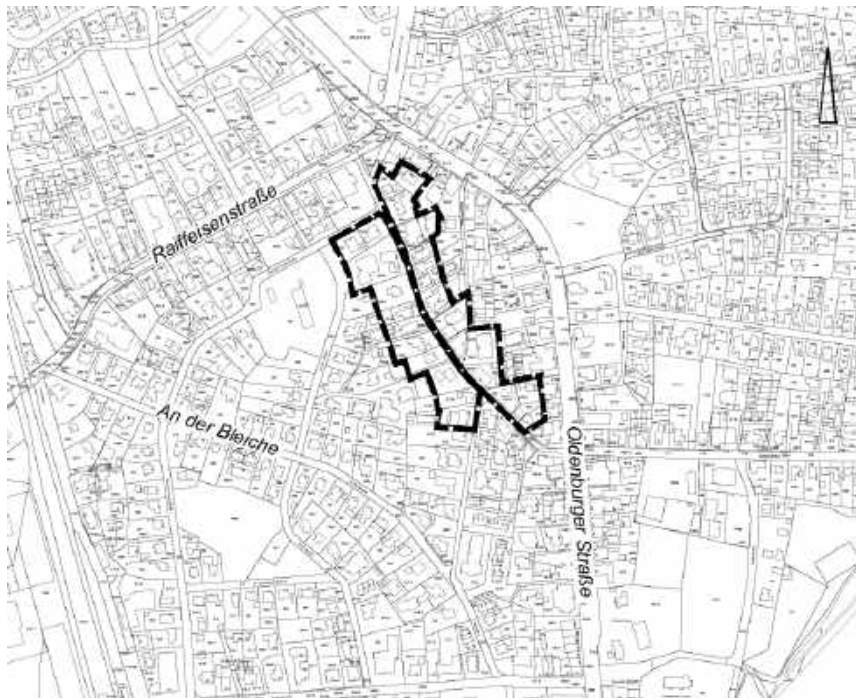
Bebauungsplan Nr. 60 „Rastede-Ortskern“ und Bebauungsplan Nr. 6g „Rastede-Anton-Günther-Straße“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	

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 (1) und (3) NBauO
im Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Januar 2020

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 (1) und § 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“ und der örtlichen Bauvorschriften 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 und den örtlichen Bauvorschriften 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 und die örtlichen Bauvorschriften haben vom bis
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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 und die örtlichen Bauvorschriften 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“ und die örtlichen Bauvorschriften sind 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 zwei 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 13,00 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 zwei 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 6,50 m über Bezugsebene, die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 10,50 m über Bezugsebene. Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand).

tem 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. § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB und § 16 Abs. 5 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 zwei 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 13,00 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 mit 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 der Dachfläche 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 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.

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)

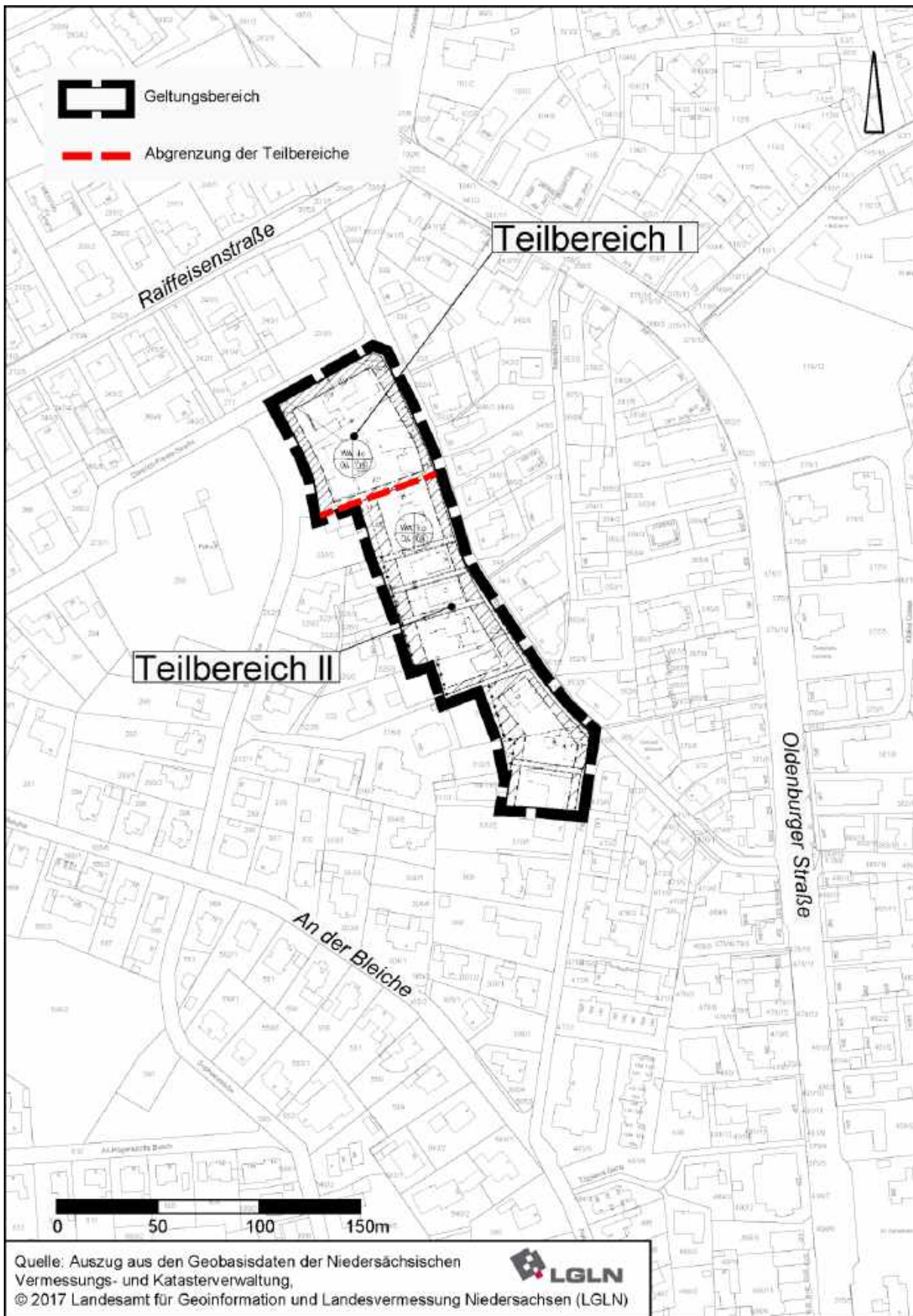


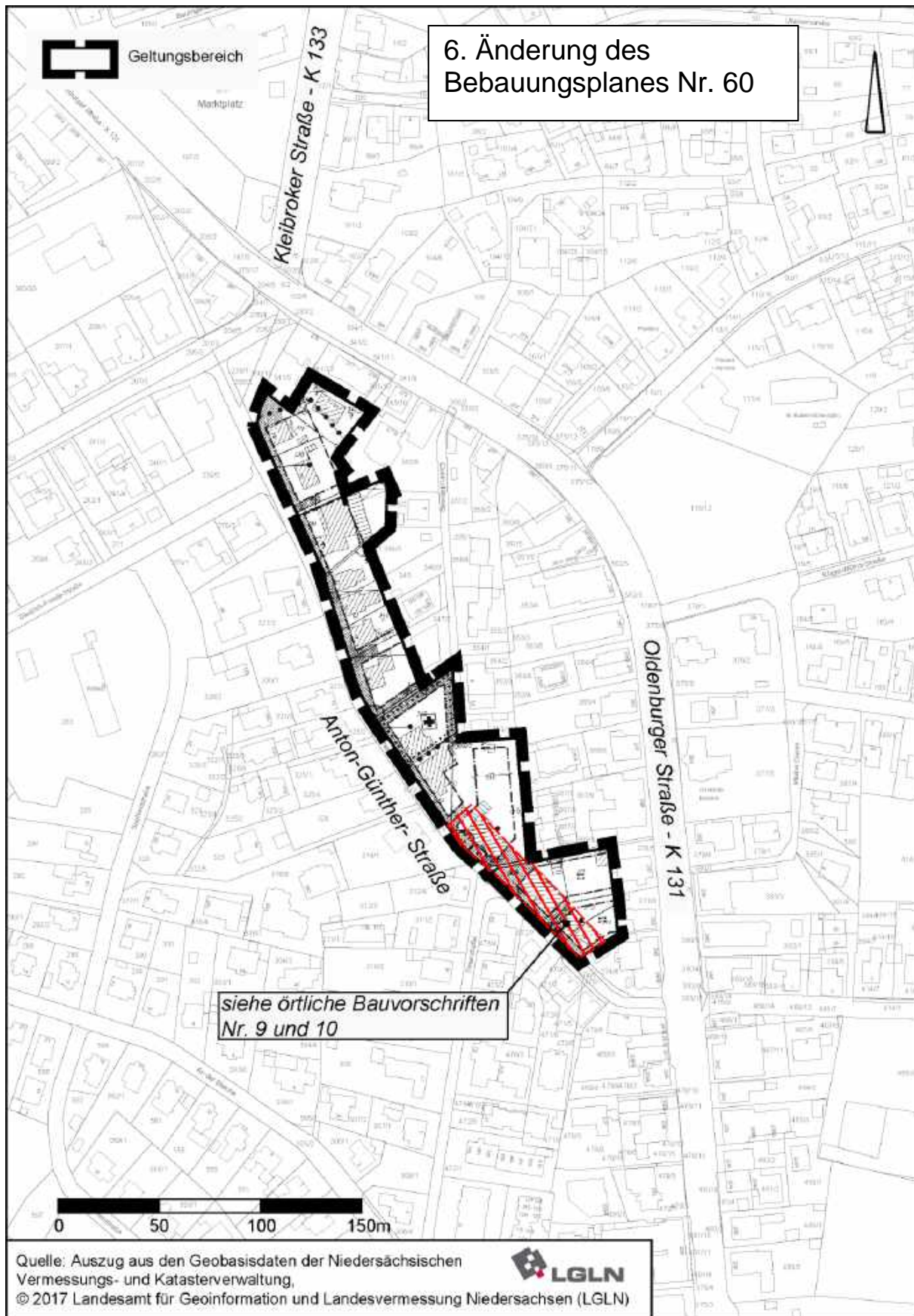
Die anliegende Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.

Rastede, den

Bürgermeister

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G



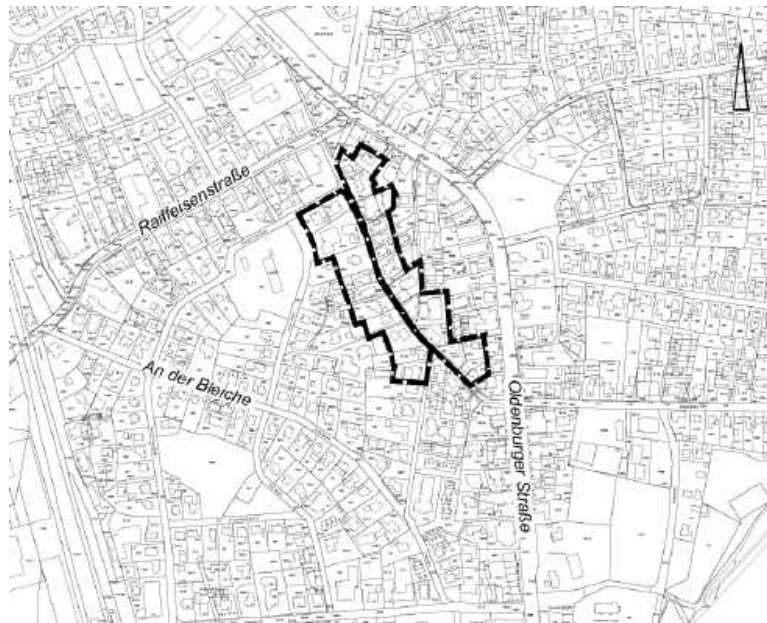


Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

Sammeländerung

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

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



Begründung

Januar 2020

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	25
3.3	Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang	29
3.4	Belange des Denkmalschutz	30
3.5	Belange des Klimaschutzes	31
3.6	Leitungen	31
4.	Inhalte der Festsetzungen	31
5.	Örtliche Bauvorschriften	32
6.	Daten zum Verfahrensablauf	35
7.	Grösse des Plangebietes	35

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 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 wohnge- nutzt. 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

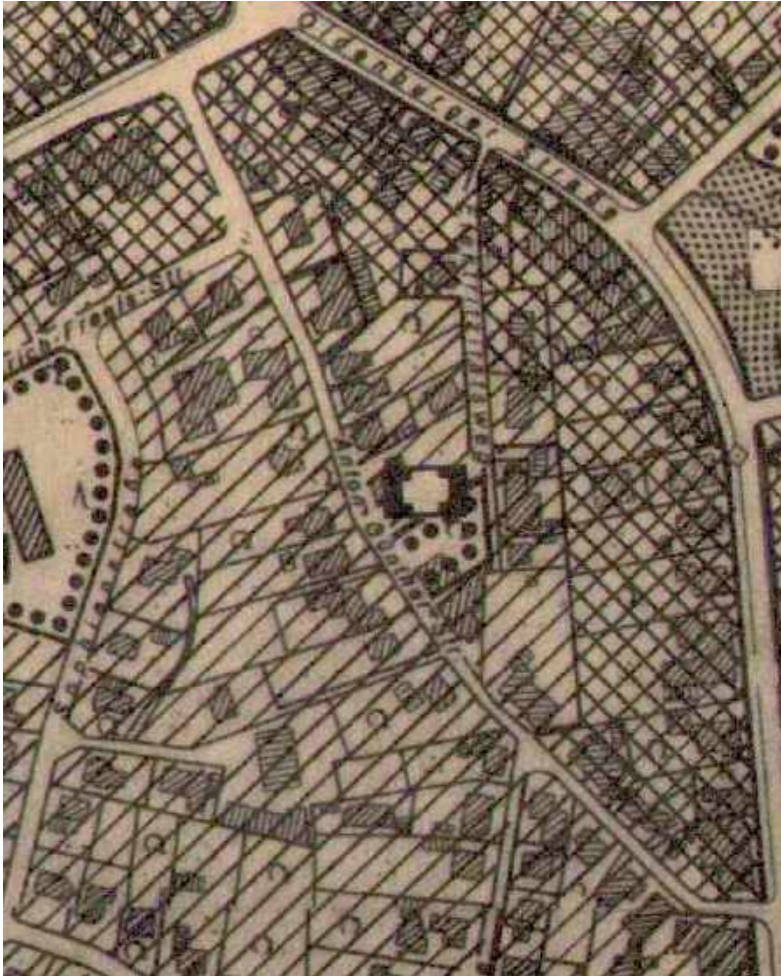
Ziele und Grundsätze der Raumordnung (LROP/RROP)

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.

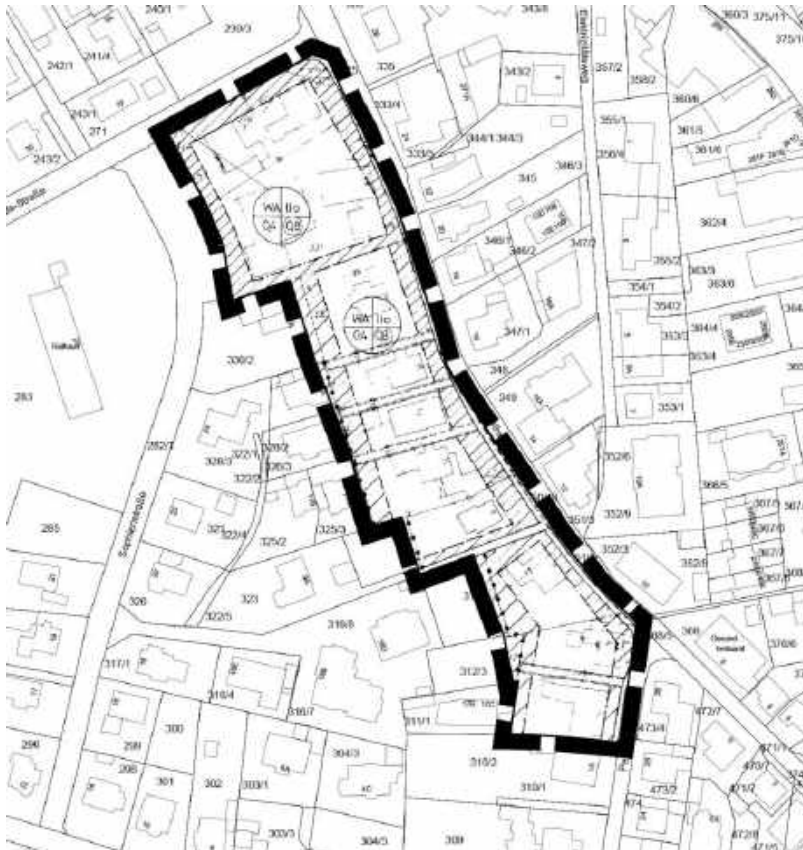


Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede

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:

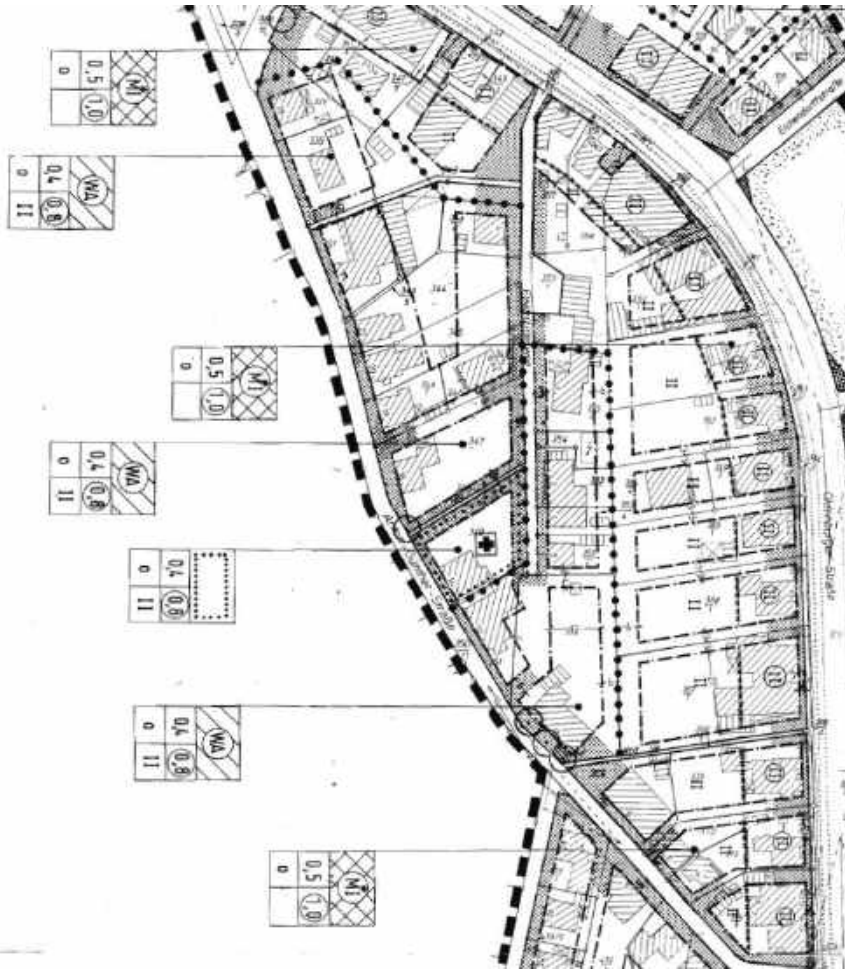


Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“

Der südwestliche Rand dieser Sammeländerung bzw. der südliche Rand des Bebauungsplanes Nr. 6G ist von der Sammeländerung B betroffen. In der Sammeländerung B wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt und festgelegt, durch welche Grundflächen eine Überschreitung um bis zu 0,25 zulässig ist. Zudem wird in der Sammeländerung B eine Geschossflächenzahl von 0,6 ausgewiesen.

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-

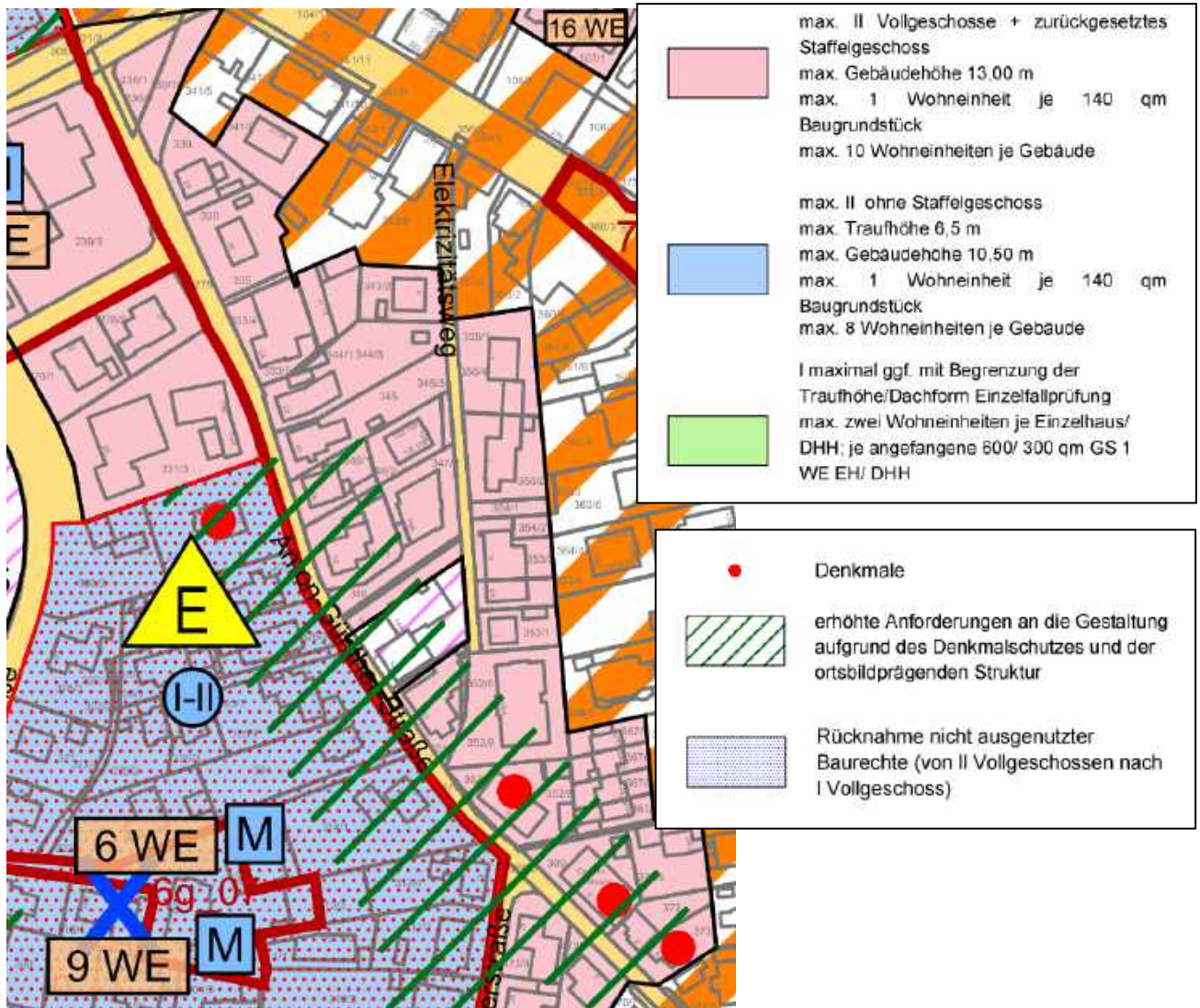
meinde Rastede sind für das Plangebiet bauliche Veränderungen in nächster Zeit abzusehen. Dies Plangebiet liegt zentral in der Ortslage und ist sehr gut erschlossen. Es bietet sich daher für eine weitere bauliche Entwicklung besonders an.

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 beigefügt.

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 13,00 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 Geschöß) 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 Gebäude-seiten 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. Zudem hat der Ausschluss von Staffelgeschossen nachbarschützende Wirkung. Insbesondere von den Dachterrassen ergeben sich häufig Einblicke in die Nachbargrundstücke und Gärten, was zu Konflikten führen kann. 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, Quer-giebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO.

Auf 10 % der Grundfläche der Dachfläche 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. Im gesamten Plangebiet sind Mehrfamilienhäuser zulässig. Die Erfahrungen in der Gemeinde Rastede in den letzten Jahren haben gezeigt, dass eine Kennziffer von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit nicht ausreichend ist, um ausreichend Parkraum auf den Privatgrundstücken vorzuhalten. Gerade im Ortskern sind häufig Parksuchverkehre festzustellen. Insofern geht die Festsetzung nicht über den tatsächlichen Bedarf hinaus.

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

Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

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

- Der Landkreis Ammerland hat redaktionelle Hinweise vorgebracht und bittet bezüglich des Ausschlusses von Staffelgeschossen um Mitteilung der Rechtsgrundlage, da § 16 Absatz 2 Nr. 3 BauNVO lediglich ausführe, dass im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse bestimmt werden könne. Es sei zu prüfen, ob die Festsetzung zum Ausschluss von Staffelgeschossen erforderlich sei.

Die Stadt Hamburg hat Hinweise für die Ausarbeitung von Bebauungsplänen herausgegeben. Zum Maß der baulichen Nutzung (Blatt 5) heißt es darin: Im Bebauungsplan können neben den Festsetzungen zu Vollgeschossen auch Festsetzungen zu Nichtvollgeschossen getroffen werden. Da der § 20 der BauNVO aber nur von Vollgeschossen spricht, sind es Festsetzungen über die bebaubare Grundstücksfläche z.B. oberhalb des obersten tatsächlichen Vollgeschosses oder oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses (§ 23 i.V.m. § 16 Absatz 5 BauNVO). Wenn über den angegebenen Geschossen keine weiteren Nichtvollgeschosse zulässig sein sollen, sind hierüber Festsetzungen zu treffen. Beispiel: Im Wohngebiet ...sind über dem obersten Vollgeschoss weitere Geschosse unzulässig.

Nach der Kommentierung von Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg zu § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB Rdnr. 249 – 253 können „Festsetzungen für übereinander liegende Geschosse, Ebenen

und sonstige Teile baulicher Anlagen gesondert getroffen werden. Zweck dieser Regelung ist es, einen mehrschichtigen Stadtaufbau durch Festsetzungen im Bebauungsplan festlegen zu können..... Dabei wird davon ausgegangen, dass grundsätzlich für alle der in § 9 Abs. 1 bezeichneten Festsetzungen differenzierende Festsetzungen nach Absatz 3 Satz 2 möglich sein sollen....Als differenzierende Festsetzung erfordert sie auch eine entsprechende Berücksichtigung der davon berührten öffentlichen und privaten Belange nach den Abwägungsgrundsätzen des § 1 Abs. 7. So können Fragen des Immissionsschutzes, des Nachbarschutzes und alle anderen Fragen von Bedeutung sein, die durch die schichtweise und insgesamt enge Zuordnung von neben- und übereinander liegenden, unterschiedlichen Nutzungen aufgeworfen sind.“

Unter Berücksichtigung dieser Kommentierung und den Handlungsanweisungen der Stadt Hamburg wird die Rechtsgrundlage für den Ausschluss von Staffelgeschossen im Rahmen dieser Sammeländerung um den § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO redaktionell ergänzt.

Die Gemeinde Rastede möchte im Teilbereich 2 des Plangebiets Staffelgeschosse ausschließen und dies auch textlich festsetzen, auch wenn über die Festsetzung der Trauf- und Gesamthöhen in Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften zur Dachneigung die Errichtung von Staffelgeschossen schwierig ist. Staffelgeschosse sind in diesem Teil der Gemeinde untypisch. Sie würden sich nicht in das Siedlungsbild einfügen. Zudem hat der Ausschluss von Staffelgeschossen nachbarschützende Wirkung.

- Der Landkreis Ammerland bittet darum, die Formulierungen der Planzeichenverordnung zu verwenden. Dort wird für die Höhe der baulichen Anlagen der Begriff der Firsthöhe (FH) genutzt.

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO kann die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt werden. Mit der getroffenen Festsetzung einer Gesamthöhe wird dies umgesetzt. Die Formulierung „Gesamthöhe“ ist eindeutig und wird nicht geändert.

- Der Landkreis Ammerland regt an, die Anzahl von 2 Einstellplätzen je Wohneinheit ausführlicher zu begründen und über die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen nachzudenken.

Im gesamten Plangebiet sind Mehrfamilienhäuser zulässig. Die Erfahrungen in der Gemeinde Rastede in den letzten Jahren haben gezeigt, dass eine Kennziffer von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit nicht ausreichend ist, um ausreichend Parkraum auf den Privatgrundstücken vorzuhalten. Gerade im Ortskern sind häufig Parksuchverkehre festzustellen. Insofern geht die Festsetzung nicht über den tatsächlichen Bedarf hinaus.

Anlass für die Sammeländerung war 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 der Sammeländerung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen und örtliche Bauvorschriften unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert. Bei der Sammeländerung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan. Baurechte sind bereits auf der Grundlage der beiden Bebauungspläne und ihrer bisherigen Änderungen geschaffen worden. Derzeit wird kein Anlass für eine umfassende Neu- oder Überplanung des Geltungsbereichs gesehen.

- Der Landkreis Ammerland regt an, die örtlichen Bauvorschriften näher zu begründen.

Der Anregung wurde nachgekommen.

- Die EWE Netz GmbH und der OOWV haben auf ihre Leitungen im Plangebiet hingewiesen. Zudem haben sie Hinweise zur Ausführungsebene vorgebracht.

Ein Hinweis auf die Leitungen wurde in die Begründung aufgenommen. Bei der Sammeländerung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigelegt wurde. Das Plangebiet ist beinahe vollständig bebaut.

Eine Leitungsabfrage über die genannte Internetseite der EWE Netz GmbH wird im Zuge der Objektplanung/ Ausbauplanung vorgenommen.

- Das Nds. Landesamt für Denkmalpflege hat Hinweise zur Meldepflicht von Bodenfunden vorgebracht.

Der Hinweis war in den Planunterlagen bereits enthalten.

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 Schnitthecken 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.
- 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.

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

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-, Mauer-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten

Im artenschutzrechtlichen Sinne erheblich sind Störungen dann, wenn hierdurch die Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu befürchten steht. So geardete 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. Störeffindliche 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 bodensau-

rer 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 stehendes 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 Hauptgebäude 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 weiteren 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.

3.6 Leitungen

Im Plangebiet befinden sich Leitungen der EWE Netz GmbH. Bei Sammeländerung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt wurde. Das Plangebiet ist beinahe vollständig bebaut. Eine Leitungsabfrage über die Internetseite der EWE Netz GmbH wird im Zuge der Objektplanung/ Ausbauplanung vorgenommen.

Im Plangebiet befinden sich Leitungen des OÖVV.

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 zwei 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 13,00 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 zwei 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. Die Erfahrungen in der Gemeinde Rastede in den letzten Jahren haben gezeigt, dass eine Kennziffer von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit nicht ausreichend ist, um ausreichend Parkraum auf den Privatgrundstücken

vorzuhalten. Gerade im Ortskern sind häufig Parksuchverkehre festzustellen. Insofern geht die Festsetzung nicht über den tatsächlichen Bedarf hinaus

Gestaltungsvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

Unter Berücksichtigung einer angemessenen und positiven Weiterentwicklung des Ortsbildes in der Gemeinde Rastede sollen bebaute Bereiche in der Ortslage, einige wichtige, ortstypische Gestaltungsmerkmale aufweisen. Orientiert an den baulich-historischen Erscheinungsformen sowie an den positiven und inzwischen regionstypischen Gestaltelementen neuerer Siedlungsgebiete in der Gemeinde lassen sich einige grundsätzliche und für das Ortsbild positive siedlungs- und bebauungsstrukturelle Merkmale ableiten. 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.

Zu unterscheiden ist dabei in den nördlichen und östlichen Bereich des Plangebietes (rote Zone des Konzeptes), der relativ stark verdichtet ist und in dem auch größere Mehrfamilienhäuser vorhanden sind und in den westlichen Teil, der lockerer bebaut ist (blaue Zone des Konzeptes). Im letzteren Bereich dominiert das geneigte Dach, es wird daher abgesichert. In den ersteren Bereichen sollen – in Anlehnung an den Bestand - auch dichtere Bauformen und Staffelgeschosse zulässig sein. Allerdings sind zum Nachbarnschutz und aus gestalterischen Ansprüchen die Staffelgeschosse oberhalb des 2. Vollgeschosses um mindestens 2 m einzurücken.

Zudem wird in einem Teilbereich im südlichen Plangebiet eine örtliche Bauvorschrift zur Fassadengestaltung und zur Dachfarbe getroffen (s. Markierung im Übersichtsplan). In diesem Gebiet der Sammeländerung sind aufgrund der Häufung von Denkmälern und dem Ensembleschutz besondere Ansprüche an die Gestaltung baulicher Anlagen zu stellen. Bei der Gestaltung der Außenwände der Hauptgebäude 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. Mit diesen örtlichen Bauvorschriften werden die denkmalgeschützten Gebäude abgesichert.

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 der Dachfläche 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“

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 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 Farbregister 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

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2020/010

freigegeben am **09.01.2020**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 08.01.2020

10. Änderung des Bebauungsplans 13 - Schulstraße/Butjadinger Straße

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	10.02.2020	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	18.02.2020	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan 13 wird hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung für den Teilbereich Schulstraße / Butjadinger Straße geändert.
2. Dem Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplans 13 wird zugestimmt.
3. Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.
4. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Sach- und Rechtslage:

Zur Übernahme der Ziele des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung in die verbindliche Bauleitplanung soll die 10. Änderung des Bebauungsplans 13 durchgeführt werden. Der Geltungsbereich umfasst die Wohn- und Mischgebiete beidseitig der Butjadinger Straße südlich der Schulstraße, die beidseitig der Schulstraße zwischen Butjadinger Straße und Am Sportplatz gelegenen Grundstücke und die Grundstücke im Bereich Auf dem Esch.

Im Zuge des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung (s. Vorlage 2019/128) wurde der Bereich entlang der Butjadinger Straße als „blaue Zone“ mit mittlerer städtebaulicher Dichte und der Bereich entlang der Schulstraße sowie Auf dem Esch als „grüne Zone“ mit geringer städtebaulicher Dichte gekennzeichnet.

Für den Teilbereich beidseitig der Butjadinger Straße südlich der Schulstraße soll eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m zugelassen werden, wobei die Traufhöhe 6,50 m nicht überschreiten darf. Bei maximal zweigeschossiger Bauweise werden Staffelgeschosse ausgeschlossen. Im ausgebauten Dach ist Wohnraum jedoch weiterhin zulässig. Die Dachneigung muss zwischen 20° und 45° betragen. Die Anzahl der Wohneinheiten wird in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße limitiert, wobei das Höchstmaß von acht Wohneinheiten je Gebäude nicht überschritten werden darf.

Für diesen Teilbereich wird zudem festgesetzt, dass je Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem Grundstück vorzuhalten sind, um den öffentlichen Straßenraum von Parksuchverkehren und parkenden Autos zu entlasten.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan lässt für diesen Teilbereich eine zweigeschossige Bauweise zuzüglich Staffelgeschoss zu, die insbesondere im Kreuzungsbereich Schulstraße / Butjadinger Straße mit den dortigen Neubauten auch ausgenutzt wurde. Mit der 10. Änderung des Bebauungsplans 13 werden insoweit Baurechte zurückgenommen. Hinsichtlich der weiteren gestalterische Festsetzungen beziehungsweise der zulässigen Anzahl an Wohneinheiten sind bisher keine Regelungen getroffen.

Für den Teilbereich entlang der Schulstraße sowie für die Grundstücke an der Straße Auf dem Esch mit geringer städtebaulicher Dichte ist vorgesehen, die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse von zwei auf eins zu reduzieren und zusätzlich – orientiert am vorhandenen Gebäudebestand – eine Traufhöhe von 4,00 m und eine Firsthöhe von 9,50 m festzusetzen. Zudem sollen nur noch Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein, wobei abhängig von der Grundstücksgröße maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig sind.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan lässt für diesen Teilbereich bisher ebenfalls eine zweigeschossige Bauweise zuzüglich Staffelgeschoss zu. Dieses Maß wurde jedoch im Bereich Schulstraße / Auf dem Esch noch nicht in Anspruch genommen, sodass die mit der 10. Änderung des Bebauungsplans 13 einhergehende Reduzierung auf ein Vollgeschoss eine deutliche Rücknahme von Baurechten darstellt. Hinsichtlich der weiteren gestalterische Festsetzungen beziehungsweise der zulässigen Anzahl an Wohneinheiten sind bisher keine Regelungen getroffen.

Zusätzlich werden für den gesamten Geltungsbereich örtliche Bauvorschriften aufgestellt, wonach im gesamten Geltungsbereich der Sammeländerung nur symmetrisch geneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig sind. Die Dachneigung muss zwischen 20° und 45° liegen. Hierdurch wird sichergestellt, dass neuzeitliche Dachgestaltungen (z. B. Pultdächer) die städtebauliche Wirkung des Wohngebietes nicht verändert.

Da die Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen kann, wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet und die öffentliche Auslegung durchgeführt.

Finanzielle Auswirkungen:

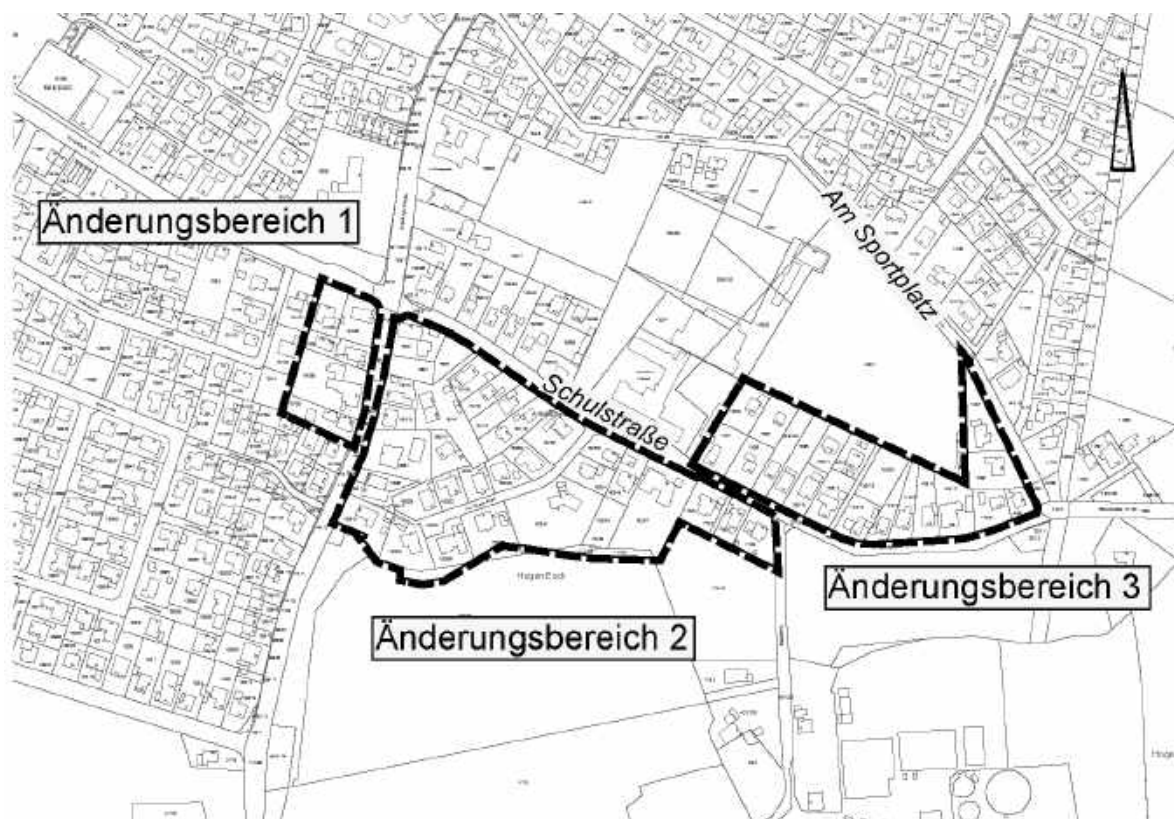
Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Entwurf Text - Bebauungsplan mit Begründung

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wahnbek - Ipwege“



mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) und § 84 (1) NBauO
im Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Entwurf

Januar 2020

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 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wahnbek – Ipwege“, bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (gemäß § 84 (3) und § 84 (1) NBauO), als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

Planverfasser

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wahnbek - Ipwege“ 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 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wahnbek - Ipwege“ 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 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wahnbek - Ipwege“ 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 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wahnbek - Ipwege“ mit der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rastede, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wahnbek - Ipwege“ nebst Begründung in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wahnbek - Ipwege“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am in der Tagespresse bekannt gemacht worden.

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wahnbek - Ipwege“ ist damit am wirksam geworden.

Rastede, den

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wahnbek - Ipwege“ ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wahnbek - Ipwege“ und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den

Bürgermeister

Satzung

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wahnbek - Ipwege“ umfasst Teile der im Bebauungsplan Nr. 13 und seiner Änderungen nach § 4 und § 6 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) gemäß Übersichtsplan auf Seite 7.

Der Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 setzt sich aus den Änderungsbereichen 1, 2 und 3 zusammen (siehe Übersichtsplan).

§ 2 Festsetzungen

Teilbereiche I der Änderungsbereiche 1 und 2

1. Innerhalb der gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und der gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete sind gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO zwei Vollgeschosse zulässig.
2. In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 22 (2) BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
3. In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten und den gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebieten sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.
4. Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO werden für die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und die gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete 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 6,50 m über Bezugspunkt, die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 10,50 m über Bezugspunkt. Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugspunkt), 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.
5. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten oberhalb des 2. Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig.
6. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13, inklusive der bisher erfolgten rechtskräftigen Änderungen gelten in den Teilbereichen fort.

Teilbereiche II der Änderungsbereiche 1, 2 und 3

7. Innerhalb der gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und der gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete ist gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO ein Vollgeschoss zulässig.

8. Gemäß § 16 (6) BauNVO kann in den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten abweichend von der Festsetzung eines Vollgeschosses ein zweites Vollgeschoss zugelassen werden, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 bereits ein bauordnungsrechtlich genehmigtes zweites Vollgeschoss vorhanden war.
9. In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten und in den gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebieten sind gemäß § 22 (2) BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
10. In den § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten und in den nach § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebieten sind gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhäusern je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
11. Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO werden für die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und für die gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete 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 4,00 m über Bezugspunkt, die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 9,50 m über Bezugspunkt. Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugspunkt), 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.
12. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten Staffelgeschosse unzulässig.
13. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13, inklusive der bisher erfolgten rechtskräftigen Änderungen gelten in den Teilbereichen fort.

§ 3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit den Änderungsbereichen 1 – 3 der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 (Teilbereiche I und II).

2. 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 (reine Stahl-

/Glaskonstruktion oder Holz-/Glaskonstruktion einschließlich verglastem Dach), Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO.

Auf 10 % der Grundfläche der Dachfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig.

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 (1) NBauO

4. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (1) NBauO ist identisch mit den Teilbereichen I der Änderungsbereiche 1 und 2 der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13.

5. Einstellplätze

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

6. 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.

§ 5 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.

§ 6 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diese Bebauungsplanänderung 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 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309)

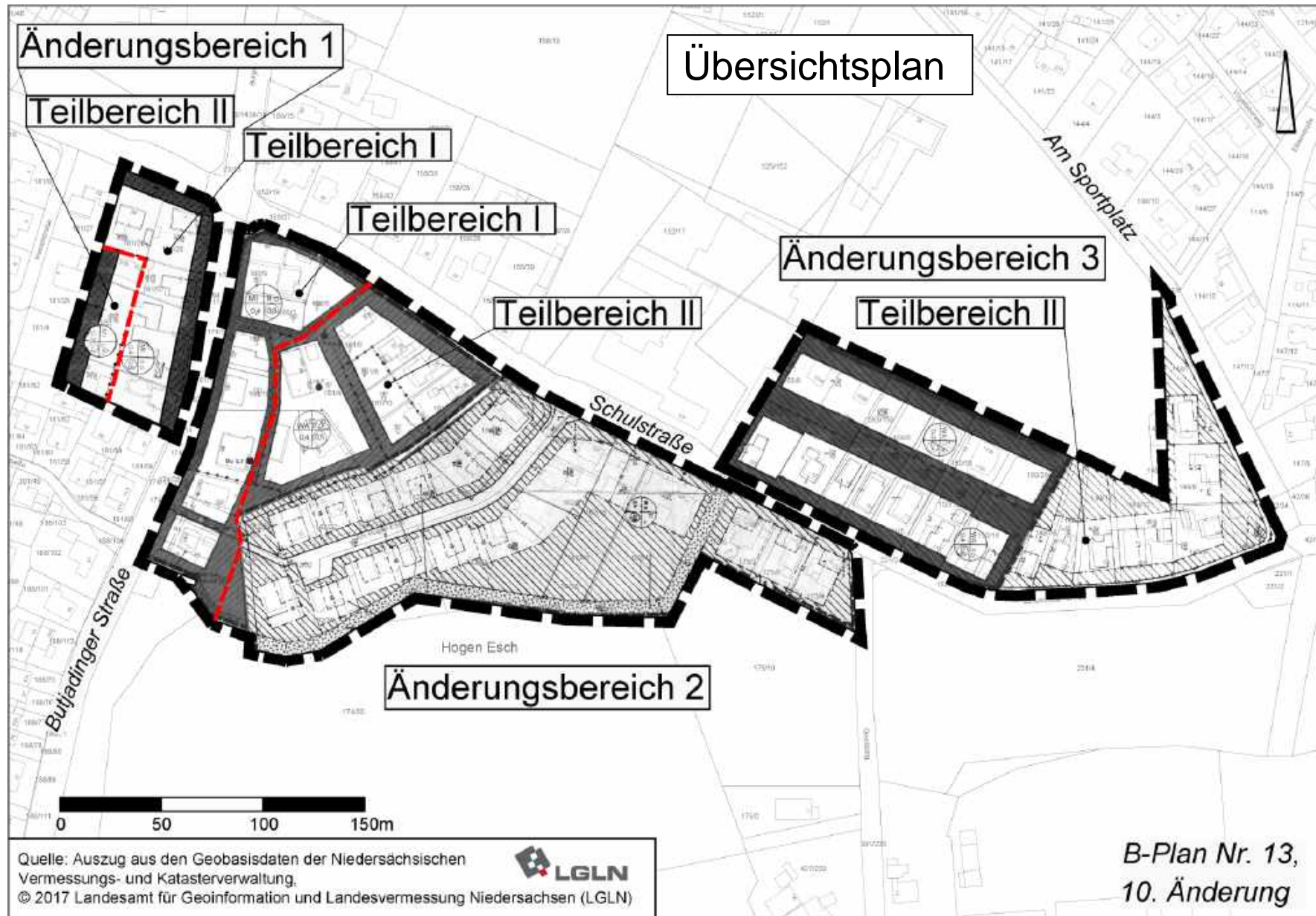
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 88)

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

Die anliegende Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.

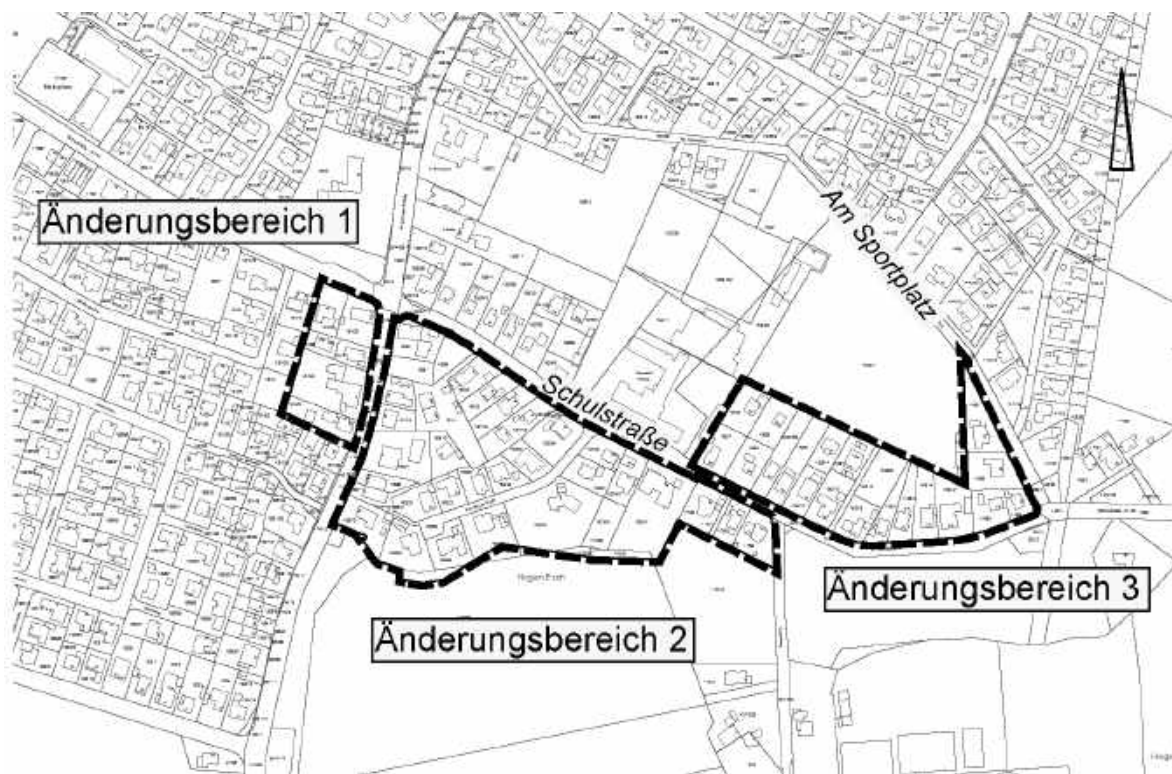
Rastede, den

Bürgermeister



Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wahnbek - Ipwege“



Begründung

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) und § 84 (1) NBauO
im Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Entwurf

Januar 2020

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	12
1.3	Geltungsbereich der Planung	12
1.4	Beschreibung des Plangebietes	12
1.5	Planungsrahmenbedingungen	17
2.	Ziele und Zwecke der Planung	23
3.	Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	27
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	27
3.1.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB	27
3.1.2	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB	28
3.2	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz	28
3.3	Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang	32
3.4	Belange des Klimaschutzes	33
4.	Inhalte der Festsetzungen	34
5.	Örtliche Bauvorschriften	34
6.	Daten zum Verfahrensablauf	35

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 der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung und der Nachverdichtung. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs in der Ortslage Wahnbek und ist bereits überwiegend baulich genutzt. Im Zuge dieser Änderung werden die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung angepasst. Es handelt sich um einen reinen Textbebauungsplan.

Die zulässige Grundfläche beträgt zwischen 20.000 qm und 70.000 qm. Eine Vorprüfung des Einzelfalls wurde durchgeführt und ist als Anlage dieser Begründung beigefügt. Die überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen lässt keine erheblichen Umweltauswirkungen erkennen. Die Durchführung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist zulässig.

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 weiteren 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

Der Geltungsbereich dieser Änderung liegt in der Ortslage Wahnbek im südlichen Kreuzungsbereich Butjadinger Straße/ Schulstraße sowie im Kreuzungsbereich Schulstraße/ Am Sportplatz. Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan Nr. 13 mit mehreren Änderungen vor. Die 10. Änderung besteht aus drei Änderungsbereichen.

Anlass für diese Änderung 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 Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert. Die übrigen Festsetzungen des

Bebauungsplanes Nr. 13 und seiner Änderung bestehen fort. Bei der 10. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diese 10. Änderung 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

Der Geltungsbereich dieser Änderung liegt in der Ortslage Wahnbek im südlichen Kreuzungsbereich Butjadinger Straße/ Schulstraße sowie im Kreuzungsbereich Schulstraße/ Am Sportplatz. Die Änderung besteht aus drei Änderungsbereichen.

Der Änderungsbereich 1 umfasst die Flächen westlich der Butjadinger Straße und südlich der Schulstraße. Der Änderungsbereich 1 wird im Westen durch die an der Hesterstraße gelegenen Flurstücke Nr. 181/4, 181/28 und 181/27 begrenzt. Nördlich grenzt die Verkehrsparzelle der Schulstraße, östlich die Verkehrsparzelle der Butjadinger Straße an. Die südliche Grenze des Änderungsbereiches 1 wird durch die Flurstücke Nr. 181/52, 181/58 und 181/59 gebildet.

Der Änderungsbereich 2 liegt östlich der Butjadinger Straße und südlich der Schulstraße. Der Änderungsbereich 2 wird im Osten durch die Straße Goosbarg begrenzt. Die nördliche Grenze wird durch die Verkehrsparzelle der Schulstraße, die westliche Grenze durch die Verkehrsparzelle der Butjadinger Straße gebildet. In südlicher Richtung schließen landwirtschaftliche Fläche an.

Der Änderungsbereich 3 wird südlich durch die Verkehrsparzelle der Schulstraße und östlich durch die Verkehrsparzelle der Straße Am Sportplatz begrenzt. In westlicher Richtung schließt das Schulgrundstück (Schulstraße Nr. 101) an den Geltungsbereich an. Nördlich des Änderungsbereiches befinden sich Gehölze und der Sportplatz.

Bei der 10. Änderung handelt sich um einen Textbebauungsplan. Die genaue Abgrenzung der Änderungsbereiche kann dem Titelblatt und dem Übersichtsplan auf Seite 7 entnommen werden.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Änderungsbereich 1

Es dominiert die freistehende Einfamilienhausbebauung. Die Gebäude weisen ein bis zwei Vollgeschosse auf. Auf einem Grundstück ist bereits eine rückwärtige Bebauung realisiert.

Die Erschließung des rückwärtigen Grundstückes erfolgt von der Butjadinger Straße. Die rückwärtigen Freiflächen werden gärtnerisch genutzt.



Änderungsbereich 1, westlich der Butjadinger Straße

Änderungsbereich 2

Am südlichen Rand des Änderungsbereichs 2, an der Butjadinger Straße gelegen, sind eingeschossige Wohngebäude vorhanden. Daran schließen in nördlicher Richtung ein- bis zweigeschossige Gebäude an. Hier sind in den Erdgeschosszonen eine Apotheke, ein Friseur und eine Praxis für Physiotherapie ansässig. Das obere Geschoss ist wohngenutzt. Zudem sind hier auch ausschließlich wohngenutzte Gebäude vorhanden.



Änderungsbereich 2, östlich der Butjadinger Straße, südlicher Rand des Änderungsbereiches 2



Änderungsbereich 2, östlich der Butjadinger Straße

Am nordwestlichen Rand des Änderungsbereiches 2 im Kreuzungsbereich Butjadinger Straße/ Schulstraße wurden in jüngster Zeit zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils 6 Wohnungen errichtet. Es handelt sich dabei um zweigeschossige Gebäude zuzüglich eines zum Teil nicht eingerückten Staffelgeschosses. Im direkten Kreuzungsbereich ist eine Bäckerei ansässig. Im weiteren östlichen Verlauf der Schulstraße dominieren eingeschossige Einfamilienhäuser. Zum sind hier zum Teil weitere eingeschossige Einfamilienhäuser auf den rückwärtigen Grundstücksflächen errichtet worden. Auch an der Straße Am Hogen Esch sind überwiegend eingeschossige Einfamilienhäuser vorhanden.



Änderungsbereich 2, östlich der Butjadinger Straße, Kreuzungsbereich Schulstraße



Änderungsbereich 2, südlich der Schulstraße, Kreuzungsbereich Schulstraße



Änderungsbereich 2, südlich der Schulstraße

Änderungsbereich 3

Im Änderungsbereich 3 dominiert das eingeschossige Einfamilienhaus. Auf den Grundstücken ist zum Teil bereits eine rückwärtige Bebauung realisiert. Die Erschließung des rückwärtigen Grundstückes erfolgt von der Schulstraße aus.



Änderungsbereich 3, nördlich der Schulstraße, östlicher Teil



Änderungsbereich 3, nördlich der Schulstraße, westlicher Teil

Die Freibereiche aller Änderungsbereiche werden als Gärten genutzt.

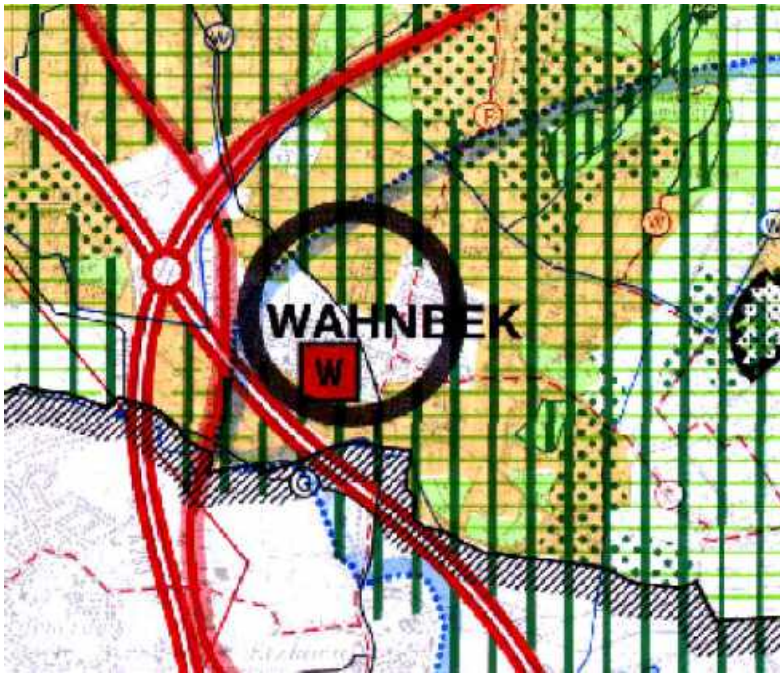
Die Butjadinger Straße führt in nördlicher Richtung zur Ortslage Loy und zur Bundesstraße 211. Über die Schulstraße wird eine Verbindung zum Ortszentrum von Wahnbek hergestellt.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

Ziele und Grundsätze der Raumordnung (LROP/RROP)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland 1996 ist die Gemeinde Rastede als Mittelzentrum dargestellt. Der Ortsteil Wahnbek ist als Grundzentren mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten ausgewiesen. Die Grundzentren sollen, wie auch der mittelzentrale Standort des Rasteder Kernorts, die Versorgung der Gemeindebevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen und Angeboten für den allgemeinen täglichen Grundbedarf sicherstellen. Für das Plangebiet werden keine Darstellungen getroffen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm wird derzeit neu aufgestellt.



Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Ammerland 1996

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede stellt den Änderungsbereich 1 und den westlichen Teil des Änderungsbereiches 2 als gemischte Baufläche dar. Der zentrale und östliche Änderungsbereich 2 wird als Wohnbaufläche dargestellt.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede, Änderungsbereiche 1 und 2

Der Änderungsbereich 3 wird Wohnbaufläche dargestellt.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede, Änderungsbereich 3

Bebauungspläne

Für das Gebiet dieser 10. Änderung liegt der Bebauungsplan Nr. 13 „Wahnbek – Ipwege“ vor. Der Bebauungsplan Nr. 13 ist bereits seit 1976 rechtskräftig. Für den Bebauungsplan Nr. 13 wurden zahlreiche Änderungsverfahren durchgeführt. Der Ursprungsplan für diese

10. Änderung ist nicht mehr relevant. Für die einzelnen Änderungsbereiche dieser 10. Änderung liegen die folgenden Änderungen vor:

Änderungsbereich 1: Vorliegend 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13, Teilplan A:

- Mischgebiete
- Vordere Bauzeile entlang der Butjadinger Straße und der Schulstraße: Maximal zwei Vollgeschosse, Grundflächenzahl 0,4; Geschossflächenzahl 0,8, offene Bauweise
- Hintere Bauzeile: Maximal ein Vollgeschoss, Grundflächenzahl 0,3; Geschossflächenzahl 0,4, offene Bauweise

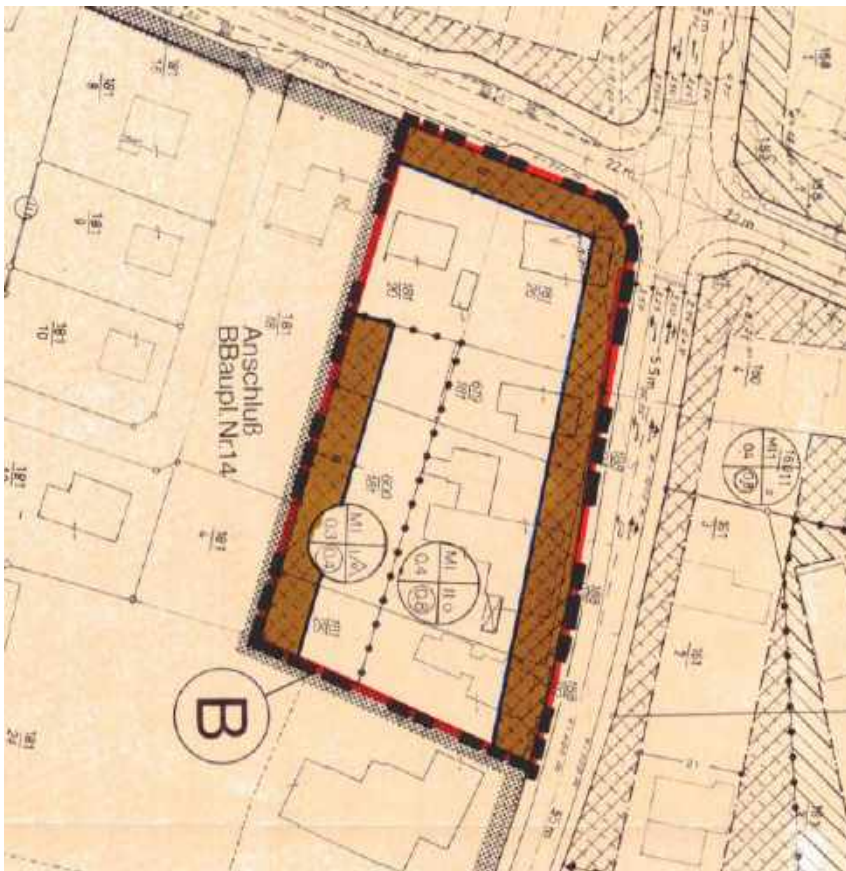


Abb.: Ausschnitt aus der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13

Änderungsbereich 2, westlicher Teil: Vorliegend 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13

- Mischgebiete an der vorderen Bauzeile entlang der Butjadinger Straße, im weiteren südlichen Verlauf an der Butjadinger Straße und an der Schulstraße sowie rückwärtig Allgemeine Wohngebiete
- Entlang der Butjadinger Straße, entlang der Schulstraße und rückwärtig (zum Teil) maximal zwei Vollgeschosse, Grundflächenzahl 0,4; Geschossflächenzahl 0,5 bzw. 0,8
- Rückwärtig zum Teil ein Vollgeschoss und Grundflächenzahl von 0,3, Geschossflächenzahl 0,4
- Offene Bauweise an der Butjadinger Straße, sonst nur Einzelhäuser zulässig



Abb.: Ausschnitt aus der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13

Änderungsbereich 2, östlich anschließend 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13:

- Allgemeine Wohngebiete
- Maximal zwei Vollgeschosse
- Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,8
- Offene Bauweise

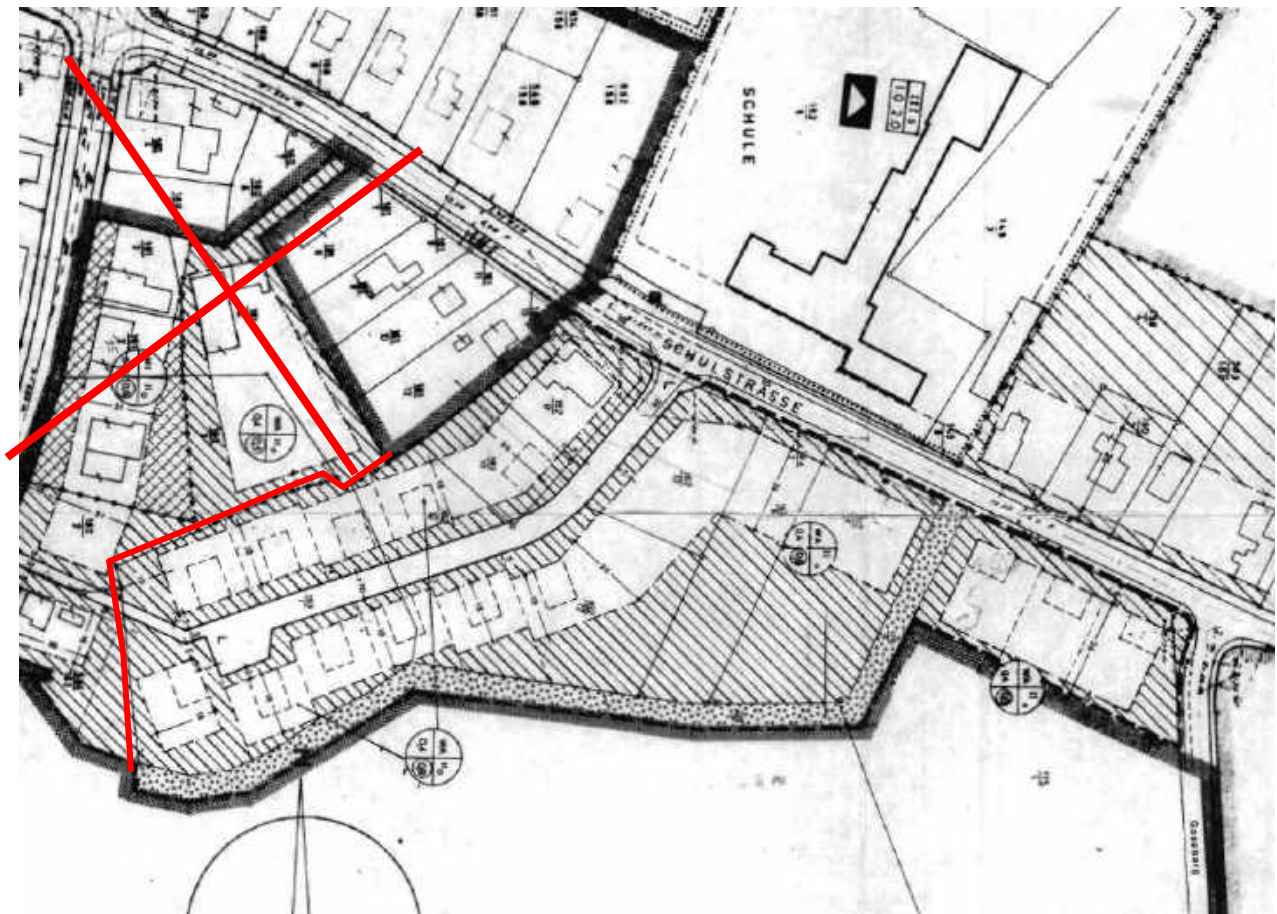


Abb.: Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13

Östlicher Änderungsbereich 3, vorliegend 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13

- Allgemeine Wohngebiete
- Maximal zwei Vollgeschosse
- Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,8
- Offene Bauweise

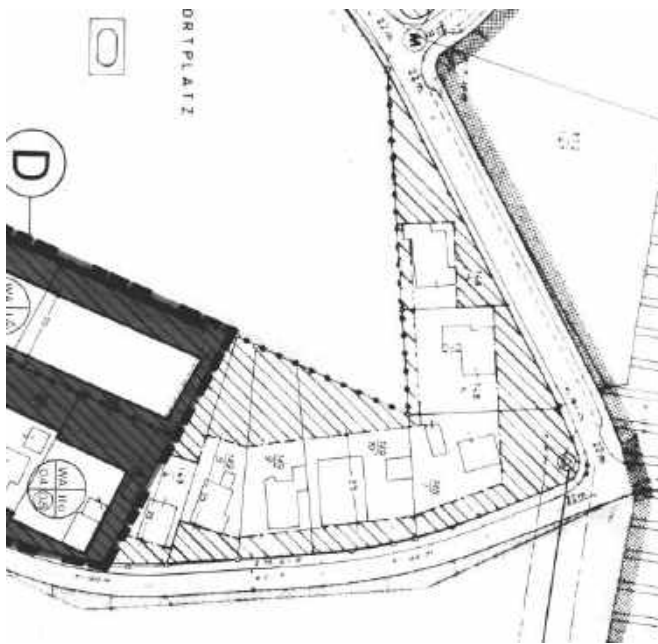


Abb.: Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13

Westlicher Änderungsbereich 3, vorliegend 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13, Teilplan B

- Allgemeine Wohngebiete
- Maximal zwei Vollgeschosse (vordere Grundstückszeile), ein Vollgeschoss hintere Grundstückszeile
- Grundflächenzahl 0,4 (vordere Grundstückszeile), 0,3 (hintere Grundstückszeile)
Geschossflächenzahl 0,8 (vordere Grundstückszeile), 0,4 (hintere Grundstückszeile)
- Offene Bauweise

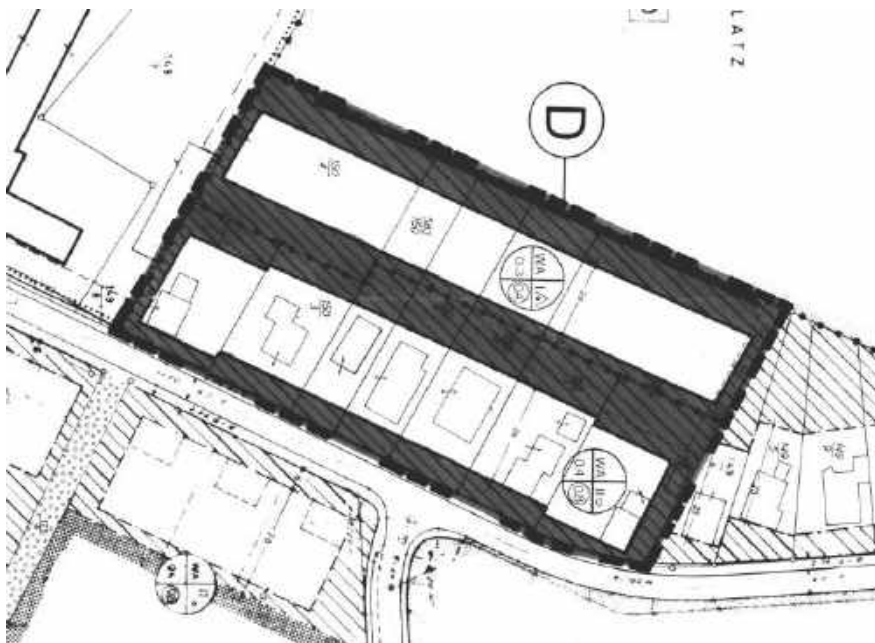


Abb.: Ausschnitt aus der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13, Teilplan B

Im Zuge der 7. Änderung wurde die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Bebauungsplan Nr. 13 neu geregelt. Die Festsetzung wonach Nebenanlagen nach der BauNVO 1968 nicht zulässig waren (Schuppen, Ställe, Gartenlauben), wurde aufgehoben.

Der Bebauungsplan Nr. 13 ist zudem von der Sammeländerung D betroffen (8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13). In den von der Sammeländerung betroffenen Allgemeinen Wohngebieten sind kleine Beherbergungsbetriebe ohne Restaurantbetrieb allgemein zulässig.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Geltungsbereich dieser Änderung liegt in der Ortslage Wahnbek im südlichen Kreuzungsbereich Butjadinger Straße/ Schulstraße sowie im Kreuzungsbereich Schulstraße/ Am Sportplatz. Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan Nr. 13 mit mehreren Änderungen vor. Der Bebauungsplan Nr. 13 geht weit über den Geltungsbereich dieser 10. Änderung hinaus. Die 10. Änderung besteht aus drei Änderungsbereichen.

Anlass für diese 10. Änderung 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. Erst in jüngster Zeit wurden im Änderungsbereich 2 zwei Mehrfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen, zuzüglich Staffelgeschoss errichtet. Vor dem Hintergrund einer angespannten Wohnungsmarktsituation und einer großen Nachfrage nach Wohnnutzungen in der Gemeinde Rastede und auch in der Ortslage Wahnbek, sind für das Plangebiet bauliche Veränderungen in nächster Zeit zu erwarten. Einige Grundstücke im Bereich dieser Änderung sind nur relativ gering bebaut und/ oder sind älter, so dass sich hier Nachverdichtungspotenziale ggf. auch durch Abriss ergeben. Das Plangebiet liegt zentral in der Ortslage und ist sehr gut erschlossen. Es bietet sich daher für eine weitere bauliche Entwicklung besonders an.

Im Zuge dieser Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 und seiner Änderungen bestehen fort. Bei der Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan.

Im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung wurde das nachstehende Zielkonzept erarbeitet.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

¹ NWP Planungsgesellschaft mbH: Gemeinde Rastede: Konzept zur verträglichen Innenentwicklung; Oldenburg Mai 2019

- 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:



Der überwiegende westliche Teil dieser Änderung (östlicher Änderungsbereich 1 und westlicher Änderungsbereich 2) liegt im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung innerhalb der Zone mit mittlerer städtebaulicher Dichte (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 östliche Teil dieser Änderung (östlicher Teil Änderungsbereich 2 und Änderungsbereich 3) und der westliche Rand von Änderungsbereich 1 liegen im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung innerhalb der Zone mit geringer Dichte (grüne Zone). Für die grüne Zone wurden im Konzept folgende maximale Kennziffern definiert:

- Maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus/ DHH; je angefangene 600/ 300 qm GS
1 WE EH/ DHH
- Maximal 1 Vollgeschoss; ggf. mit Begrenzung der Traufhöhe (z.B. 4,0 m) und der Gebäudehöhe; abhängig vom Gebietstyp/ ggf. Festlegung der Dachform; ggf. Ausschluss von Staffelgeschossen Einzelfallprüfung

Für die grüne Zone im Änderungsbereich wurde zudem die Rücknahme der planungsrechtlichen Möglichkeit zur Errichtung eines zweiten Vollgeschosses angeregt.

Das Konzept bildet die Grundlage für die Festsetzungen dieser Änderung. Daher wird das Plangebiet gegliedert in die Teilbereiche I und II gegliedert. Für den östlichen Teil von Änderungsbereich 1 und den westlichen Teil von Änderungsbereich 2 dieser Änderung werden die Empfehlungen für die blaue Zone in Ansatz gebracht. Für den westlichen Rand von Änderungsbereich 1, den östlichen Teil von Änderungsbereich 2 und den Änderungsbereich 3 dieser Änderung werden die Empfehlungen für die grüne Zone berücksichtigt.

Im Zuge dieser Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert. Bei der Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan. Ein Übersichtsplan ist auf der Seite 7 beigefügt.

Teilbereiche I in der blauen Zone

Für den östlichen Teil von Änderungsbereich 1 und den westlichen Teil von Änderungsbereich 2 dieser Änderung (Teilbereiche I) sind in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Gesamthöhe von 10,50 m und einer Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt. Staffelgeschosse werden in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten oberhalb des 2. Vollgeschosses ausgeschlossen, da Gebäudekörper mit Staffelgeschossen insgesamt massiver wirken als Gebäudekörper mit geneigtem Dach. Das gilt auch für eingerückte Staffelgeschosse. Zudem hat der Ausschluss von Staffelgeschossen nachbarschützende Wirkung. Insbesondere von den Dachterrassen ergeben sich häufig Einblicke in die Nachbargrundstücke und Gärten, was zu Konflikten führen kann.

Allgemein sind Staffelgeschosse gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetzte oberste Geschosse. Diese Bauform wird derzeit verstärkt nachgefragt. Dieser Nachfrage will sich die Gemeinde Rastede zwar nicht grundsätzlich entziehen, aber nur in den Bereichen zulassen, die sich aufgrund ihrer zentralen Lage oder aufgrund der vorhandenen Struktur dafür eignen. Dies ist im Plangebiet nicht der Fall. Wohnraum ist oberhalb des 2. Vollgeschosses jedoch zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sind

maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.

Außerdem sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Diese Festsetzung wird bestandsorientiert getroffen.

Die Gemeinde Rastede hat für die Flächen in den Teilbereichen I zum Teil Nachverdichtungspotenziale erkannt. Die Grundstücke sind teilweise nur gering bebaut, obwohl auch in der Vergangenheit bereits zwei Vollgeschosse zulässig waren. Die Flächen in Teilbereich I liegen in räumlicher bzw. fußläufiger Nähe zur Ortsmitte von Wahnbek und sind sehr gut erschlossen. Sie bieten sich daher weiterhin für eine Nachverdichtung an. Zum Teil sind hier aber auch bereits Gebäude vorhanden, die die maximal zulässige Gebäudekubatur erreichen und durch ein zusätzliches Staffelgeschoss oberhalb des zweiten Vollgeschosses auch überschreiten. Eine weitere Ausdehnung von Gebäuden dieses Typs ist städtebaulich nicht gewünscht. Die bestehenden Gebäude genießen Bestandsschutz.

Zudem werden örtliche Bauvorschriften erlassen, die die vorhandenen Dachformen und Dachneigungen absichern sowie die Anzahl der Einstellplätze regeln.

Teilbereiche II in der grünen Zone

Der Änderungsbereich 3 und der östliche Änderungsbereich 2 liegen deutlich weiter entfernt zur Ortsmitte und sind derzeit weniger dicht bebaut als die Teilbereiche I. Sie bieten sich daher für eine Nachverdichtung weniger an. Das gilt aufgrund seiner rückwärtigen Lage auch für den westlichen Teil von Änderungsbereich 1. Für die Teilbereiche II wird der prägende Gebäudebestand als Maßstab für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung zugrunde gelegt. Das Baurecht wird daher im Änderungsbereich 3 und im östlichen Änderungsbereich 2 zum Teil zurückgenommen, um die bestehende Struktur abzusichern und Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden. In Anlehnung an das Konzept und den Bestand wird ein Vollgeschoss mit einer Traufhöhe von maximal 4,00 m und einer Gesamthöhe von maximal 9,50 m festgesetzt.

Abweichend von der Festsetzung eines Vollgeschosses kann ein zweites Vollgeschoss zugelassen werden, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 bereits ein bauordnungsrechtlich genehmigtes zweites Vollgeschoss vorhanden war. Staffelgeschosse sind unzulässig. Die örtliche Bestandaufnahme hat ergeben, dass Staffelgeschosse hier untypisch sind. Es dominiert klar das geneigte Dach. Die vorhandene einheitliche Struktur soll erhalten und abgesichert werden. Zudem hat der Ausschluss von Staffelgeschossen nachbarschützende Wirkung. Insbesondere von den Dachterrassen ergeben sich häufig Einblicke in die Nachbargrundstücke und Gärten, was zu Konflikten führen kann.

Zulässig sind in den Allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten nur Einzel- und Doppelhäuser. Bei Einzelhäusern ist je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhäusern je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Zudem werden örtliche Bauvorschriften erlassen, die die vorhandenen Dachformen und Dachneigungen absichern.

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften **gemäß § 84 (3) NBauO** ist identisch mit den Änderungsbereichen 1 – 3 der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 (Teilbereiche I und II).

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 (reine Stahl-/Glaskonstruktion oder Holz-/Glaskonstruktion einschließlich verglastem Dach), Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO.

Auf 10 % der Grundfläche der Dachfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig.

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß **§ 84 (1) NBauO** ist identisch mit den Geltungsbereichen mit den Teilbereichen I der Änderungsbereiche 1 und 2 der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13. Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO wird festgelegt, dass je Wohneinheit 2 Einstellplätze anzulegen sind. Mit dieser örtlichen Bauvorschrift 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.

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

Die Belange des Verkehrs, der Ver- und Entsorgung sowie des Immissionsschutzes werden durch diese Änderung nicht tangiert. Auf die Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 13 und seiner Änderungen 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 werden im weiteren Verfahren ergänzt.

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

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

3.2 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz

➤ Derzeitiger Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet unterliegt den rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13, einschließlich bereits erfolgter rechtskräftiger Änderungen. Ausgewiesen sind überwiegend allgemeine Wohngebiete und im Westen auch Mischgebiete.

Die Gebiete sind auch bereits erschlossen und bebaut. Es überwiegen Wohnnutzungen, im Mischgebiet an der Butjadinger Straße sind auch eine Bäckerei, ein Frisörsalon und eine Apotheke vorhanden.

Die Misch- und Wohngebietsflächen werden durch eine unterschiedliche Bebauung von Einfamilienhäusern mit einrahmenden Garten- und Heckenstrukturen bis zu neuen Mehrfamilienhäusern mit vorgelagerten Zufahrten und Stellplätzen sowie rückwärtigen gärtnerischen Freiflächen geprägt.

Der südliche, rückwärtige Raum der Wohnbauflächen im Änderungsbereich 2 wird durch einen standortgerechten und wertvollen Gehölzbestand mit prägendem Anteil an Eichen bestimmt, teilweise noch in der Ausprägung als Wallhecke. Auch an der Schulstraße sind im Übergang zu dem Sportplatz im Norden (Teilbereich 3) noch Wallheckenstrukturen mit altem Baumbestand (Eichen) verblieben, an der Straße „Am Sportplatz“ ist eine standortgerechte Baum-Strauchhecke ausgeprägt. Im östlichen Bereich des Änderungsbereichs 2 bestehen zudem noch einige markante Alteichen.

Die Böden des Plangebietes sind überwiegend als mittlerer Podsol ausgeprägt, teilweise gehen diese in mittlere Pseudogley-Podsolböden über. Die bodenkundliche Feuchtestufe schwankt entsprechend von mittel trocken (Feuchtestufe 2) bis zu stark frisch / mitteltrocken (6/2). 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 von unversiegelten Freiflächen bis verdichteten Bereichen an der Butjadinger Straße mit bis zu 80% Versiegelung.²

Altlasten sind nach dem NIBIS Kartenserver des LBEG nicht verzeichnet.

Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel (1981 bis 2010) liegt im Nordwesten des Plangebietes bei über 150 bis 200 mm, was einer mittleren Neubildungsrate entspricht. Nach Süden und Osten steigt die Neubildungsrate abschnittsweise bis auf über 300 bis 350 mm/Jahr an und erreicht somit einen hohen Wert, so dass ein besonderer Schutzbedarf abgeleitet werden kann.

Nach Art und Mächtigkeit der grundwasserüberdeckenden Bodenschichten ist das Grundwasserschutzpotential hoch. Die Lage der Grundwasseroberfläche in m NHN liegt bei über

² NIBIS^R Kartenserver (2011) – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Bodenkunde, Hannover

5 bis 7,5 m, sinkt im Osten auf 2,5 bis 5 m NHN, bei einer durchschnittlichen Geländehöhe von rund 15 m im Südwesten und 18,5 m NHN im Osten.³

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

Die Änderungsbereiche werden auf Grundlage des Dichtekonzeptes im Wesentlichen in zwei Zonen aufgeteilt.

Für den Teilbereich 1 mit der Ausweisung eines Mischgebietes und eines allgemeinen Wohngebietes gelten folgende Festsetzungen zur verträglichen Innenentwicklung:

- Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen mit einer maximalen Gesamthöhe von 10,50 m und einer Traufhöhe von 6,50 m
- Staffelgeschosse werden in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten oberhalb des 2. Vollgeschosses ausgeschlossen,
- In den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sind maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.
- Auch sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Der Teilbereich 2 des Bebauungsplanes Nr. 13, 10. Änderung, umfasst eine Teilfläche des Mischgebietes westlich der Butjadinger Straße und die allgemeinen Wohngebiete im weiteren Verlauf der Schulstraße. Der prägende Gebäudebestand wird als Maßstab für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung zugrunde gelegt. Das Baurecht wird daher in einigen Bereichen zurückgenommen, um die bestehende Struktur abzusichern und Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden.

Im Einzelnen gelten folgende Festsetzungen:

- Zulässig ist ein Vollgeschoss mit einer Traufhöhe von maximal 4,00 m und einer Gesamthöhe von maximal 9,50 m
- Abweichend von der Festsetzung eines Vollgeschosses kann ein zweites Vollgeschoss zugelassen werden, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zur 10. Änderung bereits ein bauordnungsrechtlich genehmigtes zweites Vollgeschoss vorhanden war.
- Staffelgeschosse sind unzulässig.
- Zulässig sind in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten nur Einzel- und Doppelhäuser.
- Bei Einzelhäusern ist je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhäusern je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- Zudem werden örtliche Bauvorschriften erlassen, die die vorhandenen Dachformen und Dachneigungen absichern.

³ NIBIS[®] Kartenserver (2011) – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hydrologie, Hannover

Mit der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 werden die Grundflächenzahlen gegenüber der planungsrechtlichen Bestandssituation nicht verändert und auch die Baugrenzen werden nicht verlagert oder erweitert, so dass sich insgesamt keine höhere Versiegelung/Ausnutzung der Grundflächen ergibt. Die Geschossigkeit und die Höhenausrichtung werden dem Bestand angepasst bzw. teilweise zurückgenommen, in Teilen jedoch dem Bestand und der Lage verträglich angepasst, so dass auch in Bezug auf die Ortsbildbeeinträchtigungen keine Veränderungen gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand vorliegen. Auch werden die Grünfestsetzungen nicht verändert, und auch die Übernahme der Wallhecken als geschützter Landschaftsbestandteil gemäß § 29 BNatSchG bleibt unverändert.

Demnach werden insgesamt in Bezug auf die Belange von Natur und Landschaft weder zusätzliche Flächeninanspruchnahmen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und der Biotop- und Lebensraumstrukturen führen könnten, noch höhere Geschossigkeiten oder Gebäudehöhen vorbereitet. Auch sind aufgrund der Bestandssituation keine Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und auf die lufthygienische Situation oder das Klima abzuleiten. Ein Eingriff liegt nicht vor.

Eine Eingriffsbilanzierung wird demnach nicht durchgeführt, auch werden aufgrund der Bestandssituation keine über das bisherige Maß hinausgehenden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich erforderlich.

➤ **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 des innerörtlichen Bereiches 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 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

Die Erfüllung des Verbotstatbestandes der Tötung und Gefährdung von Individuen ist vermeidbar, indem die Bestände weitgehend erhalten bleiben – auch über das Maß der festgesetzten Bestände hinaus, insbesondere der Altbaumbestände im Straßensaum. Sollten dennoch Gehölzfällungen notwendig werden oder auch Sanierungs- und Neubaumaßnahmen im Gebiet erfolgen, sind diese außerhalb der Vogelbrutzeit und Quartierszeit von Fle-

dermäusen 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. 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 und die Planung bestandsorientiert vorgenommen wird, so dass sich die Störwirkung der Nutzungen (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) nicht signifikant verändern wird. Störeffindliche 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 oder von Gebäudeabriss und –umbau 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 in Bezug auf die maximal zulässige Versiegelung getroffen werden.

Sollten dennoch bei Gehölzfällungen oder Gebäudeabriss dauerhafte Lebensstätten wie Fledermausquartiere oder Bruthöhlen etc. betroffen sein, sind im räumlichen Zusammenhang geeignete Fledermauskästen oder Nisthilfen zu installieren, um die ökologische Funktion aufrecht erhalten zu können.

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

➤ **Natura 2000-Verträglichkeit**

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist mit einer Entfernung von etwa 1,3 km das Gebiet Funchsbüsche, Ipweiger Büsche (EU Kennzahl 2715-332) nordöstlich von Wahnbek als Waldgebiet mit ausgedehnten feuchten Eichen-Hainbuchenwäldern und kleinerflächigen bodensauren Buchenwäldern. An einem naturnahen Bach grenzen artenreiche Erlen-Eschenwälder, Kleingewässer und eine Nasswiese an.

Nachteilige Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet zum einen bereits nahezu vollständig bebaut ist und zum anderen gliedernde Siedlungs- und Gehölzstrukturen zwischen FFH-Gebiet und Plangebiet vorhanden sind, die das Waldgebiet sowohl räumlich als auch funktional vom Plangebiet abgrenzen.

EU-Vogelschutzgebiete sind ebenfalls nur in mehreren Kilometern Entfernung (etwa 4 km) mit der Hunteniederung 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 mit den Wallheckenresten geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG vorhanden. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet Kulturlandschaft an der Wahnbäke (LSG WST 82) grenzt unmittelbar südlich an das Plangebiet an. Weitere Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind erst in weiterer Entfernung ausgeprägt.

➤ **Darstellungen von Landschaftsplänen**

Im Landschaftsplan der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 1995 wird der Siedlungsrand zur Entwicklung hochwertiger naturbetonter Ortsrandstrukturen vordringlich eingestuft. Südlich schließt ein Gebiet zur Erhaltung und Pflege von Wallhecken an.

Auch im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland 1995 wird im südlichen Anschluss ein Gebiet zur Erhaltung und Pflege von Wallhecken herausgestellt. Zudem erfolgt die Darstellung des Landschaftsschutzgebietes im unmittelbaren Anschluss an das Plangebiet.

3.3 Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang

Der Geltungsbereich dieser Änderung liegt in der Ortslage Wahnbek im südlichen Kreuzungsbereich Butjadinger Straße/ Schulstraße sowie im Kreuzungsbereich Schulstraße/ Am Sportplatz. Die Änderung besteht aus drei Änderungsbereichen. Die Änderungsbereiche sind überwiegend bebaut. Die Änderungsbereiche liegen innerhalb des Siedlungszusammenhanges.

In ihrem Konzept zur verträglichen Innenentwicklung hat die Gemeinde Rastede für den westlichen Teil dieser Änderung (mit Ausnahme der rückwärtigen Flächen in Änderungsbereich 1) im Bestand eine größere Dichte und auch ein größeres Verdichtungspotenzial erkannt und diesen Bereich entsprechend als blaue Zone (Zone mittlerer Dichte) dargestellt. Die für die blaue Zone maximalen Kennziffern wurden vorstehend wiedergegeben. Die Maximalwerte werden im Zuge dieser Änderung berücksichtigt. Damit ergeben sich zum Teil Nachverdichtungspotenziale im Vergleich zur Bestandsbebauung, zum Teil werden die Maximalwerte im Bestand auch bereits erreicht oder überschritten. Der wirksame Bebauungsplan bzw. seine Änderungen hatten für diese Bereiche bereits zwei Vollgeschosse zugelassen. Um eine Nachbarschaftsverträglichkeit abzusichern, wird die Gebäudehöhe in Anlehnung an das Konzept auf 10,50 m und die Traufhöhe auf 6,50 m begrenzt. Die bestehenden Bebauungsplanänderungen hatten hierzu bislang keine Aussagen getroffen. Zulässig sind auf der Grundlage dieser 10. Änderung maximal 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 auszuschließen, wird ebenfalls in Anlehnung an das Konzept maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück festgesetzt.

Zudem werden örtliche Bauvorschriften erlassen, die die vorhandenen Dachformen und Dachneigungen absichern und die Anzahl der erforderlichen Einstellplätze vorschreiben.

Der östliche Teil der Änderung und der westliche Rand von Änderungsbereich 1 besteht überwiegend aus älteren Einfamilienhäusern mit einem Vollgeschoss und mit niedriger Traufe und Satteldach. Zudem liegen diese Bereiche deutlich weiter vom Ortszentrum entfernt. In die Struktur fügen sich neue Wohnhäuser mit zwei Vollgeschossen und vielen Wohneinheiten nicht ein und würden möglicherweise zu Nachbarschaftskonflikten führen. Daher wird der Bebauungsplan Nr. 13 auch in diesen Bereichen geändert. Der bestehende Bebauungsplan lässt derzeit mit Ausnahme des westlichen Teiles von Änderungsbereich 1 und der rückwärtigen Flächen von Änderungsbereich 3 zwei Vollgeschosse zu.

Im Zuge dieser Änderung werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, die die bestehenden Strukturen aufnehmen und absichern. So wird maximal ein Vollgeschoss ausgewiesen, die Traufhöhe auf maximal 4,00 m und die Gesamthöhe auf maximal 9,50 m begrenzt. Staffelgeschosse sind unzulässig. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Bei Einzelhäusern ist je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhäusern je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Zudem werden örtliche Bauvorschriften erlassen, die die vorhandenen Dachformen und Dachneigungen absichern.

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

3.4 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 Änderung 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

Der Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wahnbek - Ipwege“ umfasst Teile der im Bebauungsplan Nr. 13 und seiner Änderungen nach § 4 und § 6 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) gemäß Übersichtsplan auf Seite 7.

Teilbereiche I

Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Maximal zwei Vollgeschosse
- In den Allgemeinen Wohngebieten nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus
- maximale Traufhöhe 6,50 m
- maximale Gebäudehöhe 10,50 m
- Staffelgeschosse oberhalb des 2. Vollgeschosses unzulässig.

Teilbereiche II

Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Maximal ein Vollgeschoss; abweichend von der Festsetzung eines Vollgeschosses kann ein zweites Vollgeschoss zugelassen werden, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 bereits ein bauordnungsrechtlich genehmigtes zweites Vollgeschoss vorhanden war.
- In den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Bei Einzelhäusern sind je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhäusern je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- maximale Traufhöhe 4,00 m
- maximale Gebäudehöhe 9,50 m
- Staffelgeschosse unzulässig

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Einstellplätze gemäß § 84 (1) NBauO

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO wird für die Teilbereiche I der Änderung 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

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit den Änderungsbereichen 1 – 3 der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 (Teilbereiche I und II). 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.

Aus den Merkmalen, die ein harmonisches Siedlungsbild bestimmen, ragen die beiden Merkmale Trauf- und Gebäudehöhe (s. textliche Festsetzung) und Dachneigung (örtliche Bauvorschrift) besonders hervor. Die Gemeinde Rastede sichert mit den getroffenen Festsetzungen in Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften ein harmonisches Ortsbild ab und erreicht ein geschlossenes Straßen- und Siedlungsbild. Unter Berücksichtigung vorhandener Wohngebiete im Plangebiet und angrenzend soll das geneigte Dach als dominierendes Gestaltelement fortgeführt werden. Die Dächer sollen ausreichende Ansichtsflächen aufweisen.

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 (reine Stahl-/Glaskonstruktion oder Holz-/Glaskonstruktion einschließlich verglastem Dach), Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO.

Auf 10 % der Grundfläche der Dachfläche 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. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom

Entwurfsbeschluss

Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung

Satzungsbeschluss

Rastede, den

Der Bürgermeister

Anhang 1: Überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen gemäß der Kriterien in Anlage 2 (zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB) – Vorprüfung des Einzelfalls - zum Bebauungsplan

1. Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf	
<p>1.1 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;</p>	<p>Das Plangebiet der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 beinhaltet insgesamt eine Größe von rd. 6,08 ha. Es umfasst einen bereits vollständig erschlossenen und bebauten Bereich im zentralen und südöstlichen Siedlungszusammenhang von Wahnbek, der überwiegend von Wohnbebauung geprägt ist, aber auch Mischnutzungen liegen vor.</p> <p>In den rechtskräftigen Bebauungsplänen sind allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete ausgewiesen. Gemäß der zulässigen Grundflächenzahl von maximal 0,4 und der Zulässigkeit von Nebenanlagen auf 50 % der Grundfläche ist insgesamt eine maximale Versiegelung von etwa 60 % der Bauflächen anzunehmen.</p> <p>Mit der 10. Änderung werden die Grundflächenzahlen und die Baugrenzen der Ursprungsplanung, einschließlich bestehender Änderungen nicht verändert, so dass sich keine relevante Änderung gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand ergibt.</p>
<p>1.2 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;</p>	<p>nicht erkennbar, da es sich um einen bereits planungsrechtlich abgesichertes Gebiet handelt, welches bereits bebaut und erschlossen ist.</p>
<p>1.3 die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;</p>	<p>Die im Geltungsbereich der 10. Änderung befindlichen Grünflächen zur randlichen Eingrünung des Gebietes im Süden, einschließlich der Wallhecke und die Wallhecke im Norden, bleiben unverändert bestehen.</p> <p>Es handelt sich um ein Bestandsgebiet, in dem bestehende Wohn- und Mischnutzung planungsrechtlich beibehalten und abgesichert werden.</p> <p>Neben der Regulierung des prägenden Gebäudebestandes als Maßstab für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung werden auch Festsetzungen zur verträglichen Innenentwicklung zugrunde gelegt.</p>
<p>1.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;</p>	<p>Die wesentliche Belange der Ursprungsplanung, die zu umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme führen könnten, werden mit der Änderung nicht berührt.</p>
<p>1.5 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften;</p>	<p>Nicht relevant</p>

2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf	
2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen,	<p>Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die bestehenden Nutzungen abzusichern und auf Grundlage des gemeindlichen Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung zu begrenzen. Im Zuge dieser Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung geändert.</p> <p>Aufgrund der Bestandssituation und der derzeit bereits umgesetzten Bautätigkeiten und des Flächenendrucks ist die Umsetzung der Planung mit den prognostizierten Auswirkungen wahrscheinlich.</p>
2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	<p>Der Geltungsbereich der 10. Änderung zu dem Bebauungsplan Nr. 13 umfasst nur Teilflächen der Ursprungspläne. Zudem schließen im Umfeld weitere Wohn- und Mischgebiet an, so dass aufgrund der Bestandssituation und der innerörtlichen Lage keine über den Bestand hinausgehenden kumulativen Wirkungen abgeleitet werden können.</p>
2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z. B. bei Unfällen);	<p>Im Plangebiet ist kein Störfallbetrieb vorhanden. Insofern ist nicht von besonderen Risiken auszugehen.</p>
2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	<p>Von der Bebauung ist das Plangebiet selbst betroffen. Die Bereiche sind weitgehend bereits versiegelt und bebaut.</p>
2.5 die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	<p>keine besonderen Bedeutungen oder Empfindlichkeiten</p>
2.6 folgende Gebiete:	
2.6.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht relevant
2.6.2 Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	nicht relevant
2.6.3 Nationalparke nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,	nicht relevant

2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht relevant
2.6.5 gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht relevant
2.6.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Abs. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	nicht relevant
2.6.7 Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	nicht relevant
2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes,	nicht relevant
2.6.9 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	nicht relevant

Fazit

Die überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen lässt keine erheblichen Umweltauswirkungen erkennen, die in der Abwägung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB zu berücksichtigen wären. Die Durchführung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist zulässig.

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2020/008

freigegeben am **10.01.2020**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 07.01.2020

3. Änderung des Bebauungsplans 34 - Havelstraße/Memelstraße

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	10.02.2020	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	18.02.2020	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan 34 wird hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung geändert.
2. Dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans 34 wird zugestimmt.
3. Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.
4. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Sach- und Rechtslage:

Zur Übernahme der Ziele des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung in die verbindliche Bauleitplanung soll die 3. Änderung des Bebauungsplans 34 durchgeführt werden. Der Geltungsbereich umfasst die Wohn- und Mischgebiete nördlich der Havelstraße und entlang der Memelstraße.

Im Zuge des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung (s. Vorlage 2019/128) wurde der Geltungsbereich als „blaue Zone“ mit mittlerer städtebaulicher Dichte gekennzeichnet. Daher soll eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m festgesetzt werden, wobei die Traufhöhe 6,50 m nicht überschreiten darf. Bei maximal zweigeschossiger Bauweise werden darüber hinausgehende Staffelgeschosse ausgeschlossen.

Im ausgebauten Dach ist Wohnraum jedoch weiterhin zulässig. Die Anzahl der Wohneinheiten wird in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße limitiert, wobei das Höchstmaß von acht Wohneinheiten je Gebäude nicht überschritten werden darf.

Zusätzlich werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt, wonach im gesamten Geltungsbereich der Sammeländerung nur symmetrisch geneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig sind. Die Dachneigung muss zwischen 20° und 45° liegen.

Für den Geltungsbereich wird zudem festgesetzt, dass je Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem Grundstück vorzuhalten sind, um den öffentlichen Straßenraum von Parksuchverkehren und parkenden Autos zu entlasten.

Die o. g. Festsetzungen reduzieren für den Teilbereich an der Memelstraße die zulässigen Baurechte. Für die Grundstücke an der Havelstraße stellen die o. g. Festsetzungen eine geringfügige Erhöhung der Baurechte dar, da dort bisher lediglich eine Gebäudehöhe von 9,50 m zulässig ist. Hinsichtlich der weiteren gestalterischen Festsetzungen bzw. der zulässigen Anzahl an Wohneinheiten waren bisher keine Regelungen getroffen.

Da die 3. Änderung des Bebauungsplans 34 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen kann, wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet und die öffentliche Auslegung durchgeführt.

Finanzielle Auswirkungen:

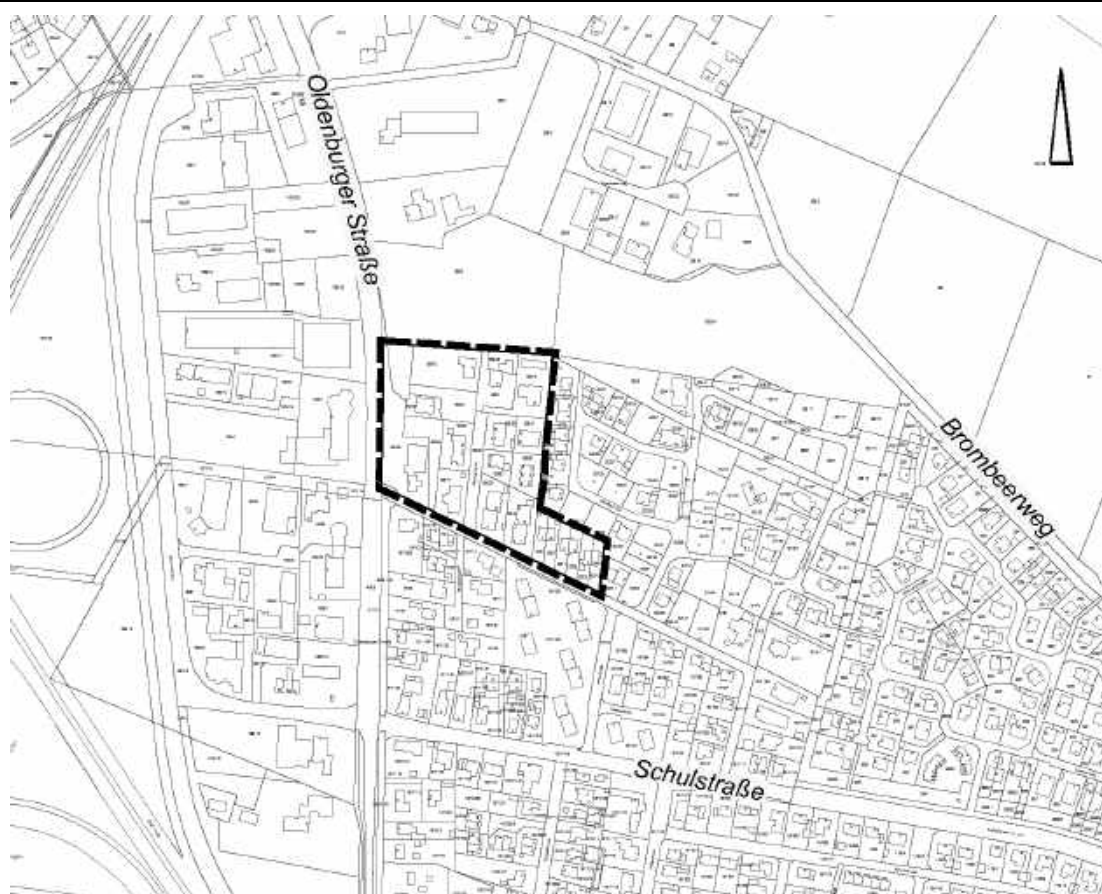
Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Entwurf Text-Bebauungsplan mit Begründung

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wahnbek – Teilbereich Havelstraße/ Memelstraße“



mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) und § 84 (1) NBauO
im Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Entwurf

Dezember 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wahnbek – Teilbereich Havelstraße/ Memelstraße“ bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (gemäß § 84 (3) und § 84 (1) NBauO), als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

Planverfasser

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wahnbek – Teilbereich Havelstraße/ Memelstraße“ 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wahnbek – Teilbereich Havelstraße/ Memelstraße“ 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wahnbek – Teilbereich Havelstraße/ Memelstraße“ 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wahnbek – Teilbereich Havelstraße/ Memelstraße“ nebst Begründung in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wahnbek – Teilbereich Havelstraße/ Memelstraße“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am in der Tagespresse bekannt gemacht worden.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wahnbek – Teilbereich Havelstraße/ Memelstraße“ ist damit am wirksam geworden.

Rastede, den

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wahnbek – Teilbereich Havelstraße/ Memelstraße“ ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wahnbek – Teilbereich Havelstraße/ Memelstraße“ und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den

Bürgermeister

Satzung

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wahnbek – Teilbereich Havelstraße/ Memelstraße“ umfasst die im Bebauungsplan Nr. 34 nach § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) und die nach § 6 festgesetzten Mischgebiete (MI) gemäß Übersichtsplan auf Seite 6.

§ 2 Festsetzungen

1. Die textliche Festsetzung Nr. 1.2 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 zur Firsthöhe (maximal 9,5 m) wird für die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete nach § 4 BauNVO im Geltungsbereich der 3. Änderung aufgehoben.
2. Innerhalb der gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und der gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete sind gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO zwei Vollgeschosse zulässig.
3. In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten und den gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebieten sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.

Abweichend sind in den Mischgebieten eine höhere Anzahl an Wohnungen bis zum genehmigten Bestand zulässig, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wahnbek – Teilbereich Havelstraße/ Memelstraße“ dieser Bestand an Wohnungen bereits bauordnungsrechtlich genehmigt war.

4. Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO werden für die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und die gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete 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 6,50 m über Bezugspunkt, die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 10,50 m über Bezugspunkt. Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugspunkt), 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.
5. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten oberhalb des 2. Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig.
6. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34, inklusive der bisher erfolgten rechtskräftigen Änderungen gelten fort.

§ 3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

1. Geltungsbereich

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wahnbek – Teilbereich Havelstraße/ Memelstraße“.

2. Dachform und Dachneigung

Die obersten Geschosse von Hauptgebäuden sind nur mit 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 (reine Stahl-/Glaskonstruktion oder Holz-/Glaskonstruktion einschließlich verglastem Dach), Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO.

Auf 10 % der Grundfläche der Dachfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig.

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 (1) NBauO

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (1) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wahnbek – Teilbereich Havelstraße/ Memelstraße“.

Einstellplätze

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

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.

§ 5 Hinweise

- 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 An-

zeige 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.

§ 6 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diese Bebauungsplanänderung 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 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309)

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

Übersichtsplan



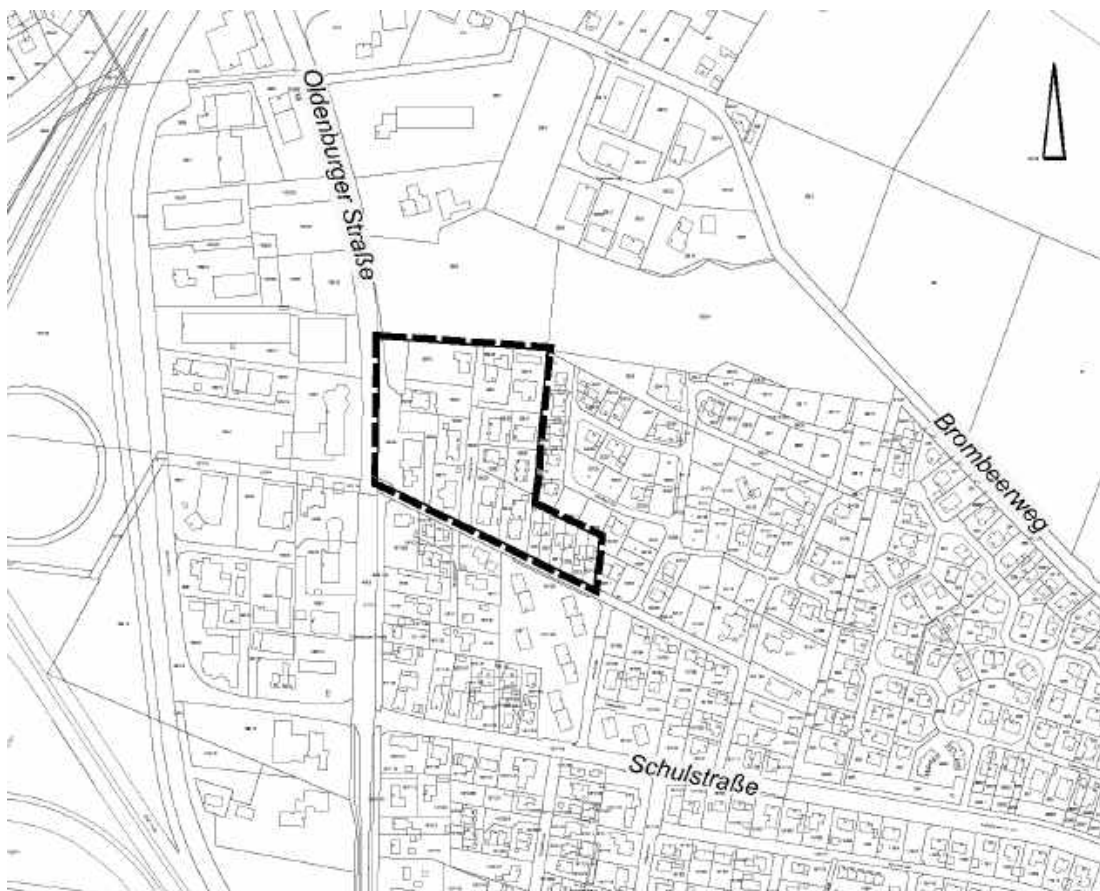
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)



**B-Plan Nr. 34,
3. Änderung**

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wahnbek – Teilbereich Havelstraße/ Memelstraße“



Begründung

Entwurf

Dezember 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	12
1.3	Geltungsbereich der Planung	12
1.4	Beschreibung des Plangebietes	12
1.5	Planungsrahmenbedingungen	14
2.	Ziele und Zwecke der Planung	18
3.	Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	21
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	21
3.1.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB	21
3.1.2	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB	21
3.2	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz	21
3.3	Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang	23
3.4	Belange des Klimaschutzes	25
4.	Inhalte der Festsetzungen	26
5.	Örtliche Bauvorschriften	26
6.	Daten zum Verfahrensablauf	27

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 der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wahnbek – Teilbereich Havelstraße/Memelstraße“ handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung und der Nachverdichtung. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs in der Ortslage Wahnbek und ist bereits überwiegend baulich genutzt. An den Geltungsbereich grenzen zu drei Seiten bereits bebaute Bereiche an. Im Zuge dieser Änderung werden die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung angepasst. Es handelt sich um einen reinen Textbebauungsplan.

Die zulässige Grundfläche beträgt unter 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 weiteren 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

Der Geltungsbereich dieser 3. Änderung liegt in der Ortslage Wahnbek, nördlich der Havelstraße, östlich der Oldenburger Straße (K 131). Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan Nr. 34 vor.

Anlass für diese 3. Änderung 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 Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34 und seiner Änderungen bestehen fort. Bei der Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diese Änderung 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

Der Geltungsbereich dieser 3. Änderung liegt in der Ortslage Wahnbek, nördlich der Havelstraße, östlich der Oldenburger Straße (K 131). Die Änderung erfasst den westlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 34. Die Änderung beinhaltet die festgesetzten Mischgebiete beidseitig der Memelstraße und ein festgesetztes Allgemeines Wohngebiet (WA) an der Havelstraße. Das Plangebiet wird im Westen durch die Oldenburger Straße und im Süden durch die Havelstraße begrenzt. In östlicher Richtung schließen die bebauten Grundstücke der Müritzstraße an den Geltungsbereich an.

Es handelt sich um einen Textbebauungsplan.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches kann dem Titelblatt und dem Übersichtsplan auf der Seite 6 entnommen werden.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Am östlichen Rand der 3. Änderung sind drei eingeschossige Doppelhäuser vorhanden. Die Freibereiche sind als Ziergärten genutzt. Westlich daran schließen an der Havelstraße und beidseitig der Memelstraße zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit vier bis maximal neun Wohnungen an. Östlich der Memelstraße liegen die Mehrfamilienhäuser auch rückwärtig in zweiter Reihe. Die Grundstücke der Mehrfamilienhäuser insbesondere sind relativ stark versiegelt. Am westlichen Rand des Geltungsbereiches sind gewerbliche Strukturen vorhanden. Hier sind eine Gewerbehalle und eine Autosattlerei ansässig. Die Autosattlerei verfügt über Tanksäulen. Diese Nutzungen sind über die Oldenburger Straße erschlossen. Der nordwestliche Rand des Plangebietes stellt sich als Freifläche/ Rasenfläche dar. Im nördlichen Plangebiet sind freistehende eingeschossige Einfamilienhäuser auf relativ großzügig geschnittenen Grundstücken vorhanden. Parallel zur Oldenburger Straße sind umfangreiche Gehölzbestände vorhanden.



Südlicher Geltungsbereich; Blick von der Havelstraße in Richtung Westen



Mehrfamilienhäuser an der Memelstraße



Rückwärtige Grundstücksbebauung an der Memelstraße



Nordwestlicher Geltungsbereich; Blick von der Memelstraße in Richtung Nordwesten



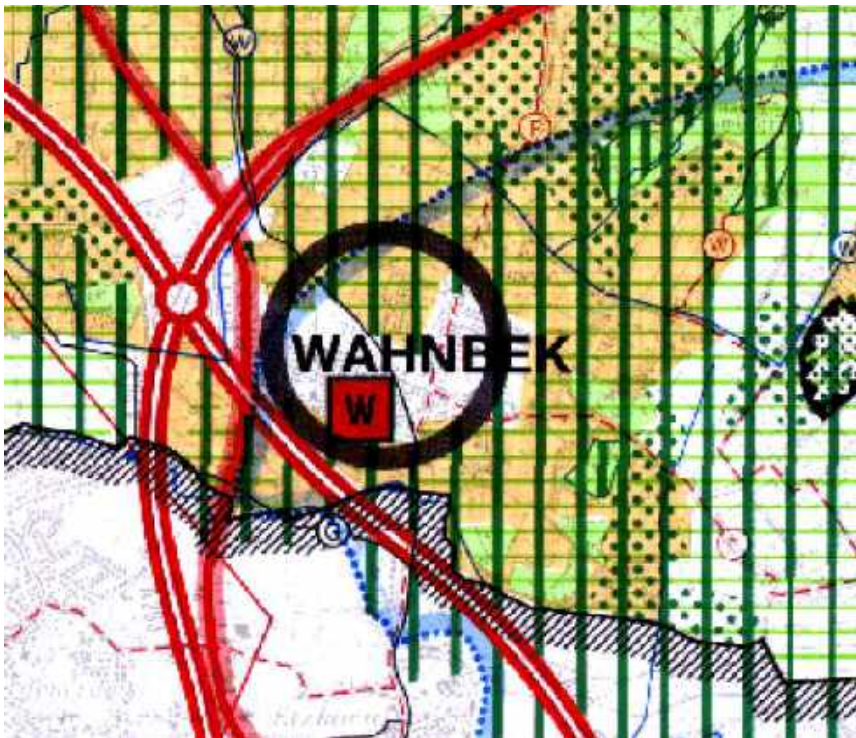
Autosattlerei am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches

1.5 Planungsrahmenbedingungen

Ziele und Grundsätze der Raumordnung (LROP/RROP)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland 1996 ist Rastede als Mittelzentrum dargestellt. Der Ortsteil Wahnbek ist als Grundzentren mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten ausgewiesen. Die Grundzentren sollen, wie auch der mittelzentrale Standort des Rasteder Kernorts, die Versorgung der Gemeindebevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen und Angeboten für den allgemeinen täglichen Grundbedarf sicherstellen. Für das Plangebiet werden keine Darstellungen getroffen.

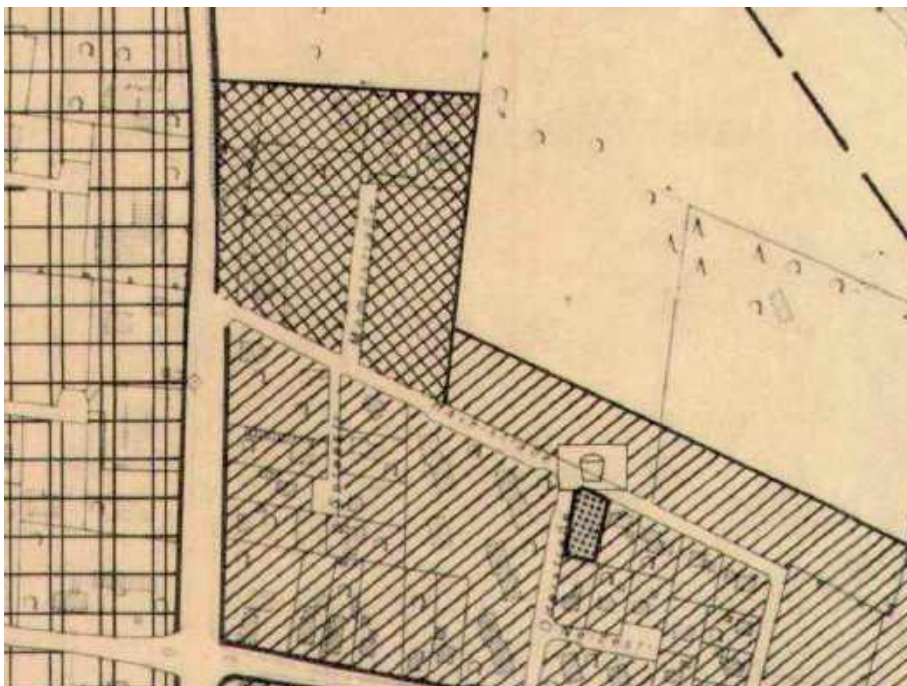
Das Regionale Raumordnungsprogramm wird derzeit neu aufgestellt.



Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Ammerland 1996

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede stellt die Flächen beidseitig der Memelstraße als gemischte Baufläche dar. Der östliche Rand des Plangebietes ist als Wohnbaufläche dargestellt.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede

Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan Nr. 34 „Wahnbek – Teilbereich Havelstraße/Memelstraße“ vor. Der Bebauungsplan Nr. 34 setzt für den westlichen Teil dieser 3. Änderung ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 fest. Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse. Es ist eine offene Bauweise ausgewiesen. Der Bebauungsplan Nr. 34 setzt für den östlichen Teil dieser 3. Änderung ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 fest. Der Bebauungsplan Nr. 34 ist bereits im Jahr 1982 als Satzung beschlossen worden.

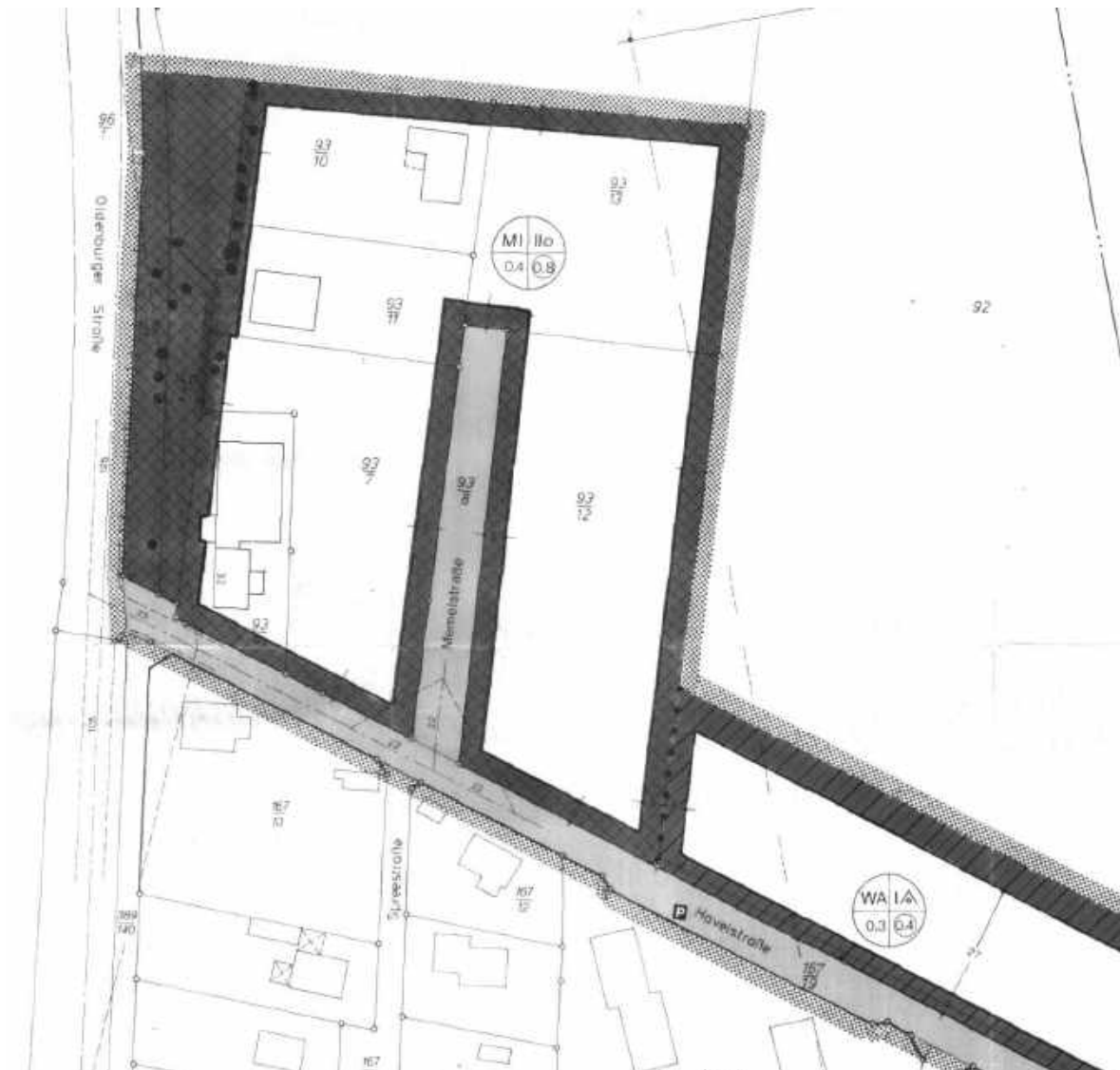


Abbildung: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 34

Im Zuge einer 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 wurde für das Allgemeine Wohngebiet entlang der Havelstraße die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse sowie zur Geschossflächenzahl aufgehoben und statt dessen eine maximale von Firsthöhe von 9,5 m ausgewiesen. Außerdem wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt und die maximale Gebäudelänge auf 20 m begrenzt. Zudem werden Anpassungen der Baugrenzen vorgenommen.



Abbildung: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34

Im Zuge einer 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 wurden die Zu- und Abfahrtsverbot an der Oldenburger Straße aufgehoben.

Der Ursprungsplan des Bebauungsplans Nr. 34 ging in östlicher Richtung über den Geltungsbereich dieser 3. Änderung hinaus. Für diesen Teil ist der Ursprungsbebauungsplan Nr. 34 bereits durch den Bebauungsplan Nr. 88 überplant worden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88 bildet die östliche Begrenzung der 3. Änderung.



Abbildung: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 88 „Wohngebiet nördlich Havelstraße“

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Geltungsbereich dieser 3. Änderung liegt in der Ortslage Wahnbek, nördlich der Havelstraße, östlich der Oldenburger Straße (K 131). Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan Nr. 34 mit zwei Änderungen vor.

Anlass für diese Änderung 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. Vor dem Hintergrund einer angespannten Wohnungsmarktsituation und einer großen Nachfrage nach Wohnnutzungen in der Gemeinde Rastede und auch in der Ortslage Wahnbek, sind für das Plangebiet bauliche Veränderungen in nächster Zeit zu erwarten. Einige Grundstücke im westlichen und nordwestlichen Bereich dieser Änderung sind nur relativ gering bebaut, so dass sich hier Nachverdichtungspotenziale ergeben. Das Plangebiet ist sehr gut erschlossen. Es bietet sich daher für eine weitere bauliche Entwicklung besonders an.

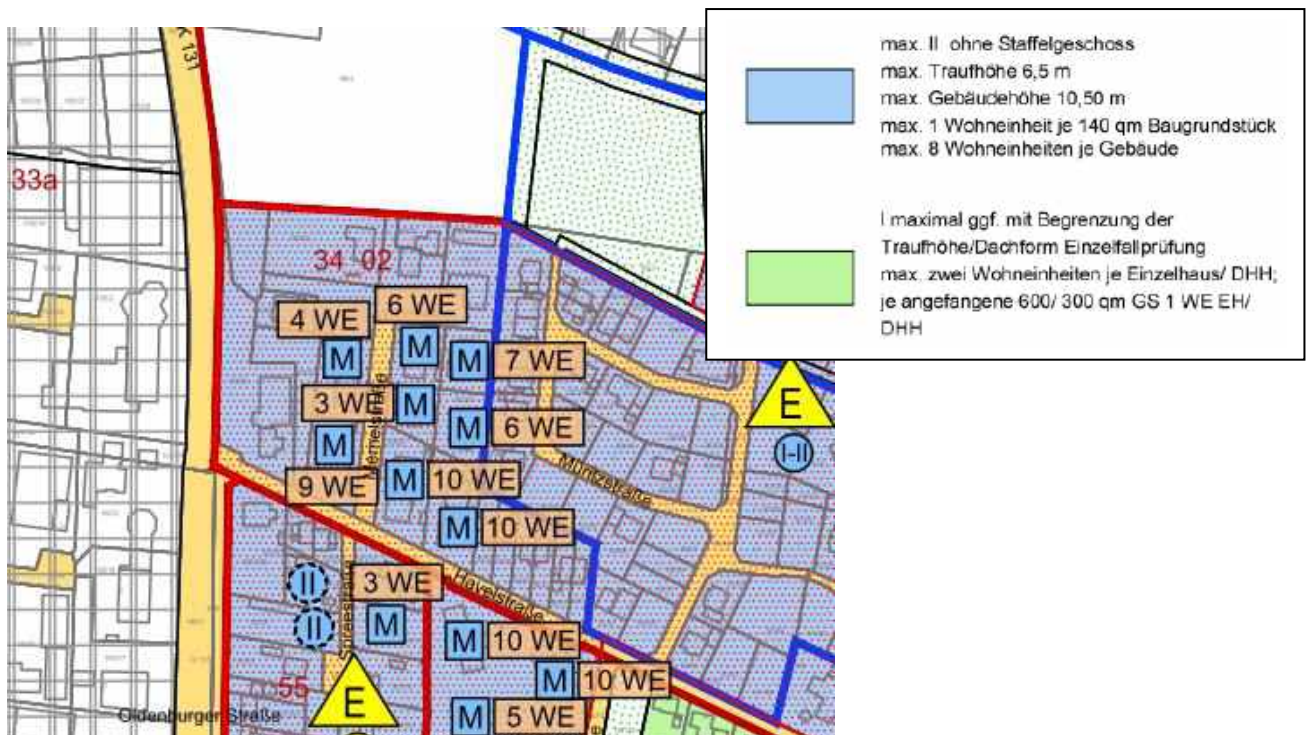
Im Zuge dieser 3. Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34 und seiner Änderungen bestehen fort. Bei der Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan.

Im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung wurde das nachstehende Zielkonzept erarbeitet.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 für den Bereich dieser 3. Änderung

Der Geltungsbereich dieser Änderung liegt im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung innerhalb der Zone mit mittlerer städtebaulicher Dichte (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 Änderung. Im Rahmen dieser 3. Änderung werden die Empfehlungen für die blaue Zone in Ansatz gebracht. Es werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert. Bei der Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan. Ein Übersichtsplan ist auf der Seite 6 beigelegt.

Für das Plangebiet sind in den Allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Gesamthöhe von 10,50 m und einer Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt. Staffelgeschosse werden in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten oberhalb des 2. Vollgeschosses ausgeschlossen, da Gebäudekörper mit Staffelgeschossen insgesamt massiver wirken als Gebäudekörper mit geneigtem Dach.

Das gilt auch für eingerückte Staffelgeschosse. Zudem hat der Ausschluss von Staffelgeschossen nachbarschützende Wirkung. Insbesondere von den Dachterrassen ergeben sich häufig Einblicke in die Nachbargrundstücke und Gärten, was zu Konflikten führen kann.

Allgemein sind Staffelgeschosse gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetzte oberste Geschosse. Diese Bauform wird derzeit verstärkt nachgefragt. Dieser Nachfrage will sich die Gemeinde Rastede zwar nicht grundsätzlich entziehen, aber nur in den Bereichen zulassen, die sich aufgrund ihrer zentralen Lage oder aufgrund der vorhandenen Struktur dafür eignen. Dies ist im Plangebiet nicht der Fall. Wohnraum ist oberhalb des 2. Vollgeschosses jedoch zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sind maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig. Mehrfamilienhäuser mit mehr als 8 Wohneinheiten genießen Bestandschutz. Darüber hinaus sind abweichend in den Mischgebieten eine höhere Anzahl an Wohnungen bis zum genehmigten Bestand zulässig, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wahnbek – Teilbereich Havelstraße/ Memelstraße“ dieser Bestand an Wohnungen bereits bauordnungsrechtlich genehmigt war.

Die Gemeinde Rastede hat insbesondere für den westlichen und nordwestlichen Rand des Änderungsbereiches Nachverdichtungspotenziale erkannt. Einige Grundstücke im westlichen und nordwestlichen Bereich dieser Änderung sind nur relativ gering bebaut. Das zentrale Gebiet ist bereits relativ hoch verdichtet. Hier werden die Höchstmaße im Wesentlichen bereits ausgenutzt. Das relativ hohe Maß an baulicher Dichte ist prägend in diesem Bereich und eine Ausdehnung auf den gesamten Änderungsbereich unkritisch. Das Plangebiet ist sehr gut erschlossen. Eine höhere bauliche Ausnutzung gegenüber der derzeitigen Bestandsnutzung ist insbesondere am westlichen und östlichen Rand des Plangebietes zukünftig möglich.

Zudem werden örtliche Bauvorschriften erlassen, die die vorhandenen Dachformen und Dachneigungen absichern sowie die Anzahl der Einstellplätze regeln:

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wahnbek – Teilbereich Havelstraße/ Memelstraße“.

Die obersten Geschosse von Hauptgebäuden sind nur mit 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, Krüppelwalm, Vorbauten, Wintergärten (reine Stahl-/Glaskonstruktion oder Holz-/Glaskonstruktion einschließlich verglastem Dach), Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO. Auf 10 % der Grundfläche der Dachfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig.

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (1) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wahnbek – Teilbereich Havelstraße/ Memelstraße“.

reich Havelstraße/ Memelstraße“. Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO wird festgelegt, dass je Wohneinheit 2 Einstellplätze anzulegen sind. Mit dieser örtlichen Bauvorschrift 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.

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

Die Belange des Verkehrs, der Ver- und Entsorgung sowie des Immissionsschutzes werden durch diese Änderung nicht tangiert. Auf die Planunterlagen zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 34 und seiner Änderungen 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 werden im weiteren Verfahren ergänzt.

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

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

3.2 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz

➤ derzeitiger Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt nördlich der Havelstraße im Ortsteil Wahnbek und es besteht Planungsrecht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 34 „Wahnbek (Teilbereich Havelstraße/Memelstraße)“, einschließlich rechtskräftiger Änderungen. Dieser weist im Ostteil ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 aus, im Westteil ist ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4 sowie ein Erhaltungsgebot für Einzelbäume festgesetzt. Im Westen wird das Plangebiet durch die Oldenburger Straße begrenzt.

In der aktuellen Ausprägung sind im Mischgebiet neben einer Oldtimer-Tankstelle und einer Lagerhalle an der Oldenburger Straße und einem dichten Bestand an markanten Einzel-

bäumen und Baum-Strauchhecken auch Mehrfamilienhäuser ausgeprägt. Zugeordnet sind Zufahrten und Stellplätze, die Gärten werden vielfach durch Hecken eingerahmt, neben einzelnen Buchen auch Thujahecken. Der nördliche Abschnitt wird durch Einfamilienhäuser in umgebenden, individuell gestalteten Gärten, abgeschirmt durch dichte Thujahecken bestimmt. Im Nordwesten weist ein größeres Grundstück noch großflächige Rasenflächen und einzelne Gehölze und Obstbäume auf.

Der östliche Abschnitt unterliegt den Festsetzungen als Allgemeines Wohngebiet und ist mit Doppelhäusern bebaut.

Die Böden des Plangebietes sind überwiegend als mittlere Pseudogley-Podsolböden ausgeprägt, im Südwesten geht dieser in einen reinen Podsol über. Die bodenkundliche Feuchtestufe wird mit mittel trocken (2) angegeben. Die Grundwasserstufe ist mit einem mittleren Grundwasserstand von über 20 dm als grundwasserfern (GWS 7) einzustufen.

Ein Suchraum für schutzwürdige Böden liegt nicht vor.² Vielmehr besteht ein für Siedlungslagen typischer Versiegelungsgrad.

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

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 17 m NHN.

Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel (1981 bis 2010) ist im Südwesten mit über 100 bis 150 mm/a geringer als im übrigen Plangebiet mit über 300 bis 350 mm/a, was einer hohen Neubildungsrate entspricht, so dass ein besonderer Schutzbedarf vorliegt.³

Im innerörtlichen, besiedelten Bereich sind keine großflächigen klimatischen Funktionsräume ausgeprägt, jedoch wirken die Laubbaumbestände im Westen klimaausgleichend und wirken als Luftfilter.

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

Im Zuge der 3. Änderung werden die Festsetzungen des Ursprungsplanes für ein allgemeines Wohngebiet und des Mischgebietes weitgehend übernommen, es liegt auch eine vollständige Bebauung vor. Die im Folgenden aufgezeigten Änderungen ergeben sich auf Grundlage des Dichtekonzeptes. So werden die Grundflächenzahlen von 0,3 im Wohngebiet und von 0,4 im Mischgebiet beibehalten. Es werden zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen dem untersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehendem Mauerwerk) von 6,50 m über Bezugspunkt festgesetzt, die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 10,50 m über Bezugspunkt. Oberhalb des 2. Vollgeschosses sind Staffelgeschosse unzulässig.

Mit dieser Änderung werden die Grundflächenzahlen gegenüber der planungsrechtlichen Bestandssituation nicht verändert und auch die Baugrenzen werden nicht verlagert oder

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

erweitert, so dass sich insgesamt keine höhere Versiegelung/Ausnutzung der Grundflächen ergibt.

Auch werden die auf dem westlichen Grundstück parallel der Oldenburger Straße bestehenden markanten Einzelbäume (Eichen) als zu erhalten festgesetzt.

Demnach werden insgesamt mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes in Bezug auf die Belange von Natur und Landschaft weder zusätzliche Flächeninanspruchnahmen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und der Biotop- und Lebensraumstrukturen führen könnten, noch höhere Geschossigkeiten oder Gebäudehöhen vorbereitet. Auch sind aufgrund der Bestandssituation keine Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und auf die lufthygienische Situation oder das Klima abzuleiten. Ein Eingriff liegt nicht vor.

Eine Eingriffsbilanzierung wird demnach nicht durchgeführt, auch werden aufgrund der Bestandssituation keine über das bisherige Maß hinausgehenden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich erforderlich.

➤ **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 nur Vorkommen von siedlungstoleranten Vogelarten plausibel anzunehmen.

An Gebäuden können Fledermausquartiere vorhanden sein, Altbaumbestände mit Höhlen und Spalten sind auf dem westlichen Grundstück vorhanden, die aber von der Planung nicht berührt werden.

Somit sind wegen der Bestandsausprägung in den Gärten und den Hecken siedlungstypische Habitatqualitäten gegeben, die das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten (Vögeln, Fledermäuse) nicht ausschließen.

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

Die Erfüllung des Verbotstatbestandes der Tötung und Gefährdung von Individuen ist vermeidbar, indem die Bestände weitgehend erhalten bleiben. Sollten dennoch Gehölzfällungen notwendig werden oder auch Abriss-, Sanierungs- und Neubaumaßnahmen an Gebäuden erfolgen, sind diese außerhalb der Vogelbrutzeit und Quartierszeit von Fledermäusen durchzuführen (sofern besetzte Quartiere und/ oder Brutplätze betroffen sind). Bei Hinweisen auf Fledermäuse ist zudem unabhängig von der Jahreszeit vor baulichen Maßnahmen oder Abriss eine Gebäudekontrolle auf tatsächliche Vorkommen durchzuführen. 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 ein bereits vollständig entwickeltes Gebiet handelt, so dass sich die Störwirkung der Nutzungen (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) nicht signifikant verändern wird. Störeffindliche 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 innerhalb der Gartenflächen möglich, aber dauerhafte Niststätten etc. sind im Plangebiet ausschließlich in den Großgehölzen zu erwarten, die als zu erhalten festgesetzt sind. Auch 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 siedlungstypische Strukturen mit individueller Gartennutzung innergebietlich als auch im weiteren Umfeld ausgeprägt sind und erhalten bleiben.

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 bei Gebäudeabriss) zu berücksichtigen.

➤ **Natura 2000-Verträglichkeit**

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist mit einer Entfernung von etwa 2,1 km das Gebiet Funchsbüsche, Ipweger Büsche (2715-332) nordöstlich von Wahnbek. Dieses wird als Waldgebiet mit ausgedehnten feuchten Eichen-Hainbuchenwäldern und kleinerflächigen bodensauren Buchenwäldern charakterisiert. An einem naturnahen Bach kommen artenreiche Erlen-Eschenwälder, Kleingewässer und eine Nasswiese vor.

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 5 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 geschützte Landschaftsbestandteile, geschützte Biotope oder sonstige Schutzgebiete ausgeprägt. Die nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiete schließen mit dem LSG WST 82 – Kulturlandschaft an der Wahnbäke in etwa 450 m

Entfernung und das LSG WST 78 –Rasteder Geestrand in etwa 1,5 km Entfernung an. Auch weitere Schutzgebiete oder Schutzobjekte kommen erst in weiterer Entfernung vor.

➤ **Darstellungen von Landschaftsplänen**

Der Landschaftsplan der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 1995 stellt nur Einzelbäume an der Oldenburger Straße heraus.

Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland 1995 liegt das Plangebiet am Rand eines Gebietes zur Erhaltung und Pflege von Wallhecken.

3.3 Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang

Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan Nr. 34 mit zwei Änderungen vor. Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Angrenzend an den Geltungsbereich der Änderung setzt sich zu drei Seiten das Siedlungsgebiet fort.

In ihrem Konzept zur verträglichen Innenentwicklung hat die Gemeinde für das Plangebiet ein größeres Verdichtungspotenzial erkannt und diesen Bereich entsprechend als blaue Zone (Zone mittlerer Dichte) dargestellt. Die für die blaue Zone maximalen Kennziffern wurden vorstehend wiedergegeben. Die Maximalwerte werden im Zuge dieser Änderung berücksichtigt. Damit ergeben sich Nachverdichtungspotenziale im Vergleich zur Bestandsbebauung insbesondere am westlichen und östlichen Rand des Plangebiets. Der wirksame Bebauungsplan Nr. 34 hatte für die Mischgebiete bereits zwei Vollgeschosse zugelassen, für die Allgemeinen Wohngebiete wurde in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 auf die Begrenzung der Anzahl der Vollgeschosse verzichtet und stattdessen nur eine maximale Gebäudehöhe von 9,5 m festgesetzt.

Um eine Nachbarschaftsverträglichkeit abzusichern, wird die Gebäudehöhe im gesamten Änderungsbereich in Anlehnung an das Konzept auf 10,50 m und die Traufhöhe auf 6,50 m begrenzt. Für die Mischgebiete war bislang keine Gebäudehöhe oder Traufhöhe festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten war die maximale Gebäudehöhe auf 9,5 m begrenzt. Zulässig sind auf der Grundlage dieser Änderung 8 Wohnungen je Wohngebäude. Die Anzahl der zulässigen Wohnungen war im Bebauungsplan Nr. 34 bislang nicht geregelt. 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 auszuschließen, wird ebenfalls in Anlehnung an das Konzept maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück festgesetzt.

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

Zudem werden örtliche Bauvorschriften erlassen, die die vorhandenen Dachformen und Dachneigungen absichern und die Anzahl der erforderlichen Einstellplätze vorschreiben.

3.4 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 Le-

bensgrundlagen 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 Änderung 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

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wahnbek – Teilbereich Havelstraße/ Memelstraße“ umfasst die im Bebauungsplan gemäß § 4 und § 6 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) gemäß Übersichtsplan auf Seite 6.

Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Maximal **zwei** Vollgeschosse
- maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus
- maximale Traufhöhe 6,50 m
- maximale Gebäudehöhe 10,50 m
- Staffelgeschosse oberhalb des 2. Vollgeschosses 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

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wahnbek – Teilbereich Havelstraße/ Memelstraße“.

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 erlassen.

Aus den Merkmalen, die ein harmonisches Siedlungsbild bestimmen, ragen die beiden Merkmale Trauf- und Gebäudehöhe (s. textliche Festsetzung) und Dachneigung (örtliche Bauvorschrift) besonders hervor. Die Gemeinde Rastede sichert mit den getroffenen Festsetzungen in Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften ein harmonisches Ortsbild ab und erreicht ein geschlossenes Straßen- und Siedlungsbild. Unter Berücksichtigung vorhandener Wohngebiete im Plangebiet und angrenzend soll das geneigte Dach als dominierendes Gestaltelement fortgeführt werden. Die Dächer sollen ausreichende Ansichtsflächen aufweisen.

Dachform und Dachneigung

Die obersten Geschosse von Hauptgebäuden sind nur mit 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 (reine Stahl-/Glaskonstruktion oder Holz-/Glaskonstruktion einschließlich verglastem Dach), Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO.

Auf 10 % der Grundfläche der Dachfläche 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. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom

Entwurfsbeschluss

Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung

Satzungsbeschluss

Rastede, den

Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2020/009

freigegeben am **10.01.2020**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 07.01.2020

2. Änderung des Bebauungsplans 48 - Nördlich der Schulstraße/ Saalestraße

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	10.02.2020	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	18.02.2020	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan 48 wird hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung geändert.
2. Dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans 48 wird zugestimmt.
3. Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.
4. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Sach- und Rechtslage:

Zur Übernahme der Ziele des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung in die verbindliche Bauleitplanung soll die 2. Änderung des Bebauungsplans 48 durchgeführt werden. Der Geltungsbereich umfasst die Wohngebiete nördlich der Schulstraße und südlich der Saalestraße.

Im Zuge des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung (s. Vorlage 2019/128) wurde der Geltungsbereich als „blaue Zone“ mit mittlerer städtebaulicher Dichte gekennzeichnet. Daher soll eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m festgesetzt werden, wobei die Traufhöhe 6,50 m nicht überschreiten darf. Bei maximal zweigeschossiger Bauweise werden darüber hinausgehende Staffelgeschosse ausgeschlossen.

Im ausgebauten Dach ist Wohnraum jedoch weiterhin zulässig. Die Anzahl der Wohneinheiten wird in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße limitiert, wobei das Höchstmaß von acht Wohneinheiten je Gebäude nicht überschritten werden darf.

Zusätzlich werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt, wonach im gesamten Geltungsbereich der Sammeländerung nur symmetrisch geneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig sind. Die Dachneigung muss zwischen 20° und 45° liegen.

Für den Geltungsbereich wird zudem festgesetzt, dass je Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem Grundstück vorzuhalten sind, um den öffentlichen Straßenraum von Parksuchverkehren und parkenden Autos zu entlasten.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan lässt zusätzlich zu den zwei Vollgeschossen noch ein weiteres Staffelgeschoss zu, wobei Festsetzungen zur Firsthöhe diese Möglichkeit bereits jetzt einschränken. Hinsichtlich der weiteren gestalterischen Festsetzungen beziehungsweise der zulässigen Anzahl an Wohneinheiten sind bisher keine Regelungen getroffen. Die o. g. Festsetzungen konkretisieren insoweit die jetzigen Regelungen, ohne diese maßgeblich einzuschränken.

Da die 2. Änderung des Bebauungsplans 48 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen kann, wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet und die öffentliche Auslegung durchgeführt.

Finanzielle Auswirkungen:

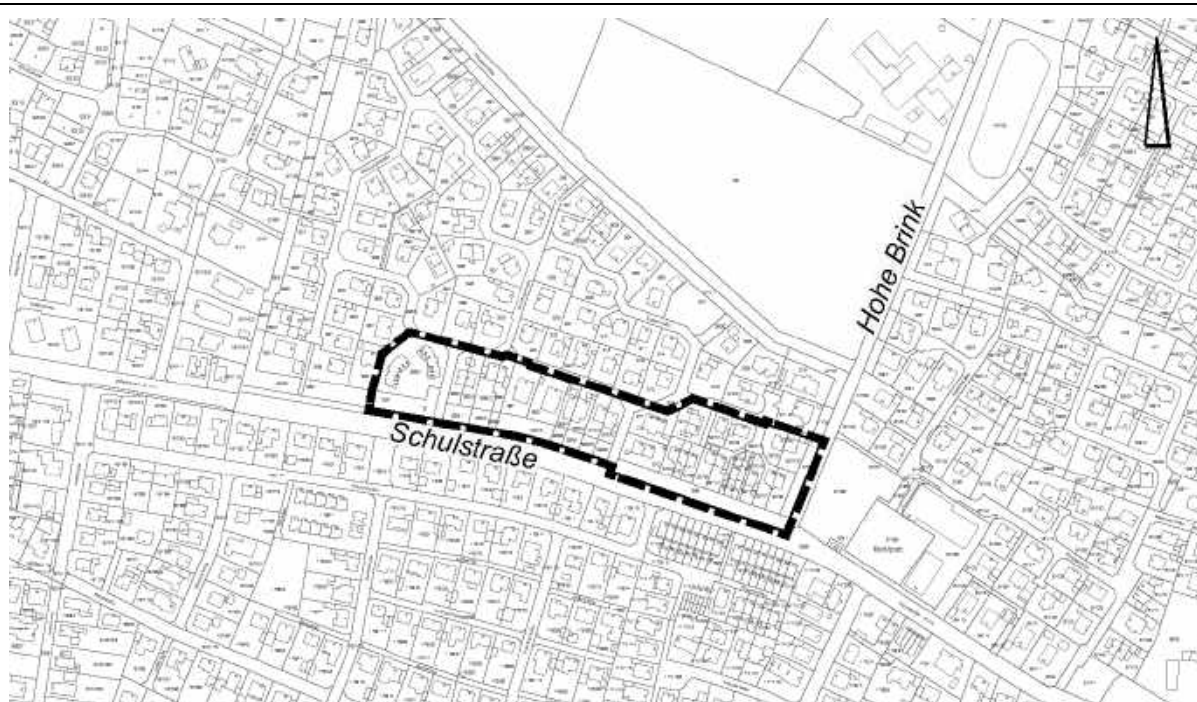
Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Entwurf Text - Bebauungsplan mit Begründung

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Wahnbek – Nördlich der Schulstraße“



mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) und § 84 (1) NBauO
im Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Entwurf

Dezember 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Wahnbek – Nördlich der Schulstraße“ bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (gemäß § 84 (3) und § 84 (1) NBauO), als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

Planverfasser

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Wahnbek – Nördlich der Schulstraße“ 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Wahnbek – Nördlich der Schulstraße“ 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Wahnbek – Nördlich der Schulstraße“ 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Wahnbek – Nördlich der Schulstraße“ 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Wahnbek – Nördlich der Schulstraße“ nebst Begründung in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Wahnbek – Nördlich der Schulstraße“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am in der Tagespresse bekannt gemacht worden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Wahnbek – Nördlich der Schulstraße“ ist damit am wirksam geworden.

Rastede, den

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Wahnbek – Nördlich der Schulstraße“ ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Wahnbek – Nördlich der Schulstraße“ und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den

Bürgermeister

Satzung

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Wahnbek – Nördlich der Schulstraße“ umfasst die im Bebauungsplan gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) gemäß Übersichtsplan auf Seite 6.

§ 2 Festsetzungen

1. Die textliche Festsetzung Nr. 5 des Bebauungsplanes Nr. 48 zur Höhe baulicher Anlagen wird für die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete nach § 4 BauNVO im Geltungsbereich der 2. Änderung aufgehoben.
2. Innerhalb der gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO zwei Vollgeschosse zulässig.
3. 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.
4. 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 6,50 m über Bezugspunkt, die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 10,50 m über Bezugspunkt. Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugspunkt), 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.
5. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten oberhalb des 2. Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig.
6. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 48, inklusive der bisher erfolgten rechtskräftigen Änderung gelten fort.

§ 3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

1. Geltungsbereich
2. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Wahnbek – Nördlich der Schulstraße“.
2. Dachform und Dachneigung
Die obersten Geschosse von Hauptgebäuden sind nur mit 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 (reine Stahl-/Glaskonstruktion oder Holz-/Glaskonstruktion einschließlich verglastem Dach), Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO.

Auf 10 % der Grundfläche der Dachfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig.

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 (1) NBauO

4. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (1) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Wahnbek – Nördlich der Schulstraße“.

Einstellplätze

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

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.

§ 5 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.

§ 6 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diese Bebauungsplanänderung 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 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309)

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

Übersichtsplan



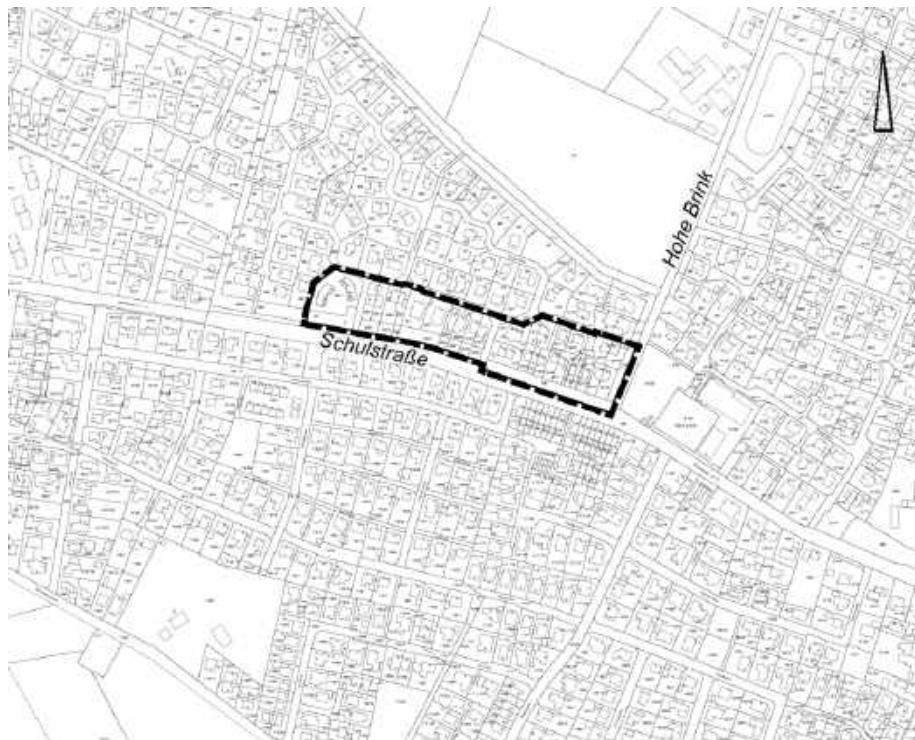
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)



B-Plan Nr. 48,
2. Änderung

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Wahnbek – Nördlich der Schulstraße“



Begründung

Entwurf

Dezember 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	12
1.3	Geltungsbereich der Planung	12
1.4	Beschreibung des Plangebietes	12
1.5	Planungsrahmenbedingungen	12
2.	Ziele und Zwecke der Planung	15
3.	Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	18
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	18
3.1.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB	18
3.1.2	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB	18
3.2	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz	19
3.3	Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang	19
3.4	Belange des Klimaschutzes	23
4.	Inhalte der Festsetzungen	23
5.	Örtliche Bauvorschriften	24
6.	Daten zum Verfahrensablauf	26

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 der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Wahnbek – Nördlich der Schulstraße“ handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung und der Nachverdichtung. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs in der Ortslage Wahnbek und ist bereits überwiegend baulich genutzt. An den Geltungsbereich grenzen zu allen Seiten bereits bebaute Bereiche an. Im Zuge dieser Änderung werden die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung angepasst. Es handelt sich um einen reinen Textbebauungsplan.

Die zulässige Grundfläche beträgt unter 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 weiteren 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

Der Geltungsbereich dieser 2. Änderung liegt in der Ortslage Wahnbek, nördlich der Schulstraße, südlich der Saalestraße. Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan Nr. 48 vor.

Anlass für diese 2. Änderung 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 Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 48 und seiner 1. Änderung bestehen fort. Bei der 2. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diese Änderung 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

Der Geltungsbereich dieser 2. Änderung liegt in der Ortslage Wahnbek, nördlich der Schulstraße, südlich der Saalestraße, westlich der Straße Hohe Brink.

Die Änderung erfasst den südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 48. Das Plangebiet wird im Westen durch die Flurstücke Nr. 362 und 361 begrenzt. Die südliche Begrenzung des Plangebietes wird durch die Verkehrsparzelle der Schulstraße, die östliche Begrenzung durch die Verkehrsparzelle der Straße Hohe Brink gebildet. In nördlicher Richtung schließt die Saalestraße an das Plangebiet an.

Es handelt sich um einen Textbebauungsplan.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches kann dem Titelblatt und dem Übersichtsplan auf der Seite 6 entnommen werden.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Im westlichen Änderungsbereich sind mehrere zweigeschossige Mehrfamilienhäuser und Doppelhäuser vorhanden. Die Mehrfamilienhäuser weisen maximal 6 Wohnungen auf. Das östliche Plangebiet ist durch ein- bis zweigeschossige Doppel- und Reihenhäuser geprägt. Die Freiflächen sind gärtnerisch genutzt. Die Erschließung aller Grundstücke erfolgt aus nördlicher Richtung über die Saalestraße und die Weichselstraße. Die Erschließung erfolgt zum Teil über die Vordergrundstücke. Parallel zur Schulstraße ist ein breiter Grünstreifen mit Gehölzen vorhanden. In den Grünstreifen ist ein Fuß- und Radweg integriert.

Östlich des Plangebietes, östlich der Straße Hohe Brink liegt das Ortszentrum Wahnbek. Hier befinden sich der Marktplatz/ Stellplatzflächen und Einzelhandelseinrichtungen (Lebensmittelmarkt mit Backshop, Restpostenmarkt, Landessparkasse zu Oldenburg).

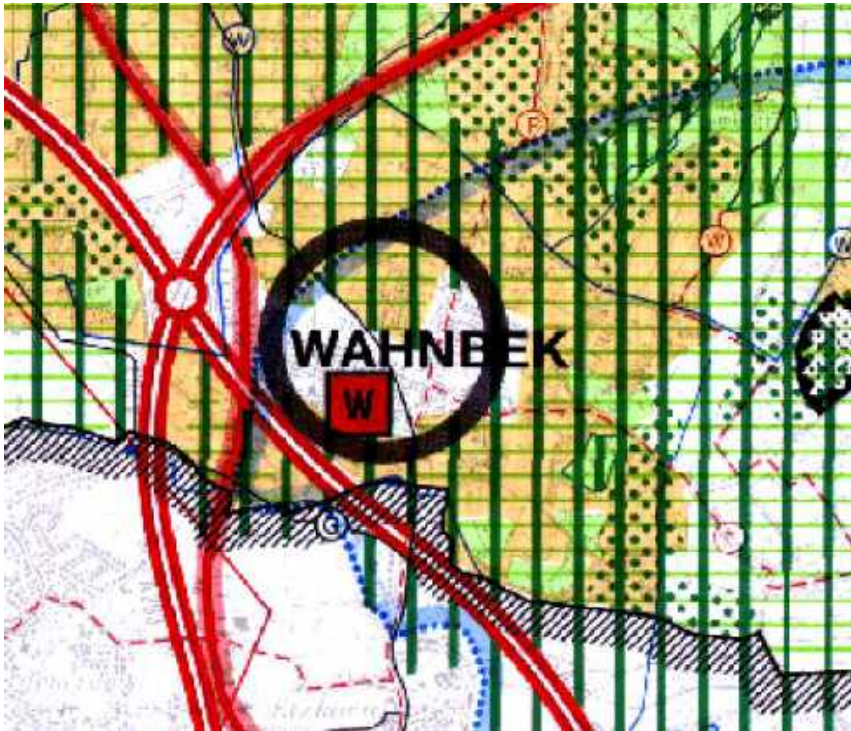
1.5 Planungsrahmenbedingungen

Ziele und Grundsätze der Raumordnung (LROP/RROP)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland 1996 ist Rastede als Mittelzentrum dargestellt. Der Ortsteil Wahnbek ist als Grundzentren mit der Schwerpunkt-

aufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten ausgewiesen. Die Grundzentren sollen, wie auch der mittelzentrale Standort des Rasteder Kernorts, die Versorgung der Gemeindebevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen und Angeboten für den allgemeinen täglichen Grundbedarf sicherstellen. Für das Plangebiet werden keine Darstellungen getroffen.

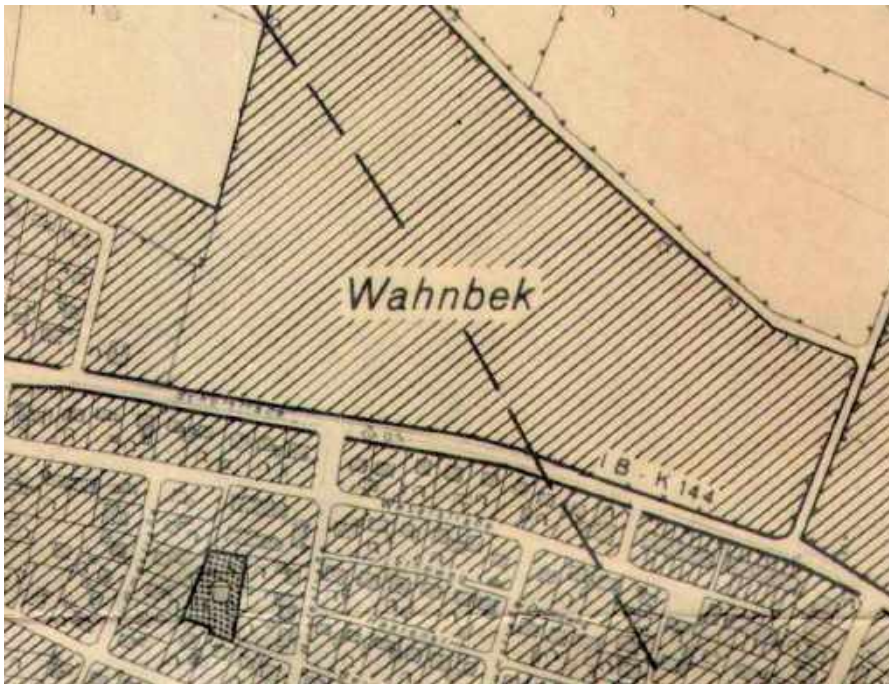
Das Regionale Raumordnungsprogramm wird derzeit neu aufgestellt.



Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Ammerland 1996

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede

Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan Nr. 48 „Wahnbek – Nördlich der Schulstraße“ vor. Der Bebauungsplan Nr. 48 setzt für das gesamte Gebiet dieser 2. Änderung Allgemeine Wohngebiete mit maximal zwei Vollgeschossen fest. Für den westlichen Teil dieser 2. Änderung wird eine Grundflächenzahl von 0,3, für den östlichen Teil dieser 2. Änderung eine Grundflächenzahl von 0,4 ausgewiesen.

Es ist eine abweichende Bauweise ausgewiesen. Abweichend ist eine maximale Gebäudelänge von 25 m zulässig. Die zulässige Grundfläche darf durch Vorhaben nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 – 3 nur um 20 % überschritten werden.

Die Höhe baulicher Anlagen darf gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO bei eingeschossiger Bauweise eine Höhe von 8,0 m, bei zweigeschossiger Bauweise eine Höhe von 9,5 m nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Schornsteine. Als Höhe baulicher Anlagen gilt das Maß zwischen Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und der Oberkante des Dachfirstes (oberer Bezugspunkt).

Die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens darf 0,5 m nicht überschreiten.

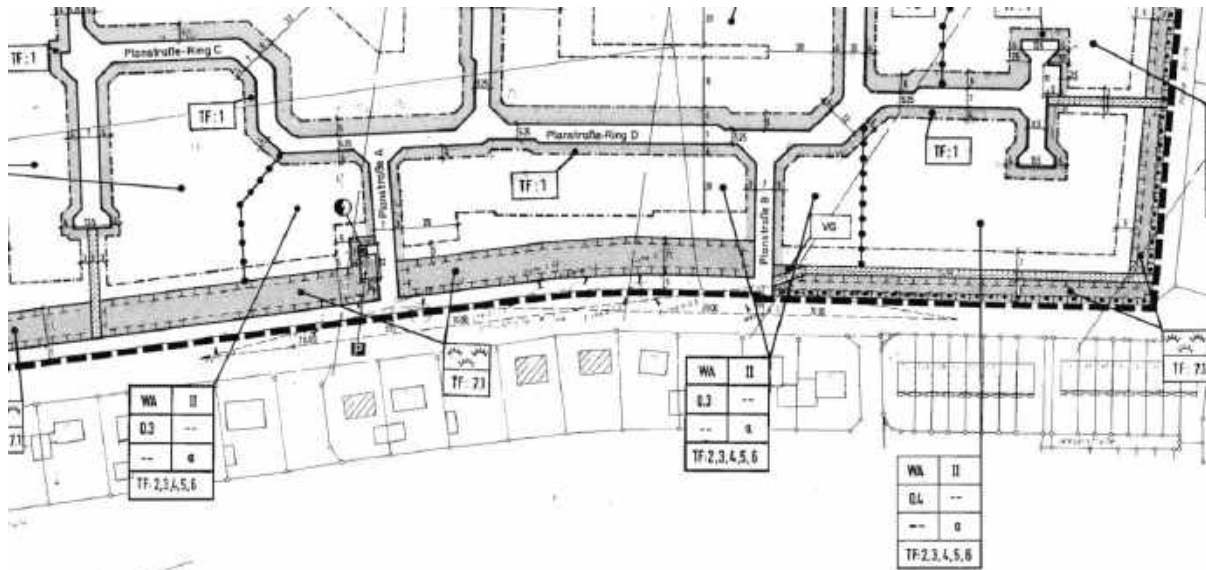


Abbildung: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 48

Der Bebauungsplan Nr. 48 ist von der Sammeländerung D betroffen. In den von der Sammeländerung betroffenen Allgemeinen Wohngebieten sind kleine Beherbergungsbetriebe ohne Restaurantbetrieb allgemein zulässig.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Geltungsbereich dieser 2. Änderung liegt in der Ortslage Wahnbek, nördlich der Schlastraße, südlich der Saalestraße und der Weichselstraße. Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan Nr. 48 und seine 1. Änderung vor.

Anlass für diese 2. Änderung 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. Vor dem Hintergrund einer angespannten Wohnungsmarktsituation und einer großen Nachfrage nach Wohnnutzungen in der Gemeinde Rastede und auch in der Ortslage Wahnbek, unterliegen auch die bereits bebauten Flächen in der Gemeinde einem gewissen Nachverdichtungsdruck.

Im Zuge dieser 2. Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 48 und seiner 1. Änderung bestehen fort. Bei der Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan.

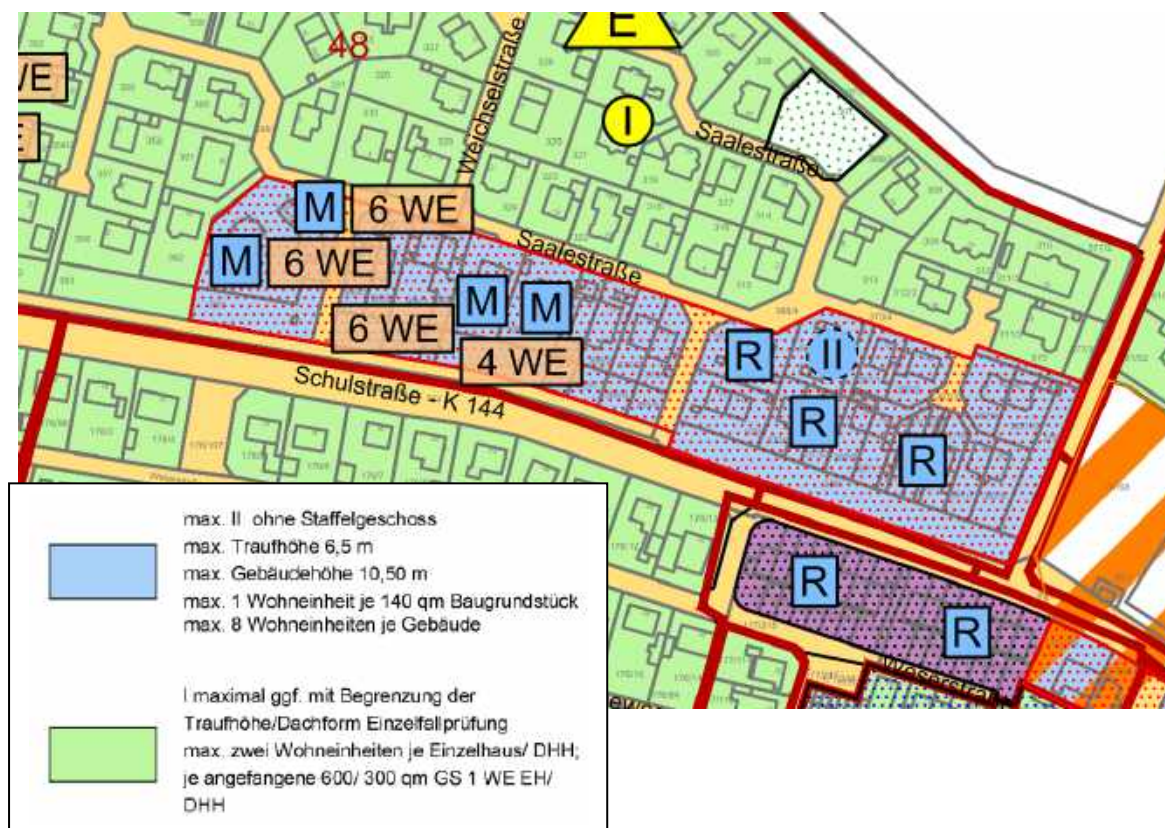
Im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung wurde das nachstehende Zielkonzept erarbeitet.¹ Dem Zielkonzept liegen die folgenden Grundsätze zugrunde:

- Schutz vorhandener kleinteiliger Siedlungsstrukturen; ggf. Rücknahme von Baurechten

¹ NWP Planungsgesellschaft mbH: Gemeinde Rastede: Konzept zur verträglichen Innenentwicklung; Oldenburg Mai 2019

- 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:



Ausschnitt aus der Karte 3 Zielkonzept für den Bereich dieser 2. Änderung

Der Geltungsbereich dieser Änderung liegt im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung innerhalb der Zone mit mittlerer städtebaulicher Dichte (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 Änderung. Im Rahmen dieser 2. Änderung werden die Empfehlungen für die blaue Zone in Ansatz gebracht. Es werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert. Bei der Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan. Ein Übersichtsplan ist auf der Seite 6 beigefügt.

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Bauliche Änderungen im Plangebiet sollen nachbarschaftsverträglich erfolgen. Daher werden die folgenden Festsetzungen getroffen: Für das Plangebiet sind in den Allgemeinen Wohngebieten zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Gesamthöhe von 10,50 m und einer Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt. Staffelgeschosse werden in den Allgemeinen Wohngebieten oberhalb des 2. Vollgeschosses ausgeschlossen, da Gebäudekörper mit Staffelgeschossen insgesamt massiver wirken als Gebäudekörper mit geneigtem Dach. Das gilt auch für eingerückte Staffelgeschosse. Zudem hat der Ausschluss von Staffelgeschossen nachbarschützende Wirkung. Insbesondere von den Dachterrassen ergeben sich häufig Einblicke in die Nachbargrundstücke und Gärten, was zu Konflikten führen kann.

Allgemein sind Staffelgeschosse gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetzte oberste Geschosse. Diese Bauform wird derzeit verstärkt nachgefragt. Dieser Nachfrage will sich die Gemeinde Rastede zwar nicht grundsätzlich entziehen, aber nur in den Bereichen zulassen, die sich aufgrund ihrer zentralen Lage oder aufgrund der vorhandenen Struktur dafür eignen. Dies ist im Plangebiet nicht der Fall. Wohnraum ist oberhalb des 2. Vollgeschosses jedoch zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten sind maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.

Mit den getroffenen Festsetzungen werden die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich abgesichert: Insbesondere im östlichen Plangebiet wird eine höhere bauliche Ausnutzung gegenüber der derzeitigen Bestandsnutzung zukünftig ermöglicht.

Zudem werden örtliche Bauvorschriften erlassen, die die vorhandenen Dachformen und Dachneigungen absichern sowie die Anzahl der Einstellplätze regeln:

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Wahnbek – Nördlich Schulstraße“.

Die obersten Geschosse von Hauptgebäuden sind nur mit 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 (reine Stahl-/Glaskonstruktion oder Holz-/Glaskonstruktion einschließlich verglastem Dach), Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO. Auf 10 % der Grundfläche der Dachfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig.

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (1) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Wahnbek – Nördlich Schulstraße“. Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO wird festgelegt, dass je Wohneinheit 2 Einstellplätze anzulegen sind. Mit dieser örtlichen Bauvorschrift 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.

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

Die Belange des Verkehrs, der Ver- und Entsorgung sowie des Immissionsschutzes werden durch diese 2. Änderung nicht tangiert. Auf die Planunterlagen zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 48 und seiner 1. Änderung 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 werden im weiteren Verfahren ergänzt.

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

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

3.2 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz

➤ aktueller Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt nördlich der Schulstraße im Ortsteil Wahnbek und es besteht Planungsrecht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 48 „Wahnbek (nördlich Schulstraße)“, der Allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 für den westlichen und eine GRZ von 0,4 für den östlichen Bereich festsetzt, sowie eine zweigeschossige Bauweise. Erschlossen wird das Gebiet durch die Weichselstraße und Saalestraße.

Zu der im Osten angrenzenden Straße „Hohe Brink“ und zur „Schulstraße“ sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen, die dem Schutz und die dauerhafte Sicherung der Wallhecken gewährleisten. Diese auch als öffentliche Grünfläche festgesetzten Bereiche mit der Zweckbestimmung naturnahe Grünanlage weist im Osten eine Breite von 8 m auf, im Westen umfasst dieser eine Breite von 13 m.

In der aktuellen Ausprägung wird das Gebiet durch die bestehende Bebauung mit Mehrfamilien-, Einzel- und Doppelhäusern mit umgebenden Gärten, Zufahrten und Stellplätze bestimmt. An der Straße Hohe Brink und an der Schulstraße sind noch Wallhecken ausgeprägt. Diese weisen neben einem noch deutlichen Wall auch einen dichten und standortgerechten Gehölzanteil mit einem dominierenden Anteil an Eichen auf. Nach Westen verlagert sich die Wallhecken bis an den unmittelbaren Siedlungsrand, zur Straße vorgelagert, getrennt durch den Fuß- und Radweg ist eine markante Eichenreihe innerhalb einer Scherrasenfläche ausgeprägt.

Im Plangebiet sind überwiegend mittlere Pseudogley-Podsolböden ausgeprägt, die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) erreicht mittlere Wertigkeiten, die Grundwasserstufe ist mit einem mittleren Grundwasserstand von über 20 dm als grundwasserfern (GWS 7) einzustufen.

Ein Suchraum für schutzwürdige Böden liegt nicht vor.² Vielmehr besteht an der Schulstraße aufgrund der bestehenden Bebauung bereits ein für Siedlungslagen typischer Versiegelungsgrad, der mit über 30 % angegeben ist, steigt teilweise auf bis zu 80% an. Altlasten sind nach dem NIBIS Kartenserver des LBEG im Plangebiet nicht verzeichnet.

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 19,0 m NHN.

Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel (1981 bis 2010) variiert im Plangebiet zwischen 50 mm/a bis zu etwa 200 mm/a, ein besonderer Schutzbedarf von über 200 mm/a liegt nicht vor.³

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

Im innerörtlichen, besiedelten Bereich sind keine großflächigen klimatischen Funktionsräume ausgeprägt, jedoch wirken die straßenparallelen Laubbaumbestände im Westen klimausgleichend und wirken als Luftfilter.

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

Im Zuge der 2. Änderung werden die Festsetzungen des Ursprungsplanes für ein allgemeines Wohngebiet weitgehend übernommen, es liegt auch eine vollständige Bebauung vor. Die im Folgenden aufgezeigten Änderungen ergeben sich auf Grundlage des Dichtekonzeptes. So werden die Grundflächenzahl von 0,3 im Westen des Plangebietes und 0,4 im Osten an der Straße Hohe Brink beibehalten. Es werden zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen dem untersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehendem Mauerwerk) von 6,50 m über Bezugspunkt festgesetzt, die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 10,50 m über Bezugspunkt. Oberhalb des 2. Vollgeschosses sind Staffelgeschosse unzulässig.

Mit dieser Änderung werden die Grundflächenzahlen gegenüber der planungsrechtlichen Bestandssituation nicht verändert und auch die Baugrenzen werden nicht verlagert oder erweitert, so dass sich insgesamt keine höhere Versiegelung/Ausnutzung der Grundflächen ergibt.

Auch werden die straßenparallel ausgerichteten Baumreihen innerhalb der öffentlichen Grünfläche und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft unverändert übernommen.

Demnach werden insgesamt mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes in Bezug auf die Belange von Natur und Landschaft weder zusätzliche Flächeninanspruchnahmen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und der Biotop- und Lebensraumstrukturen führen könnten, noch höhere Geschossigkeiten oder Gebäudehöhen vorbereitet. Auch sind aufgrund der Bestandssituation keine Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und auf die lufthygienische Situation oder das Klima abzuleiten. Ein Eingriff liegt nicht vor.

Eine Eingriffsbilanzierung wird demnach nicht durchgeführt, auch werden aufgrund der Bestandssituation keine über das bisherige Maß hinausgehenden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich erforderlich.

➤ **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 nur Vorkommen von siedlungstoleranten Vogelarten plausibel anzunehmen.

An Gebäuden können Fledermausquartiere vorhanden sein, Altbaumbestände mit Höhlen und Spalten sind parallel der Schulstraße und der Straße Hohe Brink ausgebildet, die aber von der Planung nicht berührt werden.

Somit sind wegen der Bestandsausprägung in den Gärten und den Hecken siedlungstypische Habitatqualitäten gegeben, die das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten (Vögeln, Fledermäuse) nicht ausschließen.

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

Die Erfüllung des Verbotstatbestandes der Tötung und Gefährdung von Individuen ist vermeidbar, indem die Bestände weitgehend erhalten bleiben. Sollten dennoch Gehölzfällungen notwendig werden oder auch Abriss-, Sanierungs- und Neubaumaßnahmen an Gebäuden erfolgen, sind diese außerhalb der Vogelbrutzeit und Quartierszeit von Fledermäusen durchzuführen (sofern besetzte Quartiere und/ oder Brutplätze betroffen sind). Bei Hinweisen auf Fledermäuse ist zudem unabhängig von der Jahreszeit vor baulichen Maßnahmen oder Abriss eine Gebäudekontrolle auf tatsächliche Vorkommen durchzuführen. 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 geardete Störungen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da es sich um ein bereits vollständig entwickeltes Wohngebiet handelt, so dass sich die Störwirkung der Nutzungen (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) nicht signifikant verändern wird. Stöempfindliche 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 innerhalb der Gartenflächen möglich, aber dauerhafte Niststätten etc. sind im Plangebiet ausschließlich in den Großgehölzen zu erwarten, die innerhalb der Maßnahmenfläche erhalten bleiben. Auch 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 siedlungstypische Strukturen mit individueller Gartennutzung innergebietlich als auch im weiteren Umfeld ausgeprägt sind und erhalten bleiben.

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) zu berücksichtigen.

➤ **Natura 2000-Verträglichkeit**

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist mit einer Entfernung von etwa 1,6 km das Gebiet Funchsbüsche, Ipweger Büsche (2715-332) nordöstlich von Wahnbek. Dieses wird als Waldgebiet mit ausgedehnten feuchten Eichen-Hainbuchenwäldern und kleinerflächigen bodensauren Buchenwäldern charakterisiert. An einem naturnahen Bach kommen artenreiche Erlen-Eschenwälder, Kleingewässer und eine Nasswiese vor.

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 5 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 mit den Wallhecken geschützte Landschaftsbestandteile ausgeprägt. Die nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiete schließen mit dem LSG WST 82 – Kulturlandschaft an der Wahnbäke in etwa 480 m Entfernung und das LSG WST 78 – Rasteder Geestrand in etwa 920 m Entfernung an. Auch weitere Schutzgebiete oder Schutzobjekte kommen erst in weiterer Entfernung vor.

➤ **Darstellungen von Landschaftsplänen**

Der Landschaftsplan der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 1995 stellt die Allee- und Baumreihen hervor, die das Gebiet vor allem im Süden parallel der Schulstraße einrahmen.

Auch im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland 1995 wird das Plangebiet als Gebiet zur Erhaltung und Pflege von Wallhecken herausgestellt.

3.3 Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang

Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan Nr. 48 mit einer Änderung vor. Das Plangebiet ist weitgehend bebaut. Angrenzend an den Geltungsbereich der Änderung setzt sich zu allen Seiten das Siedlungsgebiet fort.

In ihrem Konzept zur verträglichen Innenentwicklung hat die Gemeinde für das Plangebiet die blaue Zone (Zone mittlerer Dichte) dargestellt. Die für die blaue Zone maximalen Kennziffern wurden vorstehend wiedergegeben. Die Maximalwerte werden im Zuge dieser Änderung berücksichtigt. Damit ergeben sich Nachverdichtungspotenziale im Vergleich zur Bestandsbebauung insbesondere am östlichen Rand des Plangebiets. Der wirksame Bebauungsplan Nr. 48 hatte für die Allgemeinen Wohngebiete bereits zwei Vollgeschosse zugelassen, allerdings war keine Begrenzung der Traufhöhe vorgenommen worden. Lediglich die Gebäudehöhe war auf 8,0 m bei einem Geschoss und auf 9,5 m bei zwei Geschossen begrenzt.

Um eine Nachbarschaftsverträglichkeit abzusichern und gleichzeitig Nachverdichtungen zu ermöglichen, wird die Gebäudehöhe im gesamten Änderungsbereich in Anlehnung an das

Konzept auf 10,50 m und die Traufhöhe auf 6,50 m begrenzt. Zulässig sind auf der Grundlage dieser 3. Änderung 8 Wohnungen je Wohngebäude. Die Anzahl der zulässigen Wohnungen war im Bebauungsplan Nr. 48 bislang nicht geregelt. 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 auszuschließen, wird ebenfalls in Anlehnung an das Konzept maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück festgesetzt.

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

Zudem werden örtliche Bauvorschriften erlassen, die die vorhandenen Dachformen und Dachneigungen absichern und die Anzahl der erforderlichen Einstellplätze vorschreiben.

3.4 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 Änderung 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 dem Nachbarschutz.

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

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Wahnbek – Nördlich der Schulstraße“ umfasst die im Bebauungsplan Nr. 48 gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) gemäß Übersichtsplan auf Seite 6.

Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Maximal **zwei** Vollgeschosse
- maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus
- maximale Traufhöhe 6,50 m

- maximale Gebäudehöhe 10,50 m
- Staffelgeschosse oberhalb des 2. Vollgeschosses 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

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Wahnbek – Nördlich der Schulstraße“.

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 erlassen.

Aus den Merkmalen, die ein harmonisches Siedlungsbild bestimmen, ragen die beiden Merkmale Trauf- und Gebäudehöhe (s. textliche Festsetzung) und Dachneigung (örtliche Bauvorschrift) besonders hervor. Die Gemeinde Rastede sichert mit den getroffenen Festsetzungen in Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften ein harmonisches Ortsbild ab und erreicht ein geschlossenes Straßen- und Siedlungsbild. Unter Berücksichtigung vorhandener Wohngebiete im Plangebiet und angrenzend soll das geneigte Dach als dominierendes Gestaltelement fortgeführt werden. Die Dächer sollen ausreichende Ansichtsflächen aufweisen.

Dachform und Dachneigung

Die obersten Geschosse von Hauptgebäuden sind nur mit 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 (reine Stahl-/Glaskonstruktion oder Holz-/Glaskonstruktion einschließlich verglastem Dach), Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO.

Auf 10 % der Grundfläche der Dachfläche 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. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom

Entwurfsbeschluss

Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung

Satzungsbeschluss

Rastede, den

Der Bürgermeister

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2020/001

freigegeben am **28.01.2020**

Stab

Sachbearbeiter/in: Henkel, Günther

Datum: 28.01.2020

Nordwestumfahrung Rastede - Vorbereitung zum Abschluss einer Kostenbeteiligungsvereinbarung

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	11.02.2020	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	18.02.2020	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Unter den Voraussetzungen, dass

- die Maßnahme der Nordwestumfahrung mit einem Fördersatz von wenigstens 60 nach dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz gefördert wird,
- die Anbindung der Nordwestumfahrung an die Raiffeisenstraße und die Oldenburger Straße mittels Kreisverkehrsplätzen erfolgt,
- der Landkreis Ammerland und die Gemeinde Rastede sich hälftig an den verbleibenden Kosten beteiligen, wobei die Kosten für den erforderlichen Grunderwerb sowie für den Anschluss der Nordwestumfahrung an das bestehende Kreisstraßennetz mittels Kreisverkehrsplätzen allein vom Landkreis Ammerland getragen werden,
- eine Finanzierungsbeitragung der Gemeinde auf der Grundlage einer noch abzuschließenden Vereinbarung zwischen Landkreis und Gemeinde frühestens 10 Jahre nach erfolgreichem Abschluss eines Planfeststellungsverfahrens erfolgen muss,
- die Einbeziehung der gemeindlichen Beteiligung unter etwaiger Berücksichtigung erschließungsbeitragsrechtlicher Fragen ermöglicht wird,
- die Nordwestumfahrung im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten von Beginn an mit einem Radweg ausgestattet wird,

beteiligt sich die Gemeinde Rastede an den Kosten der Realisierung der Nordwestumfahrung.

Sach- und Rechtslage:

Mit Beschlussempfehlung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 28.10.2019 war festgelegt worden, dass die Gemeinde sich dem Planungsziel einer Nordwestumfahrung anschließt und die Verwaltung im Übrigen beauftragt wird, sich mit dem Landkreis Ammerland über die Finanzierung zu verständigen. Diese Abstimmung ist zwischenzeitlich in den Grundzügen vorgenommen worden und wird im Folgenden vorgestellt.

Zunächst hatte der Landkreis in dem Gespräch noch einmal deutlich darauf hingewiesen, dass er sich nicht in der Verpflichtung sieht, die Finanzierung einer entsprechenden alternativen Verkehrsstrasse allein sicherzustellen. Er argumentiert auf der Grundlage der Verkehrsuntersuchung des beauftragten Planungsbüros aus dem Jahr 2017 insbesondere damit, dass der Durchgangsverkehr der Raiffeisenstraße nach den damaligen Untersuchungen nur bei 11 % gelegen hat. Auf die Anlage 1 zu Vorlage 2017/208, Foliennummer 51, wird insoweit verwiesen. Wenn allerdings der Durchgangsverkehr und damit der entscheidende Faktor für eine höherwertige Klassifizierung einer Straße nur in einem vergleichsweise geringen Umfang gegeben ist, kann es nach dortiger Auffassung auch nicht (allein) die Aufgabe des Straßenbaulastträgers sein, Maßnahmen zu ergreifen.

Die Funktion einer Kreisstraße beinhaltet im Wesentlichen die gemeindeübergreifende Verbindungsfunktion, die im Übrigen nicht nur sichergestellt ist, sondern auch durch den Bahnübergang Raiffeisenstraße – in der Gesamtheit des Straßenverlaufes und seiner Funktion betrachtet – kein wesentlich störendes Element darstellt. Deshalb geht der Landkreis auch und gerade in der Wahrnehmung seiner politischen Gremien davon aus, dass die Interessenslage der Gemeinde Rastede an der Beseitigung dieses für den örtlichen Verkehr störenden Elementes „Bahnübergang“ dazu führen muss, dass von dort eine Mitbeteiligung erfolgt.

Die Verwaltung hat gleichwohl ihre Position hinsichtlich der Funktion der Kreisstraße aus gemeindlicher Sicht deutlich gemacht. Vom Landkreis wurde in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass aufgrund von bestehenden und vergleichbaren Fragestellungen in anderen Gemeinden der Verzicht auf eine gemeindliche Beteiligung zu einem Präferenzfall führen würde, der in der Folge unabsehbare finanzielle Belastungen für den Kreishaushalt mit sich bringen würde.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Ausführungen muss die Verwaltung deshalb davon ausgehen, dass der Landkreis an seiner bisherigen Auffassung festhält und eine Realisierung der Nordwestumfahrung nur in gemeinsamer finanzieller Beteiligung mit der Gemeinde durchführen wird.

Ebenso ist vom Landkreis nochmals deutlich gemacht worden, dass aus der rechtlichen Beurteilung heraus keine Alternative zur Nordwestumfahrung gesehen wird. Insbesondere für das anstehende Planfeststellungsverfahren, bei dem für sämtliche Varianten Grundstückseigentümer in Vorgesprächen erklärt haben, einer einvernehmlichen Lösung zum Grunderwerb nicht zustimmen zu wollen, verlangt die rechtliche Prüfung, eine Planung eine Bewertung auch unter Einbeziehung der Anwendung von Zwangsmaßnahmen. Hierbei ist jedenfalls aus Sicht des Landkreises mit den Ergebnissen des vorliegenden Gutachtens eine Situation geschaffen worden, die eine echte Alternative zur Nordwestumfahrung nicht aufzeigt.

In der Folge würde sich deshalb für die Gemeinde nur die Alternative ergeben, den derzeitigen Zustand entweder hinzunehmen oder aber sich in eine gemeinsame Lösung einzubringen.

Durchaus Anerkennung findet beim Landkreis die Überlegung der Gemeinde zum einen, die Anbindung der Nordwestumfahrung an die Raiffeisenstraße beziehungsweise die Oldenburger Straße mittels Kreisverkehrsplätzen vorzunehmen und zum anderen, die Nordwestumfahrung bereits zum jetzigen Zeitpunkt auch mit einer Radweganlage zu versehen. Letzteres erscheint zwar im Hinblick auf das bestehende Radwegeverkehrsnetz derzeit überdimensioniert; die Erfahrungen aus der Vergangenheit haben allerdings gezeigt, dass eine frühzeitige Flächenvorsorge ebenso wie eine zeitnahe Anbindung an das Gesamtsystem frühzeitig erfolgen sollte.

Unter Berücksichtigung dieser Überlegungen würde sich bei Gesamtkosten von derzeit geschätzt gegen 20 Millionen Euro eine finanzielle Beteiligungshöhe der Gemeinde Rastede von insgesamt 3,5 Millionen Euro ergeben können. Dabei ist berücksichtigt, dass der Grunderwerb vom Landkreis Ammerland getragen und dieser auch die Kosten für den Bau der Kreisverkehrsplätze übernehmen würde. Wesentlicher Beteiligungsfaktor ist jedoch die erwartete 60%ige Zuwendung nach dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz, wobei Einigkeit darin besteht, dass ohne diesen Zuschuss die Baumaßnahme nicht durchgeführt werden kann und soll. Dabei ist auf der Grundlage der Kostenschätzung zu berücksichtigen, dass zum Zeitpunkt des Abschlusses der Baumaßnahme auch ein höherer oder niedriger Kostenumfang entstehen könnte. Ausgehend von der grundsätzlichen Idee der hälftigen Kostenteilung unter Berücksichtigung der vorgenannten Ausführungen würde sich dann auch ein höherer oder eben niedriger Betrag ergeben können, der dann auch entsprechend hälftig zu berücksichtigen wäre. Diese Regelung umfasst auch das Planungsstadium, wobei dieser Kostenanteil bereits in dem genannten Gesamtkostenrahmen enthalten wäre.

Die Verwaltung hat gegenüber dem Landkreis deutlich gemacht, dass aufgrund anstehender, insbesondere auch gesetzlicher Verpflichtungen eine kurzfristige Realisierung dieser Finanzierung nicht möglich sei. Es ist deshalb die Überlegung angestellt worden, dass der Landkreis Ammerland zunächst eine Vorfinanzierung insgesamt ermöglicht und die Gemeinde nach einem Zeitablauf von 10 Jahren nach einem entsprechenden Planfeststellungsbeschluss den von ihr zu tragenden Kostenanteil in vier Teilraten an den Landkreis erstattet, die Realisierung der Baumaßnahme selbstverständlich vorausgesetzt.

Diese Regelung böte die Möglichkeit, dass die derzeit anstehenden Projekte erst umgesetzt und finanziert werden können, bevor die Auswirkungen der Straßenbaumaßnahme finanziell greifen.

Darüber hinaus kann die Gemeinde – ein entsprechender Vereinbarungsentwurf würde im Falle einer positiven Beschlussfassung zu gegebener Zeit separat vorgelegt werden – für sich die Möglichkeit eröffnen, bauplanungsrechtliche und straßenbauliche Überlegungen im Bezug auf die Nordwestumfahrung so miteinander zu verknüpfen, dass unter Einbeziehung erschließungsbeitragsrechtlicher Überlegungen eine mögliche Aufwandsneutralität für die Gemeinde die Folge sein könnte. Auch deshalb wurde der Planfeststellungsbeschluss als maßgeblicher Zeitpunkt gegenüber der Kreisverwaltung benannt, um eine hohe Sicherheit hinsichtlich der Umsetzung der Maßnahme bauleitplanerisch überhaupt in Erwägung ziehen zu dürfen.

Neben den Beratungen in den gemeindlichen Gremien wird auch auf Kreisebene die Fachausschussberatung durchgeführt. Eine Beratung ist dort für den 26.02.2020 vorgesehen.

Finanzielle Auswirkungen:

Derzeit keine; im Übrigen wird auf den Sachverhalt verwiesen.

Ob und inwieweit zu einem späteren Zeitpunkt bei einer finanziellen Beteiligung in der im Sachverhalt genannten Höhe ein dauerhafter Aufwand tatsächlich auftritt, wird von den bauleitplanerischen Überlegungen der Gemeinde abhängig sein.

Anlagen:

Keine.

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2019/259

freigegeben am **02.12.2019**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 14.11.2019

Kinderspielplatz in Nethen - Antrag der SPD-Fraktion

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	10.02.2020	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	18.02.2020	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Ohne.

Sach- und Rechtslage:

Mit Schreiben vom 11. April 2019 beantragte die SPD-Fraktion die Einrichtung eines Kinderspielplatzes in Nethen. Als Standort wurde der Dorfplatz am Hirtenweg vorgeschlagen. Der Antrag ist als Anlage 1 beigefügt.

Im Ortsteil Nethen ist bisher kein öffentlicher Spielplatz vorhanden. Im Spielplatzkonzept 2014 (s. Vorlage 2014/018) wurde bereits festgestellt, dass ein zentraler Spielplatz sinnvoll wäre, jedoch bis dahin an der fehlenden Grundstücksverfügbarkeit scheiterte.

Auch aktuell steht der Gemeinde kein zentral gelegenes Grundstück zur Verfügung, sodass eine alternative Flächenauswahl nicht möglich ist. In der Folge bedeutet dies, dass entweder auf dem in Rede stehenden Platz ein Spielplatz errichtet wird oder gar nicht.

Der im Antrag vorgeschlagene Dorfplatz wird vom Ortsbürgerverein Nethen sowie vom Verein für Deutsche Schäferhunde genutzt. Vorgespräche haben ergeben, dass keine grundsätzlichen Bedenken der weiteren Benutzer bestehen, wenn dort ein Spielplatz eingerichtet werden würde. Selbstverständlich wäre der Spielbereich durch entsprechende Elemente abzugrenzen. In Bezug auf die Ausstattung des Spielplatzes würde es nach Informationen, auch gegenüber dem Antragsteller, ausreichen, wenn eine vergleichsweise „einfache“ Ausstattung gewählt werden würde. Damit könnte dem Mangel an einer Spielplatzfläche an sich bereits ausreichend begegnet werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Errichtung eines Kinderspielplatzes gemäß den Ausführungen der Vorlage würden voraussichtlich Investitionen in Höhe von 20.000 Euro erfordern. Für die laufende Unterhaltung wären jährliche Mittel in Höhe von rund 2.000 Euro im Ergebnishaushalt vorzusehen.

Anlagen:

1. Antrag
2. Lageplan



SPD-Fraktion
im Rat der Gemeinde Rastede

GEMEINDE RASTEDE			
Eing. 09. Mai 2019			
HVB	FB	STS	GB
+		+	2/1

Herrn Bürgermeister
Dieter von Essen
Sophienstraße 27

26180 Rastede

Lars Krause, stellv. SPD-Fraktionsvorsitzender
Leuchtenburger Straße 59
26180 Rastede
Tel. 04402/51314
mobil 0160-7969143
e-mail: krause@rastede2019.de

Rastede, 11. April 2019

Kinderspielplatz in Nethen

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

hiermit stelle ich folgenden Antrag:

„Die Verwaltung wird beauftragt, in Nethen einen Kinderspielplatz einzurichten.“

Begründung:

In der Bauerschaft Nethen wohnen zurzeit über 1.000 Menschen. Auch junge Familien mit Kindern sind dort ansässig. Die Infrastruktur in Nethen ist durchaus akzeptabel, auch wenn es immer noch Verbesserungsmöglichkeiten gibt. Was aber vor allem fehlt, ist ein Kinderspielplatz.

Spielplätze sind mit die wichtigsten Orte im Leben kleiner Kinder. Hier lernen sie laufen, klettern, matschen, teilen, streiten, hinfallen, aufstehen, weitermachen – kurz: alles, was sie später im Leben brauchen.

Nethen verfügt immerhin über einen Dorfplatz, der gerne zum Spielen genutzt wird. Dort gibt es aber keine Spielgeräte. Man kann hier natürlich laufen und matschen, nicht aber rutschen und klettern. Dies ist für die Entwicklung der Kinder jedoch durchaus wichtig.

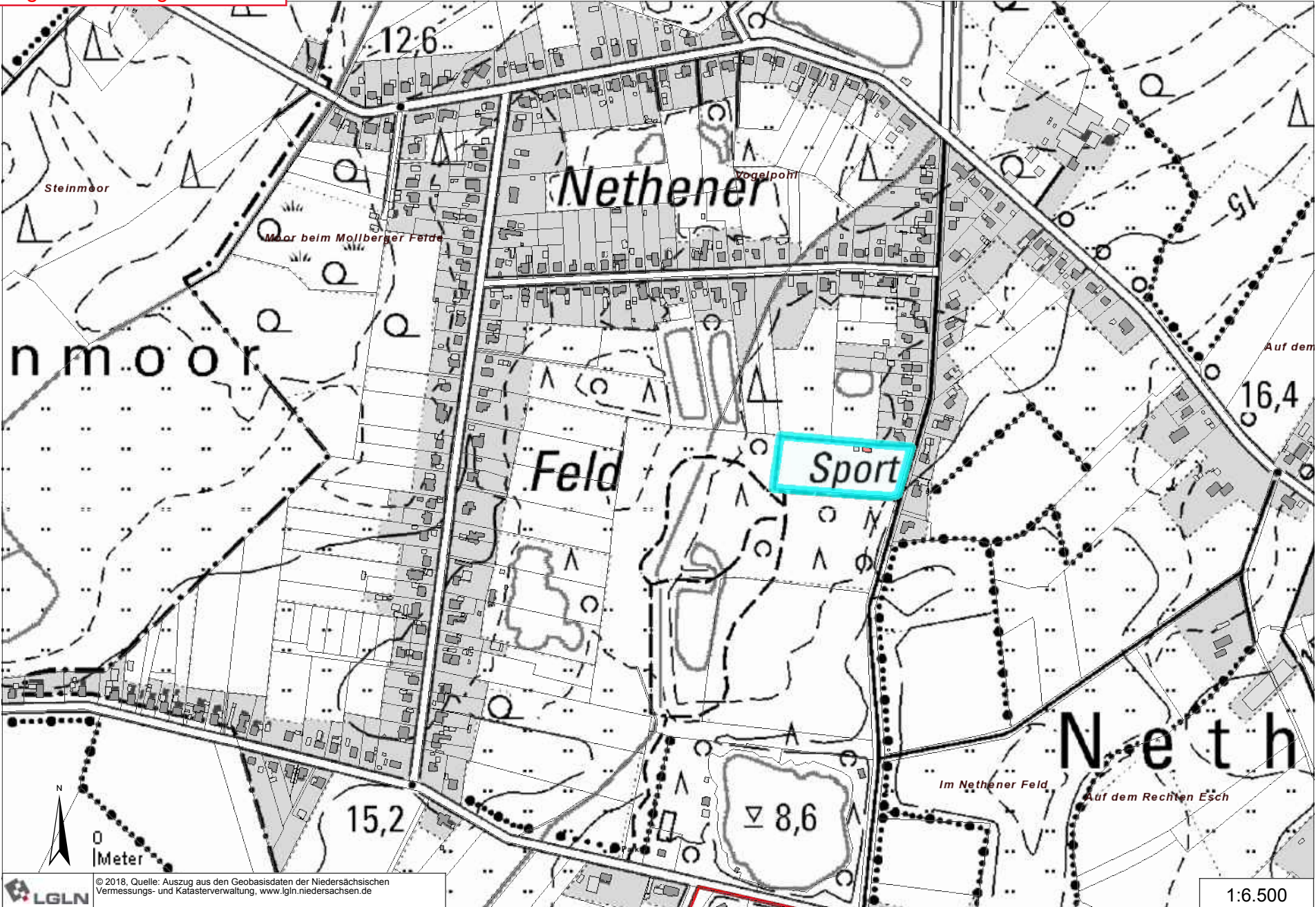
In Nethen stehen zwar weitestgehend Einfamilienhäuser, die sämtlich über Gärten verfügen, in denen man auch spielen kann. Trotzdem sollte ein Kinderspielplatz vorgehalten werden. Zu Hause bleiben Kinder und Eltern oftmals unter sich. Ein Spielplatz aber kann eine Begegnungsstätte sein, wo sich Menschen treffen, die sich

sonst noch gar nicht kennen und wo sich kleinere Kinder auch mit großen Kindern auseinandersetzen müssen. Der Dorfplatz böte sich hierfür an. Dort könnte man einen entsprechenden Platz einrichten.

Mit freundlichen Grüßen

Handwritten signature of Lars Krause in blue ink.

Lars Krause
Stellv. SPD-Fraktionsvorsitzender



B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2020/028

freigegeben am **30.01.2020**

Stab

Sachbearbeiter/in:

Datum: 28.01.2020

Haushalt 2020 - 1. Nachtragshaushaltssatzung und 1. Nachtragshaushaltsplan

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	10.02.2020	Finanz- und Wirtschaftsausschuss
Ö	11.02.2020	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
Ö	17.02.2020	Schulausschuss
Ö	18.02.2020	Kinder-, Jugend- und Sozialausschuss
Ö	24.02.2020	Kultur- und Sportausschuss
Ö	25.02.2020	Feuerschutzausschuss
Ö	17.03.2020	Finanz- und Wirtschaftsausschuss
N	23.03.2020	Verwaltungsausschuss
Ö	24.03.2020	Rat

Beschlussvorschlag:

- Für den Finanz- und Wirtschaftsausschuss zur ersten Beratung:*
Die Ausführungen zur Aufstellung eines Nachtragshaushaltes für das Haushaltsjahr 2020 werden zur Kenntnis genommen und auf der Grundlage der Beratungen vom 10.02.2020 zu weiteren Beratungen an die Fachausschüsse verwiesen.
- Für die Beratung in den Fachausschüssen:*
Die vorgelegte Investitionsplanung wird unter Berücksichtigung der Beratungen des Fachausschusses an den Finanz- und Wirtschaftsausschusses zur weiteren Beratung verwiesen.

Sach- und Rechtslage:

Bereits zum Zeitpunkt des Beschlusses des Haushaltes 2020 war bekannt, dass kurzfristig eine Nachtragshaushaltssatzung zur Beratung anstehen würde. Dieses Erkenntnis war vor allem dem Umstand geschuldet, dass ebenso für erforderliche Maßnahmen (z.B. Raumprogramm der Kooperativen Gesamtschule, Umsetzung des Feuerwehrbedarfsplanes, Schaffung einer Außenstelle für die Kindertagesstätte Hahn) wie auch für beabsichtigte Maßnahmen (z.B. Sanierung des Freibades, Entwicklungsmaßnahmen auf dem ehemaligen Sportplatzgelände Mühlenstraße) Mittel zur Verfügung stehen müssen, um Planungen abschließend vorzubereiten beziehungsweise eine (Teil-) Realisierung in / ab 2020 durchführen zu können.

Unter Berücksichtigung des zeitlichen Ablaufes (der Ratsbeschluss für die Nachtragshaushaltssatzung ist für den 24.03.2020 geplant), des Zeitraumes der Genehmigung (voraussichtlich frühestens nach den Osterferien) und entsprechender Vorlaufzeiträume für Ausschreibungen und Vergaben verbleibt nur ein geringes Zeitfenster im zweiten Halbjahr 2020 für die Umsetzung, sodass eine spätere Beratung im Jahr nicht zielführend gewesen wäre.

Die Nachtragshaushaltsplanung wird sich folgerichtig im Wesentlichen mit Investitionen beschäftigen.

Daneben stellt sich jedoch ein ebenso gewichtiger Diskussionsbedarf im Rahmen der mittel- (und längerfristigen) Finanzplanung dar. Diese ist gemäß § 118 NKomVG ebenso wie etwaige Verpflichtungsermächtigungen (§ 119) und die Investitionsplanung selbst (§ 112 Abs. 1 Nr. 2d) im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bei der Kommunalaufsichtsbehörde in nachvollziehbarer und plausibler Form vorzulegen. Zu berücksichtigen sind also wenigstens alle Maßnahmen, die sich auf den Finanzplanungszeitraum 2020 bis 2023 beziehen.

Da für die eingangs genannten Investitionsvorhaben entweder Beschlüsse bereits vorliegen, die Planungsvorstellungen unmittelbar vor dem Abschluss stehen und damit die finanziellen Auswirkungen bekannt sind oder aber Kosten aufgrund vergleichbarer Vorhaben in ihren Auswirkungen mit der gebotenen Zurückhaltung geschätzt werden konnten, wurde die Investitionsplanung sowohl für den vorgenannten Zeitraum als auch darüber hinaus fortgeschrieben (vgl. Anlage zu dieser Vorlage).

In der Gesamtzusammenstellung (siehe Anlage) wird erkennbar, dass bei Betrachtung der Haushaltsansätze 2021 der Kreditbedarf bereits kurzfristig massiv ansteigen (Zeile 118 der Anlage) und die Schuldenentwicklung voraussichtlich eine Größenordnung von über 19.000.000 Euro erreichen wird (Zeile 120 der Anlage). Dabei sind die zu erwartenden Einnahmen für 2021 und Folgejahre bereits berücksichtigt.

Ob, auch unter Berücksichtigung gewisser zeitlicher Verzögerungen, diese Verschuldungshöhe 2021 oder geringfügig später erreicht wird, ist nur von sekundärer Bedeutung. Sie wird, auch angetrieben von Beschlüssen der Jahre 2019/2020, erkennbar noch weiter ansteigen, da bei Festschreibung der Maßnahmen quasi nur der Umsetzungszeitraum die variable Komponente darstellt, der finanzielle Folgeakt allerdings Mechanik ist.

Nicht so sehr die Verschuldung an sich stellt, in Bezug auf das Bilanzvolumen, das Problem da, vielmehr ist die damit einhergehende Leistung der Kreditkosten (Zins und Tilgung) auf Dauer nicht finanzierbar.

Bereits der letzte Bericht zur Ausführung des Haushaltes 2019 (vgl. Vorlage 2019/248), ebenso wie die Abschlussberatung zum Haushaltsplanentwurf 2020 haben gezeigt, dass eine deutliche Veränderung der Einnahmen nicht zu erwarten steht. Zudem zeichnet sich bereits jetzt für das Jahr 2021 zum Beispiel eine deutliche Erhöhung der Personalaufwendungen ab, da der Tarifvertrag in rund zwölf Monaten ausläuft. Dies erfolgt zusätzlich zu den Sach- und Personalaufwendungen, die zum Beispiel durch weitere Einrichtungen (Kindertagesstätte Hahn Außenstelle) entstehen.

Weitere Finanzbelastungen von wenigstens 300.000 Euro (bei Annahme eines Kreditvolumens von 10.000.000 Euro zu 1,0 % Zinsen und 2 % Tilgung) wären in Anbetracht des in 2020 ausgewiesenen Überschusses, der sich aus den genannten Gründen nicht bzw. nicht wesentlich verändern wird, in der Finanzplanung folglich nicht darstellbar und insofern auch nicht genehmigungsfähig.

Die Verwaltung hat deshalb, ohne Preissteigerungen zu berücksichtigen, weitere, sich bereits heute abzeichnende Maßnahmen in der Fortschreibung des Investitionsprogramms bis 2030 berücksichtigt, um zu ergründen, ob der Kreditbedarf möglicherweise nur von vergleichsweise kurzer Dauer ist. Dies ist jedoch nicht der Fall.

Folglich muss schon im Jahr 2020 und unter Berücksichtigung der dort initiierten Maßnahmen die Überlegung folgen, welche Auswirkungen entsprechende Beschlüsse auf die Finanzplanung haben werden.

Um den finanziellen Auswirkungen entgegen zu treten, bieten sich naturgemäß mehrere Alternativen an:

- a) Erhöhung der Einnahmen,
- b) Verzicht auf Ausgaben,
- c) Reduzierung der Investitionsausgaben mit entsprechender Veränderung der Qualität oder
- d) eine Mischung aus den vorgenannten Alternativen.

Im Interesse einer Gesamtbetrachtung der finanziellen Lage der Gemeinde ist aus Sicht der Verwaltung die Politik über die Fachausschüsse hinaus aufgerufen, sich intensiv mit den anstehenden Investitionen und den damit verbundenen Investitionsbedingungen zu beschäftigen.

Da ohne diese Vorüberlegungen die Aufstellung eines Nachtragshaushaltes sinnvollerweise nicht erfolgen kann, wird zum jetzigen Zeitpunkt lediglich die Vorermittlung zur Fortführung der Investitionsplanung dargestellt. In den jeweiligen Fachausschüssen hat dann maßnahmenbezogen eine Beratung zu erfolgen, deren Ergebnisse in der zweiten Sitzung des Finanz- und Wirtschaftsausschusses in eine konkrete Beschlussvorlage zum ersten Nachtragshaushalt 2020 (mit Nachtragssatzung, Nachtragshaushaltsplan und Investitionsprogramm) einfließen.

Finanzielle Auswirkungen:

Siehe Sach- und Rechtslage.

Anlagen:

Anlage 1 – Fortschreibung Investitionsprogramm bis 2030

Fortschreibung Investitionsprogramm bis 2030

	Haushalt	mittelfristige Finanzplanung			Gesamt- volumen	
		2020	2021	2022		2023
aktuelles Investitionsprogramm zum Haushalt 2020	Einzahlungen	-5.027.700 €	-1.106.100 €	-4.381.100 €	-3.179.600 €	-13.694.500 €
	Auszahlungen	6.546.750 €	9.008.950 €	7.153.050 €	3.651.800 €	26.360.550 €
	Saldo	1.519.050 €	7.902.850 €	2.771.950 €	472.200 €	12.666.050 €
Finanzhaushalt	ausgewiesene Kreditaufnahme	0 €	5.375.330 €	0 €	0 €	5.375.330 €

Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem aktuellen Investitionsprogramm 2020:

Zeile	Vorrangig umzusetzende Maßnahmen	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Gesamt- volumen	Priorität	Erläuterungen
1	BPl. 100 Im Göhlen					-1.900.000 €	-2.250.000 €						-4.150.000 €	1	
2	BPl. 100 Im Göhlen					60.000 €	50.000 €						110.000 €	3	
3	BPl. 100 Im Göhlen					-525.000 €	-575.000 €						-1.100.000 €	1	
4	KiGa Mühlenstraße					1.000.000 €	1.000.000 €	1.000.000 €					3.000.000 €	3	
5	Ortsfeuerwehr Rastede	Umbau/Sanierung/Erweiterung Stellplatz (Drehleiter)	37.500 €					375.000 €	375.000 €				787.500 €	2	2020 = Planungskosten Umbau/Sanierung = 600.000 € Stellplatz = 150.000 €
6	Ortsfeuerwehr Rastede	Drehleiter						375.000 €	375.000 €				750.000 €	2	zusätzliches Fahrzeug
7	Ortsfeuerwehr Rastede	MTW				50.000 €							50.000 €	2	zusätzliches Fahrzeug
8	Ortsfeuerwehr Rastede	HLF 20						170.000 €	170.000 €				340.000 €	2	Ersatzfahrzeug Fahrgestell/Aufbau
9	Ortsfeuerwehr Hahn	Umbau/Sanierung	30.000 €					300.000 €	300.000 €				630.000 €	2	2020 = Planungskosten Umbau/Sanierung = 600.000 €
10	Ortsfeuerwehr Hahn	Fw.Anh. Boot				30.000 €							30.000 €	2	
11	Ortsfeuerwehr Hahn	HLF 20						170.000 €	170.000 €				340.000 €	2	Ersatzfahrzeug Fahrgestell/Aufbau
12	Ortsfeuerwehr Hahn	TLF 4000			140.000 €	140.000 €							280.000 €	2	Ersatzfahrzeug Fahrgestell/Aufbau
13	Ortsfeuerwehr Hahn	RW							225.000 €	225.000 €			450.000 €	2	Ersatzfahrzeug Fahrgestell/Aufbau
14	Ortsfeuerwehr Ipwege-Wahnbek	Umbau/Sanierung	30.000 €			300.000 €	300.000 €						630.000 €	2	2020 = Planungskosten Umbau/Sanierung = 600.000 €
15	Ortsfeuerwehr Ipwege-Wahnbek	MTW				50.000 €							50.000 €	2	zusätzliches Fahrzeug
16	Ortsfeuerwehr Ipwege-Wahnbek	GW-L2			150.000 €	150.000 €							300.000 €	2	Ersatzfahrzeug Fahrgestell/Aufbau
17	Ortsfeuerwehr Loy-Barghorn	LF 10											-100.000 €	1	"Abgang" der bisherigen Ansätze.
18	Ortsfeuerwehr Loy-Barghorn		bisher neu	250.000 €									250.000 €	1	Ersatz Löschfahrzeug wird vorgezogen, da aktuell "abgängig"!
19	Ortsfeuerwehr Loy-Barghorn	Umbau/Sanierung	45.000 €	450.000 €	450.000 €								945.000 €	1	2020 = Planungskosten Umbau/Sanierung = 900.000 €
20	Ortsfeuerwehr Loy-Barghorn	MTW				50.000 €							50.000 €	2	Ersatzfahrzeug
21	Ortsfeuerwehr Loy-Barghorn	HLF 10		125.000 €	125.000 €								250.000 €	2	Ersatzfahrzeug Fahrgestell/Aufbau
22	Ortsfeuerwehr Neusüdende	Umbau/Sanierung/Erweiterung Stellplatz (MTW)	35.000 €			350.000 €	350.000 €						735.000 €	2	2020 = Planungskosten Umbau/Sanierung = 600.000 € Stellplatz = 100.000 €
23	Ortsfeuerwehr Neusüdende	MTW				50.000 €							50.000 €	2	zusätzliches Fahrzeug
24	Ortsfeuerwehr Neusüdende	TLF 3000				130.000 €	130.000 €						260.000 €	2	Ersatzfahrzeug Fahrgestell/Aufbau
25	Ortsfeuerwehr Neusüdende	HLF 20						170.000 €	170.000 €				340.000 €	2	Ersatzfahrzeug Fahrgestell/Aufbau
26	Ortsfeuerwehr Südbäke	Neubau	100.000 €	1.000.000 €	1.000.000 €								2.100.000 €	1	2020 = Planungskosten Neubau = 2.000.000 €
27	Ortsfeuerwehr Südbäke	MTW				50.000 €							50.000 €	2	zusätzliches Fahrzeug
28	Gesamtschulen Gebäude Wilhelmstraße	Ersatzbau eingeschossiger Gebäudeteil (musisch-technischer Bereich)										400.000 €	400.000 €	2	2030 = Planungskosten
29	Gesamtschulen Gebäude Wilhelmstraße	Erweiterungsbau	200.000 €	2.700.000 €	2.000.000 €								4.900.000 €	1	2031ff = Baukosten (9.600.000,- €)
30	Gesamtschulen Gebäude Feldbreite	Ersatz für zwei Mobilklassen	1.000.000 €										1.000.000 €	1	9 Fachräume
31	Palais	Ankauf Palais				135.300 €	136.800 €	138.400 €	140.000 €	141.500 €	143.100 €	144.600 €	979.700 €	1	
32	Klärwerk	Erweiterung Kläranlage hinsichtlich Fäkalschlammensorgung											800.000 €		Eine Entscheidung über die zukünftige Fäkalschlammensorgung steht noch aus.
33	Klärwerk	Modernisierungen / Anpassungen gesetzl. Änderungen				1.100.000 €					1.400.000 €		3.750.000 €	1	
34	Rohrnetz (SW)	Umlegung SWK Am Stratjebusch			136.000 €				1.250.000 €				136.000 €	3	
35	Straßen	Kostenanteil Kreisverkehr Marktplatz + Haltestelle			500.000 €								500.000 €	1	
36	Brücken	Brücke Schwarzer Weg				486.000 €							486.000 €	3	
37	Brücken	Brücke Meenheitsweg						570.000 €					570.000 €	3	
38															
39		Einzahlungen	0 €	0 €	0 €	0 €	-2.425.000 €	-2.825.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-5.250.000 €		
40		Auszahlungen	1.727.500 €	4.275.000 €	4.401.000 €	2.526.000 €	2.255.300 €	2.366.800 €	4.518.400 €	875.000 €	366.500 €	1.543.100 €	544.600 €	25.399.200 €	
41		Saldo	1.727.500 €	4.275.000 €	4.401.000 €	2.526.000 €	4.680.300 €	5.191.800 €	4.518.400 €	875.000 €	366.500 €	1.543.100 €	544.600 €	20.149.200 €	
42															
43															

			2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Gesamt- volumen	Priorität	Erläuterungen
45	Nachrangig umzusetzende Maßnahmen															
46	Organisation und Einrichtung für die gesamte Verwaltung	Erweiterung/Sanierung Rathaus						1.300.000 €	1.300.000 €	1.300.000 €				3.900.000 €	3	
47	Wirtschaftsförderung	Zuschuss Breitbandversorgung an Dritte		1.500.000 €	800.000 €	420.000 €								2.720.000 €	2	
48	Wirtschaftsförderung	Zuschuss für Breitbandbeteiligung			-500.000 €	-500.000 €	-271.000 €							-1.271.000 €	2	
49	BPL Erweiterung GW Bürgermeister Brötje Straße	Erweiterung der Flächen (Erschließung)		200.000 €	300.000 €									500.000 €	2	
50	BPL Erweiterung GW Bürgermeister Brötje Straße	Verkauf Gewerbegrundstücke				-250.000 €	-250.000 €	-250.000 €	-250.000 €	-250.000 €	-250.000 €	-250.000 €	-250.000 €	-2.000.000 €	2	
51	BPl. GE Moorweg	Verkauf Gewerbegrundstücke			-267.000 €	-267.000 €	-267.000 €	-267.000 €	-267.000 €	-267.000 €	-267.000 €	-267.000 €	-267.000 €	-2.403.000 €	3	
52	BPl. 86 "Am Autobahnkreuz Nord"	Verkauf Gewerbegrundstücke				-400.000 €		-400.000 €		-400.000 €				-1.200.000 €	3	bei Verkauf nach aktuellem Preis
53	"Verlegung Bauhof, etc."	Saldo Auszahlungen/Einzahlungen	40.000 €	527.500 €	710.000 €	975.000 €	968.600 €	695.000 €	461.000 €	200.000 €	-50.000 €	-100.000 €	-100.000 €	4.327.100 €	3	
54	"Verlegung Bauhof, etc."	Verkauf Wohnbaugrundstücke		-300.000 €	-300.000 €									-600.000 €	3	
55	BPl. xxx Ortszentrum Wahnbek / Bereich Hohe Brink	Ankauf von Flächen		1.160.000 €										1.160.000 €	1	
56	BPl. xxx Ortszentrum Wahnbek / Bereich Hohe Brink	Verkauf von Flächen						-500.000 €	-500.000 €	-370.000 €				-1.370.000 €	1	
57	BPl. xxx Ortszentrum Wahnbek / Bereich Hohe Brink	Erschließungen / Rückbau			200.000 €	500.000 €	500.000 €							1.200.000 €	1	
58	BPl. xxx Ortszentrum Wahnbek / Bereich Hohe Brink	Erschließungsbeiträge						-400.000 €	-400.000 €	-400.000 €				-1.200.000 €	1	
59	Grundschule Feldbreite	Umstellung auf Ganztagschule							1.200.000 €	1.300.000 €				2.500.000 €	3	
60	Grundschule Leuchtenburg	Erweiterung/Umbau/Sanierung (Mensa, Mehrzweckraum, Gruppenraum, Lehrerzimmer)									700.000 €	800.000 €		1.500.000 €	3	
61	Gesamtschulen Gebäude Wilhelmstraße	Aula, Umgestaltung Eingangsbereich				100.000 €								100.000 €	3	
62	Palais	Nutzungserweiterung/Umgestaltung/ Sanierung		1.440.000 €	1.440.000 €									2.880.000 €	4	
63	Palais	Zuwendung/Förderung			-1.215.000 €	-1.215.000 €								-2.430.000 €	4	
64	Freibad	Neugestaltung	bisher	-200.000 €	-3.425.000 €	-3.425.000 €								-7.050.000 €	2	"Abgang" der bisherigen Ansätze.
65			neu	60.000 €	2.000.000 €	5.220.000 €								7.280.000 €	2	
66			bisher		-500.000 €	-2.100.000 €	-2.100.000 €							-4.700.000 €	4	"Abgang" der bisherigen Ansätze.
67	Hallenbad	Neugestaltung	neu				400.000 €	2.100.000 €	1.000.000 €	1.000.000 €	1.000.000 €			5.500.000 €	4	Verteilung der Maßnahme auf mehrere Bauabschnitte. Beginn der Maßnahme nach "Fertigstellung" Freibad.
68	Umgestaltung Ortsdurchfahrt Hahn-Lehmden (Wilhelmshavener Straße)	Straßenbau		500.000 €	500.000 €									1.000.000 €	2	
69	Umgestaltung Ortsdurchfahrt Hahn-Lehmden (Wilhelmshavener Straße)	Zuschuss Straßenbau			-500.000 €									-500.000 €	2	
70	Straßen	Straßenausbau Feldbreite						1.580.000 €						1.580.000 €	3	
71	Straßen	Straßenausbau An der Bleiche								1.780.000 €				1.780.000 €	3	
72	Straßen	Straßenausbau An Hagendorffsbusch										590.000 €		590.000 €	3	
73	Straßen	Straßenausbau Buschweg												720.000 €	3	Teilstrecke Feldbreite bis zur Bahn, Umsetzung 2031
74	Straßen	Straßenausbau Diedr.-Freels-Str.												2.400.000 €	3	Umsetzung 2033
75	Straßen // Moorstraßen	Birkendamm												365.000 €	3	Maßnahme vorerst zurückgestellt!
76	Straßen // Moorstraßen	Dwogweg												270.000 €	3	Maßnahme vorerst zurückgestellt!
77	Straßen // Moorstraßen	Kolonatsweg + Hankhauser Moorweg												760.000 €	3	Maßnahme vorerst zurückgestellt!
78	Straßen // Moorstraßen	Alter Lehmdermoorweg												600.000 €	3	Maßnahme vorerst zurückgestellt!
79	Straßen // Moorstraßen	Dörpstraat												820.000 €	3	Maßnahme vorerst zurückgestellt!
80	ÖPNV	Umbau Haltest. Neusüdende (Trend Möbel)											220.000 €	220.000 €	2	
81	ÖPNV	Umbau Haltest. Neusüdende (Trend Möbel) // Förderung LNVG+ZVBN												-165.000 €	2	Zuschuss 2031
82	ÖPNV	Umbau Haltest. Liethe Silberkamp										210.000 €		210.000 €	2	
83	ÖPNV	Umbau Haltest. Liethe Silberkamp // Förderung LNVG+ZVBN											-157.000 €	-157.000 €	2	
84	ÖPNV	Umbau Haltest. Ackerweg Rasterberg									380.000 €			380.000 €	2	
85	ÖPNV	Umbau Haltest. Ackerweg Rasterberg // Förderung LNVG+ZVBN										-285.000 €		-285.000 €	2	
86	ÖPNV	Umbau Haltest. Denkmal Leuchtenburg				110.000 €								110.000 €	2	
87	ÖPNV	Umbau Haltest. Denkmal Leuchtenburg // Förderung LNVG+ZVBN					-82.000 €							-82.000 €	2	
88	ÖPNV	Umbau Haltest. Ostendorf Leuchtenburg							190.000 €					190.000 €	2	
89	ÖPNV	Umbau Haltest. Ostendorf Leuchtenburg // Förderung LNVG+ZVBN								-140.000 €				-140.000 €	2	
90	ÖPNV	Umbau Haltest. GS Wahnbek							500.000 €					500.000 €	2	
91	ÖPNV	Umbau Haltest. GS Wahnbek // Förderung LNVG+ZVBN								-375.000 €				-375.000 €	2	
92	ÖPNV	Umbau Haltest. GS Hahn					700.000 €							700.000 €	2	
93	ÖPNV	Umbau Haltest. GS Hahn // Förderung LNVG+ZVBN						-520.000 €						-520.000 €	2	
94	ÖPNV	Umbau Haltest. GS Loy								220.000 €				220.000 €	2	
95	ÖPNV	Umbau Haltest. GS Loy // Förderung LNVG+ZVBN									-165.000 €			-165.000 €	2	
96	ÖPNV	Umbau Haltest. Schule Voßberg									550.000 €			550.000 €	2	
97	ÖPNV	Umbau Haltest. Schule Voßberg // Förderung LNVG+ZVBN										-410.000 €		-410.000 €	2	
98	Rahmenplanung Mühlenstraße	Rahmenplanung/Umsetzung Mühlenstraße	400.000 €											400.000 €	4	
99	Rahmenplanung Mühlenstraße	Zuschuss LEADER		-200.000 €										-200.000 €	4	
100																
101		Einzahlungen	0 €	-500.000 €	-2.782.000 €	-2.632.000 €	-870.000 €	-2.337.000 €	-1.417.000 €	-2.202.000 €	-732.000 €	-1.312.000 €	-774.000 €	-15.558.000 €		
102		Auszahlungen	300.000 €	3.402.500 €	3.645.000 €	5.000 €	2.568.600 €	5.675.000 €	4.651.000 €	5.800.000 €	2.630.000 €	1.600.000 €	220.000 €	30.497.100 €		
103		Saldo	300.000 €	2.902.500 €	863.000 €	-2.627.000 €	1.698.600 €	3.338.000 €	3.234.000 €	3.598.000 €	1.898.000 €	288.000 €	-554.000 €	14.939.100 €		

		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Gesamt- volumen
105													
106	Vorrangig und nachrangig												
107	umzusetzende Maßnahmen												
108													
109													
110													
111													
112													
113													
114													
115													
116													
117													
118													
119													
120													
121													
122													
123													
124													
125													
126													
127													
128													
129													
130													
131													
132													