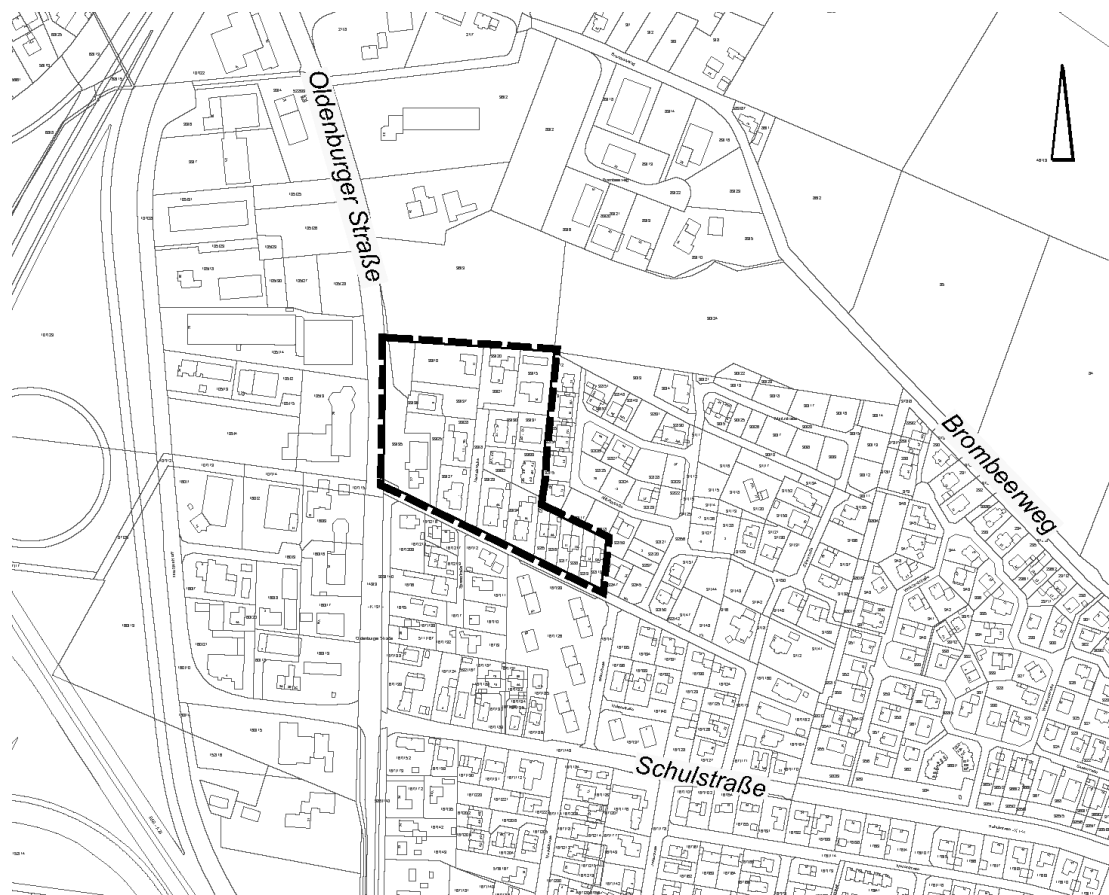


# Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

## 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

April 2021

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](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244)

**Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244)

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

Die anliegende Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.

Rastede, den

---

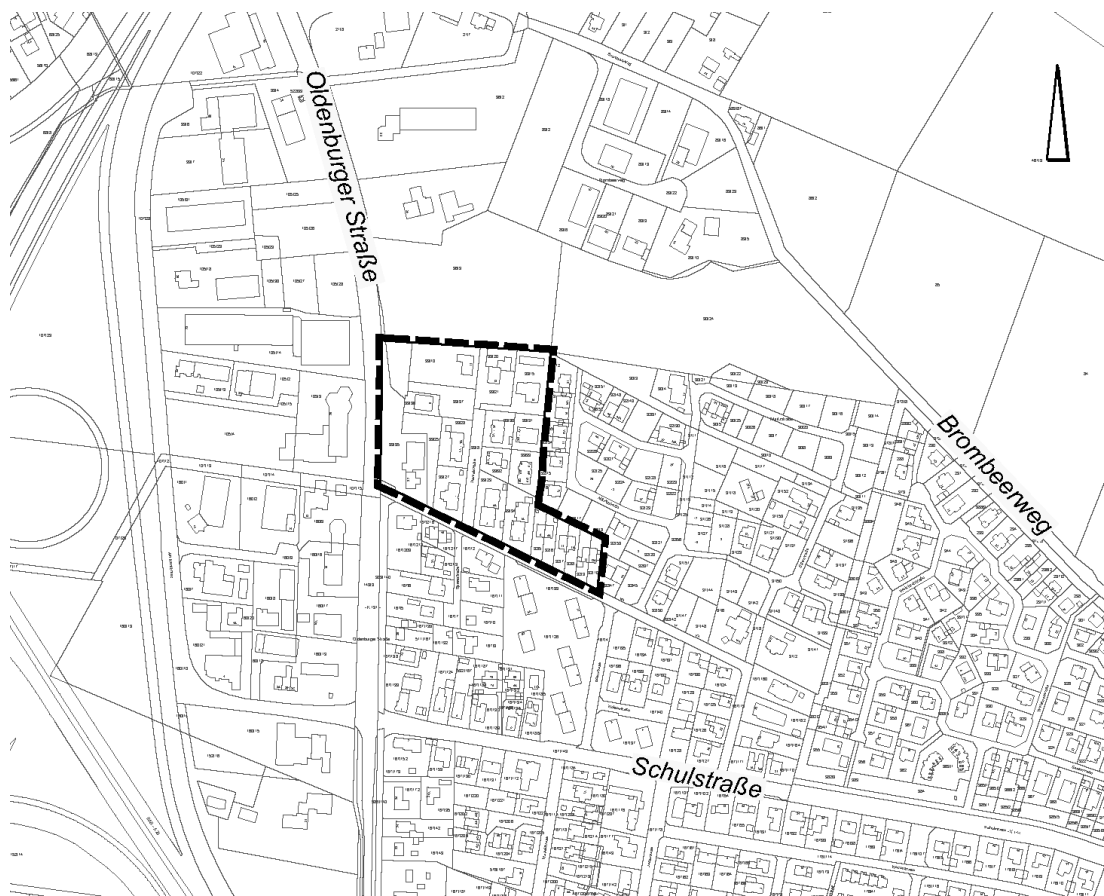
Bürgermeister

# Übersichtsplan



# Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

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



## Begründung

April 2021

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](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung





**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>9</b>
1.1	Anlass der Planung	9
1.2	Rechtsgrundlagen	10
1.3	Geltungsbereich der Planung	10
1.4	Beschreibung des Plangebietes	10
1.5	Planungsrahmenbedingungen	12
<b>2.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>16</b>
<b>3.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung</b>	<b>19</b>
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	19
3.1.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB	19
3.1.2	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB	19
3.2	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz	21
3.3	Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang	22
3.4	Belange des Klimaschutzes	25
<b>4.</b>	<b>Inhalte der Festsetzungen</b>	<b>25</b>
<b>5.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>26</b>
<b>6.</b>	<b>Daten zum Verfahrensablauf</b>	<b>27</b>

## **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



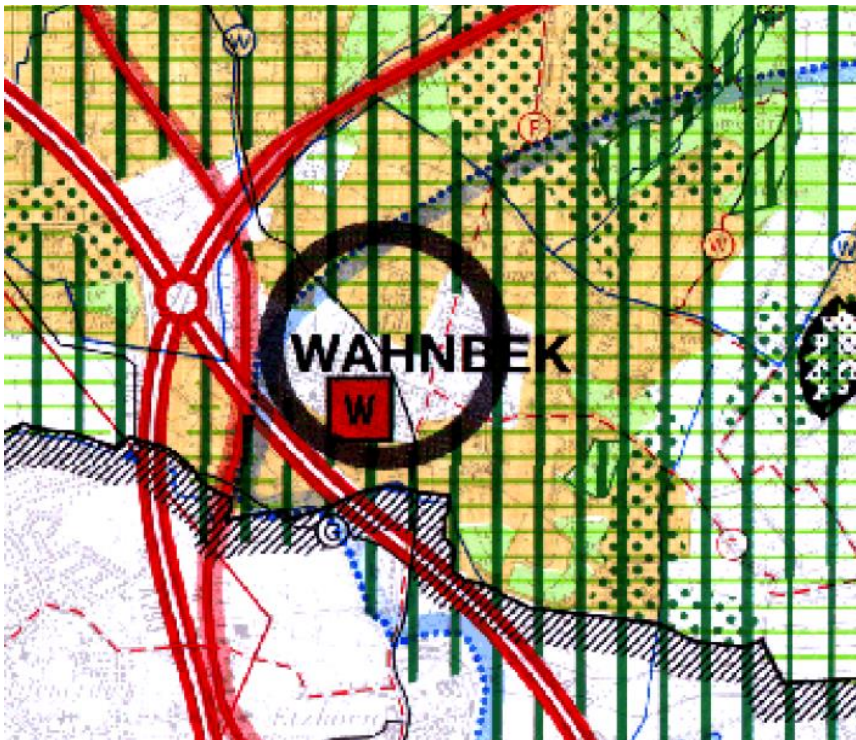
Autosattlerei am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches

## 1.5 Planungsrahmenbedingungen

### Ziele und Grundsätze der Raumordnung (LROP/RRÖP)

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.

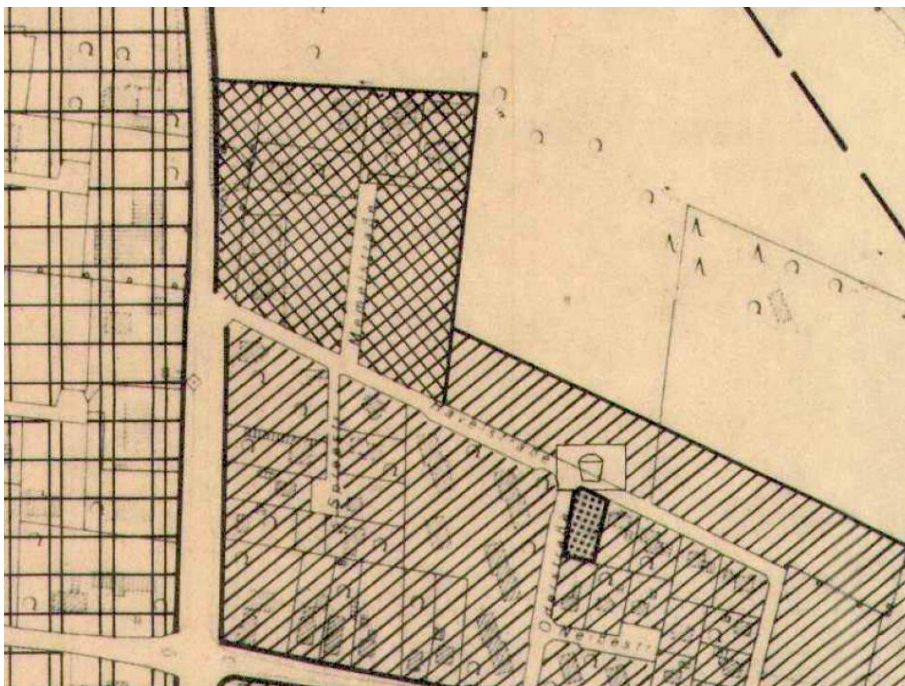
Das Regionale Raumordnungsprogramm wird derzeit neu aufgestellt.



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.

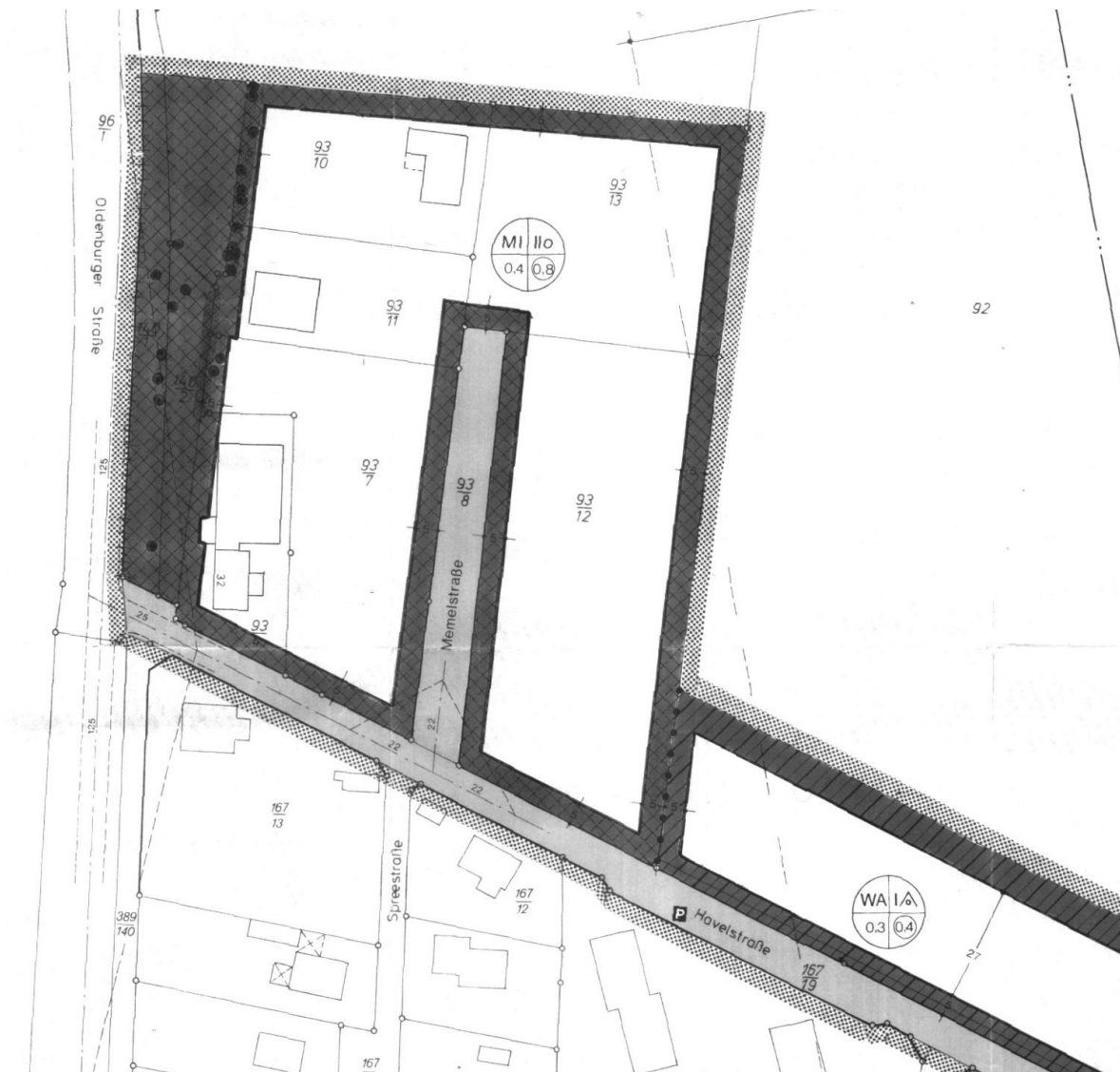


Abbildung: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 34

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.

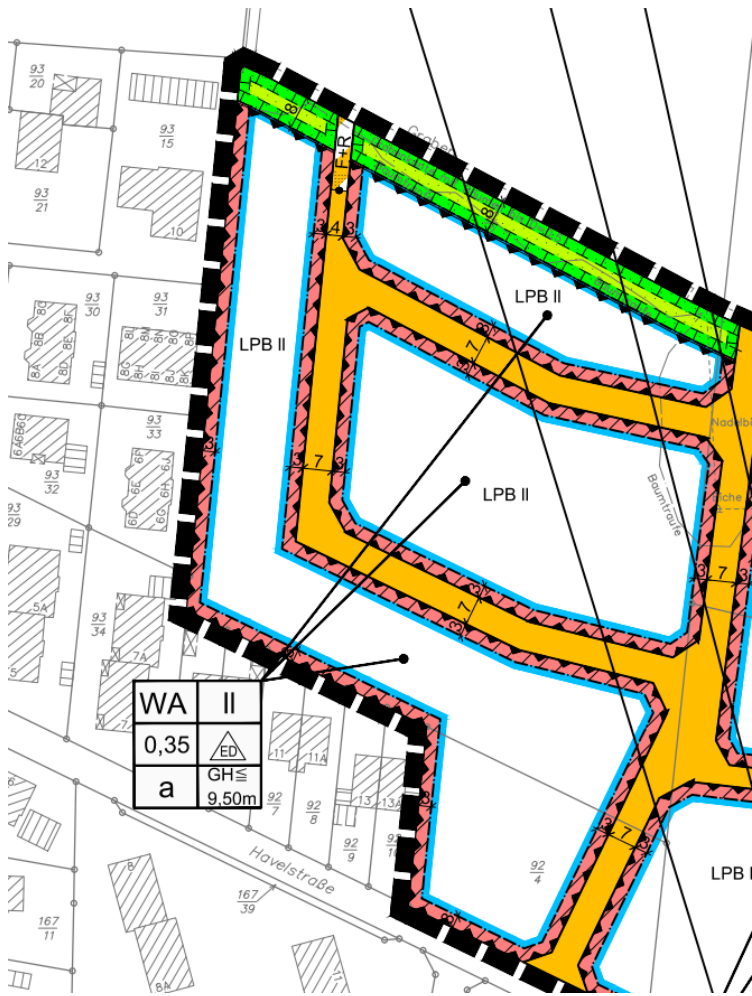


Abbildung: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 88 „Wohngebiet nördlich Havelstraße“



## 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.

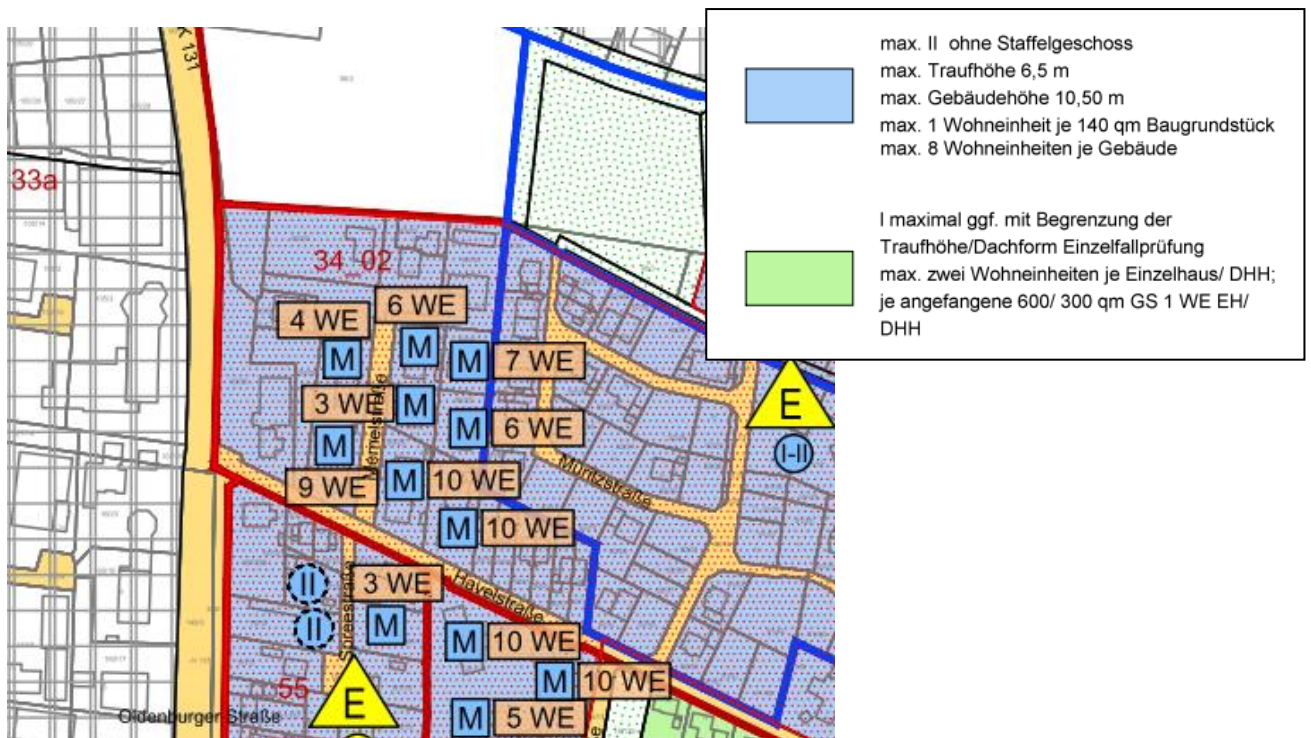
Im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung wurde das nachstehende Zielkonzept erarbeitet.<sup>1</sup> Dem Zielkonzept liegen die folgenden Grundsätze zugrunde:

- 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:

---

<sup>1</sup> 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, 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 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**

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 um Überprüfung der Rechtsgrundlage für den Ausschluss der Staffelgeschosse oberhalb des 2. Vollgeschosses gebeten und den Ausschluss als örtliche Bauvorschrift angeregt. Unter Einhaltung der Traufhöhe sei ein Staffelgeschoss ohnehin nicht planbar.

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).

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 beibehalten.

Staffelgeschosse sind im Plangebiet voraussichtlich auch durch die festgesetzte Traufhöhe in Verbindung mit den festgesetzten Vollgeschossen und der örtlichen Bauvorschrift zur Dachneigung oberhalb des 2. Vollgeschosses schwierig umsetzbar. Die Gemeinde Rastede trifft jedoch die Festsetzung zum Ausschluss von Staffelgeschossen, um sicherzustellen und auch einwandfrei zu verdeutlichen, dass Staffelgeschosse oberhalb des 2. Vollgeschosses nicht zulässig sind.

- Der Landkreis Ammerland hat darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan Nr. 34 aus dem Jahr 1983 keine Festsetzungen bezüglich des Schallimmissionsschutzes der angrenzenden Kreisstraße K 131 enthalte. Vermutlich würden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts überschritten.

Anlass für die Änderung ist das vom Rat der Gemeinde Rastede beschlossene Konzept zur verträglichen Innenentwicklung einerseits und der relativ große Entwicklungsdruck auf den Flächen andererseits. Im Zuge der Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen und örtliche Bauvorschriften unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert. Bei der 3. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan. Baurechte sind bereits auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes und seiner bisherigen Änderungen vorhanden. Derzeit wird kein Anlass für eine umfassende Neu- oder Überplanung des Geltungsbereichs unter Berücksichtigung des Schallschutzes gesehen. Die Gemeinde wird reagieren, sobald sie ein Planungserfordernis erkennt. Das Plangebiet ist zudem bereits zum größten Teil bebaut.

- Der OOWV und die EWE Netz GmbH haben auf ihre Leitungen bzw. die Leitungsabfrage im Internet verwiesen und Anmerkungen zur Ausbauplanung vorgebracht.

Bei der 3. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist. Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut.

### 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 Einzelbäumen 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.<sup>2</sup> 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.<sup>3</sup>

Im innerörtlichen, besiedelten Bereich sind keine großflächigen klimatischen Funktionsräume ausgeprägt, jedoch wirken die Laubbaumbestände im Westen klimaausgleichend und wirken als Luftfilter.

<sup>2</sup> NIBIS<sup>R</sup> Kartenserver (2011) – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Bodenkunde, Hannover

<sup>3</sup> NIBIS<sup>R</sup> Kartenserver (2011) – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hydrologie, Hannover

### ➤ **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 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 geardete 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. Störeffensible 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 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 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