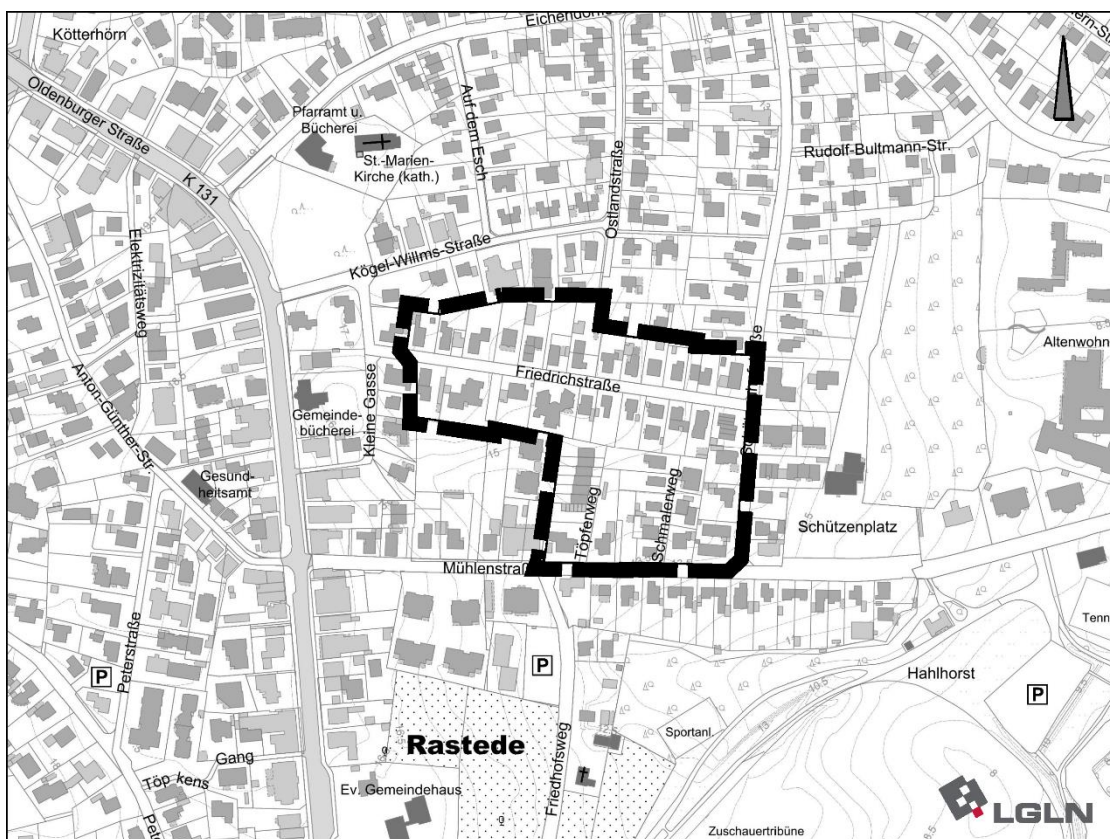


Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d „Rastede I“



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

Entwurf

Juni 2022

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

NWP Planungsgesellschaft mbH

Postfach 5335
26043 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. 6d „Rastede I“, 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. 6d „Rastede I“ 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. 6d „Rastede I“ 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 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d „Rastede I“ und der Begründung zugestimmt 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 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d „Rastede I“ 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 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d „Rastede I“ nebst Begründung und die örtlichen Bauvorschriften in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d „Rastede I“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am in der Tagespresse bekannt gemacht worden.

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d „Rastede I“ und die örtlichen Bauvorschriften sind damit am wirksam geworden.

Rastede, den

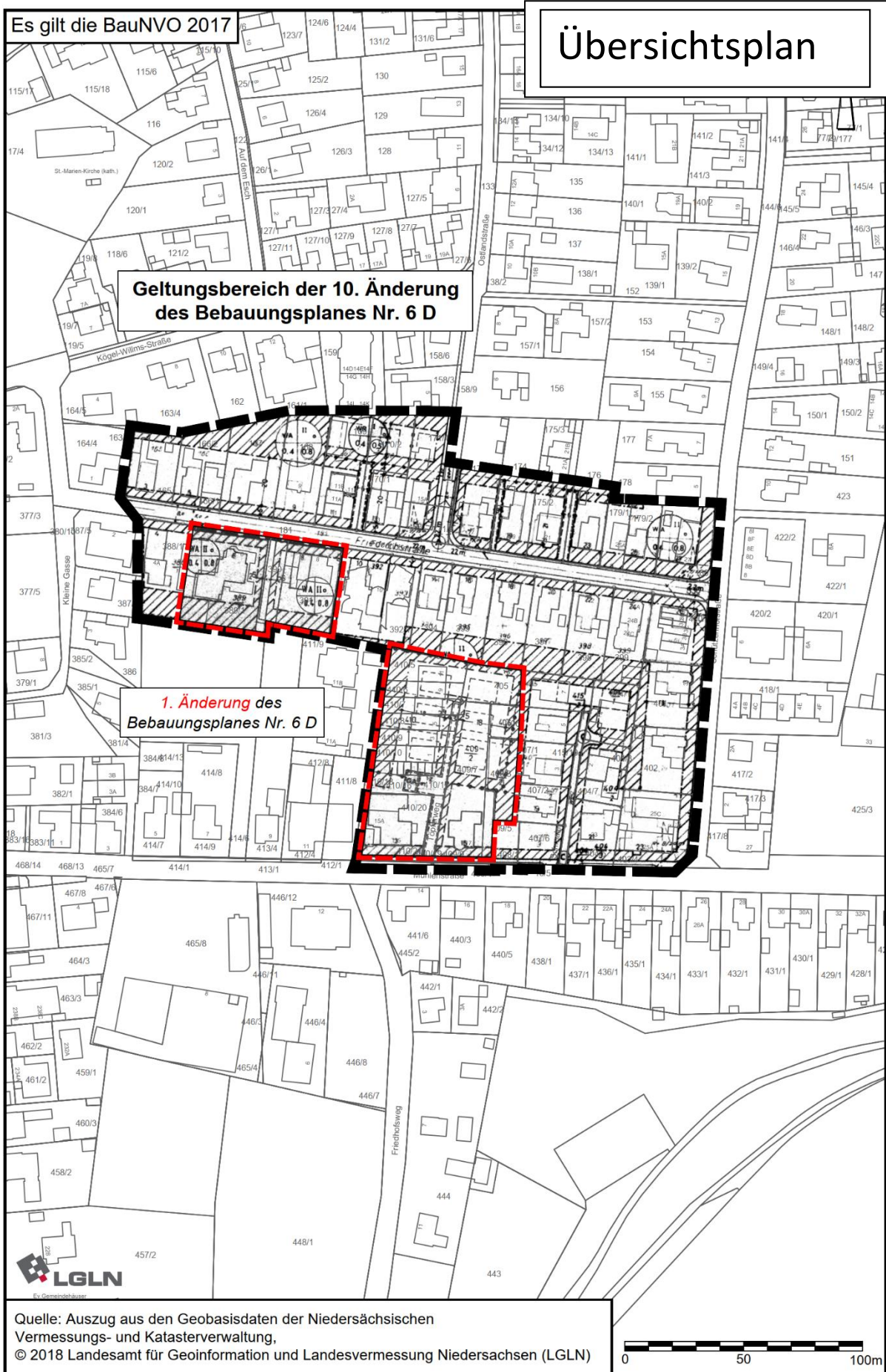
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d „Rastede I“ ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d „Rastede I“ und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den

Bürgermeister



Satzung

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d „Rastede I“ umfasst Teile der im Bebauungsplan Nr. 6d und seiner Änderungen Nr. 1, 3, 4, 5, 6 und 7 nach § 3 und § 4 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebiete (WR) und Allgemeinen Wohngebiete (WA) gemäß vorstehendem Übersichtsplan.

§ 2 Festsetzungen

1. Innerhalb der gemäß § 3 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebiete und der gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO zwei Vollgeschosse zulässig.
2. In den gemäß § 3 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebiete und 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/ Doppelhaus (4 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte) und maximal 1 Wohneinheit je Reihenhauseinheit zulässig.
3. Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO werden für die gemäß § 3 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebiete und die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete die zulässigen Höhen baulicher Anlagen durch die Festsetzung der zulässigen Trauf- und Gebäudehöhe (Oberkante baulicher Anlagen) 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 Gebäudehöhe (Oberkante baulicher Anlagen) 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.
4. 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 Wohngebieten und den Allgemeinen Wohngebieten oberhalb des 2. Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig.
5. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6d, 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 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d.

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

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.

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 der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d.

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 diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07. Dezember 2021 (Nds. GVBl. S. 830)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. November 2021 (Nds. GVBl. S. 739)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

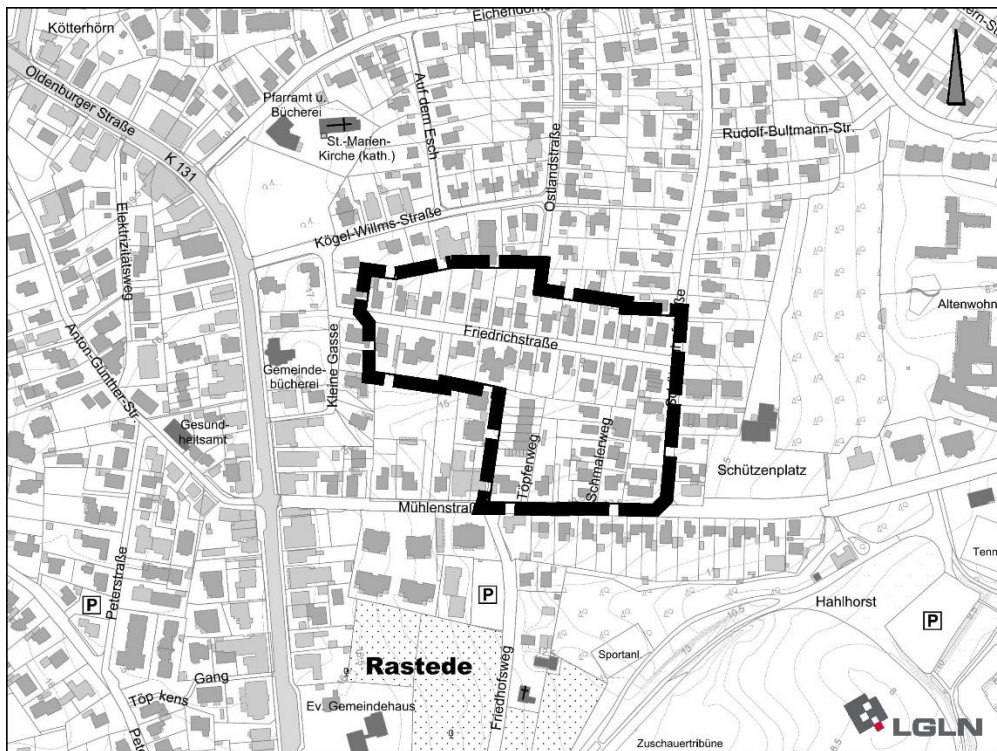
Die anliegende Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.

Rastede, den

Bürgermeister

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d „Rastede I“



Begründung

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

Entwurf

Juni 2022

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

NWP Planungsgesellschaft mbH

Postfach 5335
26043 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	11
1.3	Geltungsbereich der Planung	11
1.4	Beschreibung des Plangebietes	11
1.5	Planungsrahmenbedingungen	14
2.	Ziele und Zwecke der Planung	19
3.	Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	22
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	23
3.1.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB	23
3.1.2	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB	23
3.2	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz	23
3.3	Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang	26
3.4	Belange des Klimaschutzes	27
4.	Inhalte der Festsetzungen	27
5.	Örtliche Bauvorschriften	28
6.	Daten zum Verfahrensablauf	29

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. 6d handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung und der Nachverdichtung. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Gemeinde Rastede und ist bereits baulich genutzt. Im Zuge dieser Änderung werden die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung in Anlehnung an das Konzept zur verträglichen Innenentwicklung angepasst. Es handelt sich um einen reinen Textbebauungsplan.

Die zulässige Grundfläche beträgt deutlich unter 20.000 qm (Geltungsbereich 31.170 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 10. Änderung liegt in der Siedlungslage von Rastede nördlich der Mühlenstraße, beidseitig der Friedrichstraße und westlich der Schützenhofstraße. Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan Nr. 6d mit mehreren Änderungen vor. Bei der 10. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan.

Anlass für diese 10. 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 dieser 10. 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. 6d und seiner Änderung bestehen fort.

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 Siedlungslage von Rastede nördlich der westlichen Mühlenstraße, beidseitig der Friedrichstraße und westlich der Schützenhofstraße und umfasst auch die Bebauung am Töpferweg und am Schmalen Weg. Im Geltungsbereich befinden sich die Grundstücke Mühlenstraße Nr. 15 bis 25c, die Grundstücke beidseitig der Friedrichstraße ohne die Grundstücke Friedrichstraße Nr. 1 und 2, sowie die Grundstücke Schützenhofstraße Nr. 1 bis 3b.

Bei der 10. Änderung handelt sich um einen Textbebauungsplan. Die genaue Abgrenzung kann dem Titelblatt und dem Übersichtsplan auf Seite 3 entnommen werden.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Entlang der Friedrichstraße sind kleinere Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 5 Wohneinheiten und freistehende Einfamilienhäuser vorhanden. Die Gebäude weisen - vom optischen Erscheinungsbild her - ein bis zwei Vollgeschosse auf. Zum Teil ist auf den rückwärtigen Flächen eine zusätzliche Bebauung bereits realisiert (Friedrichstraße Nr. 4a, 24b, 24c, 11b, 11c, 15, 21a, 21b). An der Schützenhofstraße sind im Geltungsbereich zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 6 Wohneinheiten und ebenfalls freistehende Einfamilienhäuser vorhanden. Von der Mühlenstraße aus führt der Töpferweg ins rückwärtige Plangebiet. Hier befinden sich 6 Reihenhäuser. Ein weiterer schmaler Stichweg führt von der Mühlenstraße ins rückwärtige Plangebiet. An dem Stichweg liegen Einfamilienhäuser. Entlang der Mühlenstraße bestehen im Plangebiet ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser und ein Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten. Die Freiflächen werden im gesamten Plangebiet gärtnerisch genutzt.

Angrenzend an das Plangebiet südlich der Mühlenstraße und westlich des Plangebietes (nördlich der Mühlenstraße) bestehen größere Mehrfamilienhäuser mit 5 bis 10 Wohneinheiten.



Südliche Seite der Friedrichstraße Nr. 10 und 14



Nördliche Seite der Friedrichstraße Nr. 15 mit rückwärtigem zweigeschossigen Anbau



Nördliche Seite der Friedrichstraße Nr. 23, Blick Richtung Westen



Mühlenstraße Nr. 15 und Blick in den Töpferweg mit Reihenhäusern



Schützenhofstraße Nr. 3a und 3b

1.5 Planungsrahmenbedingungen

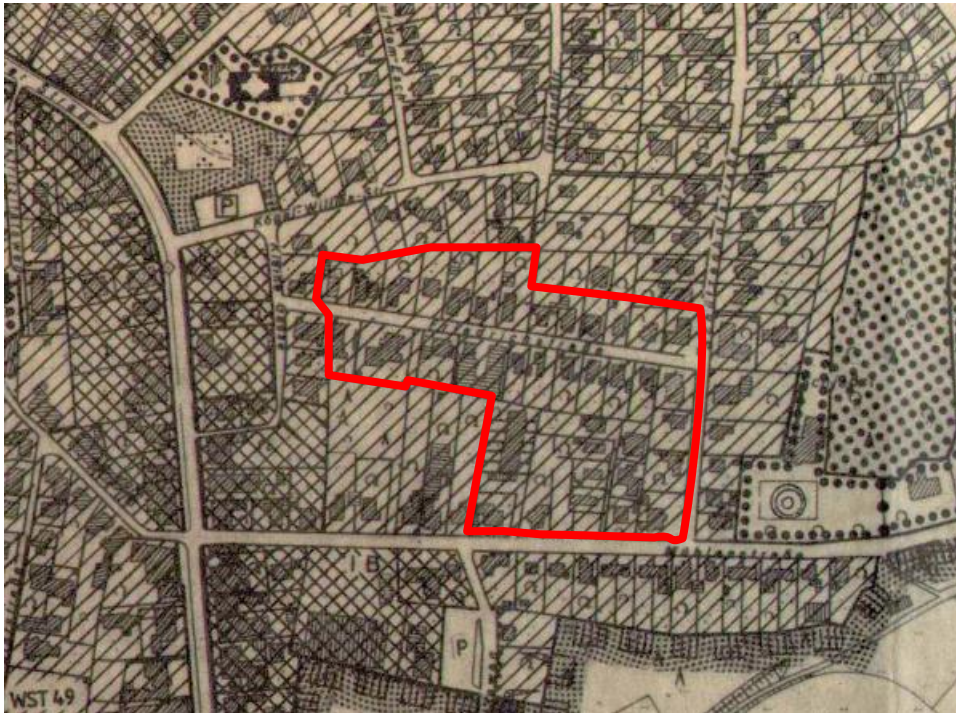
Ziele und Grundsätze der Raumordnung (LROP/RRÖP)

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.

Im Mai 2017 hat der Landkreis Ammerland seine allgemeinen Planungsabsichten zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms bekannt gemacht und damit das Aufstellungsverfahren eingeleitet. Durch die Bekanntmachung der Planungsabsichten verlängert sich die Gültigkeit des RROP für die Dauer der Neuaufstellung.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede stellt den Änderungsbe-
reich als Wohnbaufläche dar:



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede

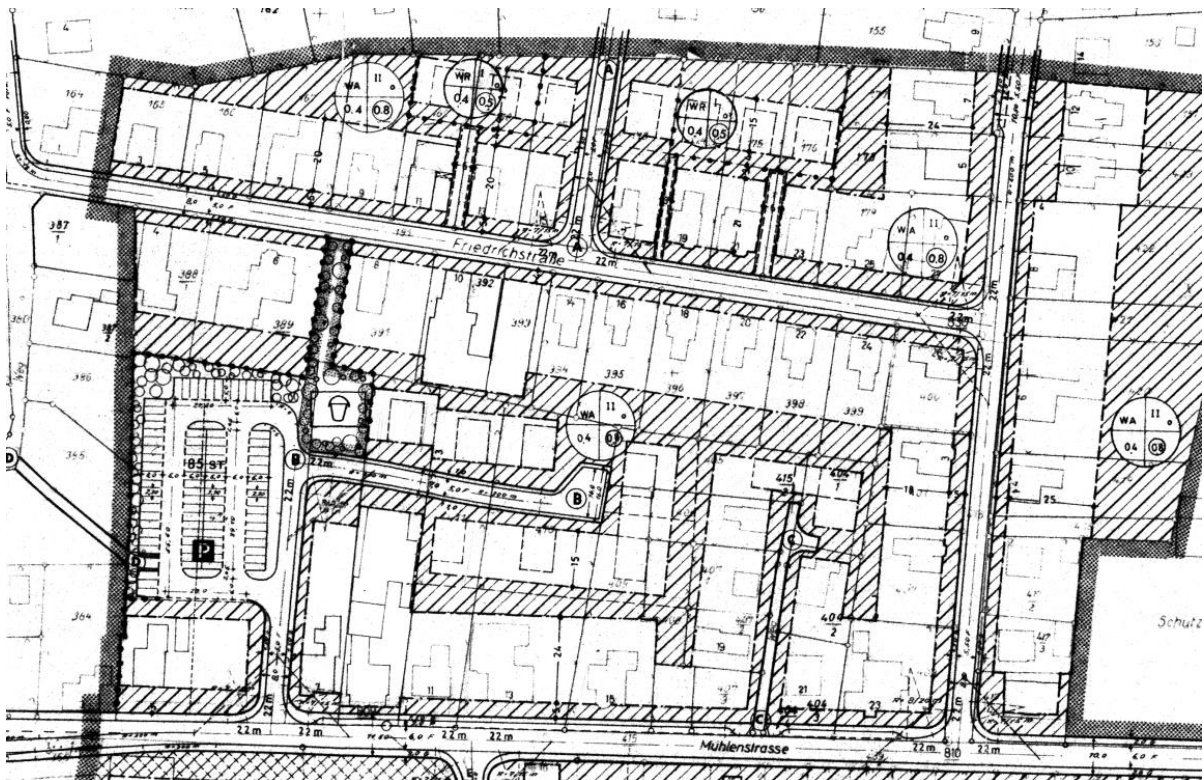
Bebauungspläne

Für das Gebiet dieser 10. Änderung liegt der Bebauungsplan Nr. 6d „Rastede I“ mit mehreren Änderungsverfahren vor.

Der Bebauungsplan Nr. 6d ist bereits seit 1971 rechtskräftig. Er geht in südlicher, südwestlicher und östlicher Richtung über den Geltungsbereich dieser 10. Änderung hinaus.

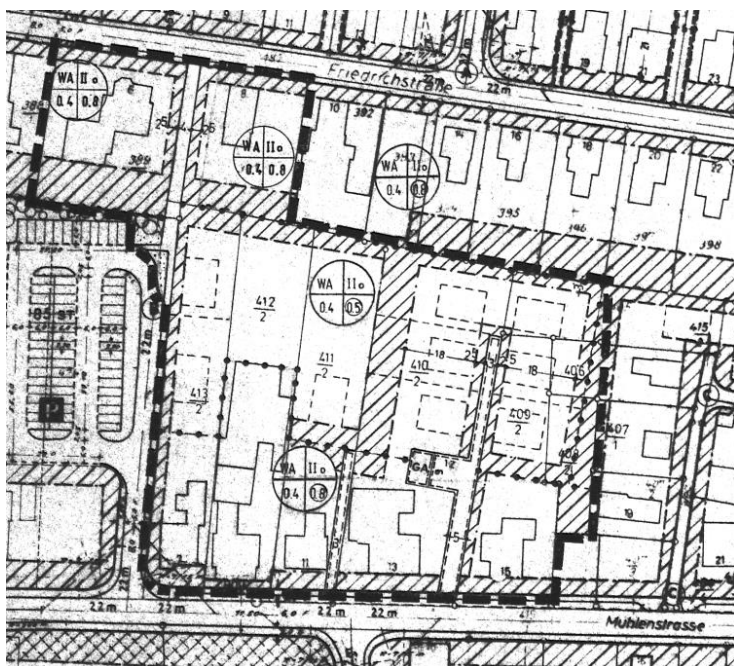
Für den Geltungsbereich dieser 10. Änderung weist der Ursprungsbebauungsplan Allgemeine und Reine Wohngebiete aus. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen wurden in den darauffolgenden Änderungsverfahren zum Teil überplant. Im Ursprungsbebauungsplan waren ein bzw. zwei Vollgeschosse zulässig (s. nachstehenden Ausschnitt). Über textliche Festsetzung war geregelt, dass im Bereich der eingeschossigen Bauweise als Ausnahme zwei Vollgeschosse zulässig sind, wenn die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wurde mit 400 qm festgesetzt. Ausnahmsweise kann die Mindestgröße unterschritten werden, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

Außerdem sind eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 sowie auf den rückwärtigen Flächen nördlich der Friedrichstraße eine Geschossflächenzahl von 0,5 sowie eine offene Bauweise festgesetzt.



Ausschnitt aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 6d, im westlichen Teil durch die 1. Änderung überplant

Im Rahmen einer 1. Änderung wurde das Verkehrskonzept geändert und der Stich zur Erschließung der rückwärtigen Flächen zwischen Friedrichstraße und Mühlenstraße als Allgemeines Wohngebiet überplant. Für diese Flächen wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,5 bei maximal zwei Vollgeschossen und einer offenen Bauweise festgesetzt:



Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d

Im Rahmen einer 2. und 4. Änderung wurden Festsetzungen zur Zulässigkeit von baulichen Anlagen auf den nicht überbaubaren Flächen getroffen.

In der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d (Sammeländerung A) wurde für den nördlichen und östlichen Teil dieser 10. Änderung u.a. die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse von II auf I und die Geschossflächenzahl auf 0,6 reduziert.



Übersichtsplan aus der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d „Rastede I“ (Sammeländerung A)

Im Zuge der 6. Änderung (Sammeländerung C) wurden für den nördlichen und östlichen Teil dieser 10. Änderung u.a. die folgenden Festsetzungen getroffen:

1. In den von der Satzung betroffenen Baugebieten sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Besteht ein Baukörper aus zwei selbständig benutzbaren Gebäuden, sind pro Baukörper insgesamt maximal 2 Wohnungen zulässig (je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig)
2. In den von der Satzung betroffenen Baugebieten wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der die Länge der zulässigen Hausformen höchstens 20 m betragen darf (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Hinsichtlich aller sonstigen Bestimmungen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

Von allen vorgenannten Festsetzungen ausgenommen sind Gebäude, die bereits vor Inkrafttreten der vorliegenden Satzung die in den Festsetzungen 1. und 2. genannten zulässigen Höchstmaße überschreiten. Bei Umbau- und Erweiterungsarbeiten dürfen jedoch die Überschreitungen nicht vergrößert werden.



Übersichtsplan aus der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d „Rastede I“ (Sammeländerung C)

Im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d (Sammeländerung D) wurden kleine Beherbergungsbetriebe ohne Restaurantbetrieb in den Reinen Wohngebiete für ausnahmsweise, in den Allgemeinen Wohngebieten für allgemein zulässig erklärt.



Übersichtsplan aus der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d „Rastede I“ (Sammeländerung D)

Die 8. Änderung ist für diese 10. Änderung nicht relevant. Der Geltungsbereich liegt südlich der Mühlenstraße. Auch die 9. Änderung ist nicht relevant, sie liegt westlich des Geltungsbereiches.

Die wesentlichen Festsetzungen für das Gebiet der 10. Änderung können der nachstehenden Übersicht aus dem Konzept zur vertraglichen Innenentwicklung entnommen werden:



Außerdem bestehen folgende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung:

Mindestgrundstücksgröße: 400 qm mit ausnahmsweiser Unterschreitung (Ursprungsbebauungsplan)

Erste Bauzeile nördlich und südlich der Friedrichstraße und im Osten der 10. Änd.: GRZ 0,4 (Ursprungsbebauungsplan), GFZ 0,6 (5. Änd.)

Rückwärtig nördlich der Friedrichstraße: GRZ 0,4, GFZ 0,5 (Ursprungsbebauungsplan)

Rückwärtig zwischen Friedrichstraße und Mühlenstraße: GRZ 0,4; GFZ 0,5 (1. Änd.)

Im Süden der 10. Änd.: GRZ 0,4, GFZ 0,8 (Ursprungsbebauungsplan)

Im Norden und Osten der 10. Änd.: Abweichende Bauweise, max. 20 m Gebäudelänge (5. Änd.)

Im Süden der 10. Änd.: Offene Bauweise (Ursprungsbebauungsplan)

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Geltungsbereich dieser 10. Änderung liegt im zentralen Siedlungsbereich der Gemeinde Rastede, beidseitig der Friedrichstraße, beidseitig der Schützenhofstraße und nördlich der Mühlenstraße. Bei dieser 10. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan. Das Plangebiet ist bereits relativ dicht bebaut. Auch auf den rückwärtigen Flächen ist zum Teil bereits eine Bebauung erfolgt. Die rückwärtige Bebauung ist im südlichen Teil über zusätzliche Stichwege (Töpferweg, Schmaler Weg) oder an der Friedrichstraße über die vordere Grundstückszeile erschlossen.

Das Plangebiet unterliegt einem relativ großen Entwicklungsdruck. In der Vergangenheit wurden im Plangebiet und auf den an den Änderungsbereich angrenzenden Grundstücken einige Wohnhäuser neu errichtet. Dazu war zum Teil der Abriss von älteren Gebäuden erforderlich. Für den Änderungsbereich ist eine bauliche Weiterentwicklung in absehbarer Zeit zu erwarten. Auch vor dem Hintergrund einer angespannten Wohnungsmarktsituation und einer großen Nachfrage nach Wohnnutzungen in der Gemeinde Rastede sind für das Plangebiet

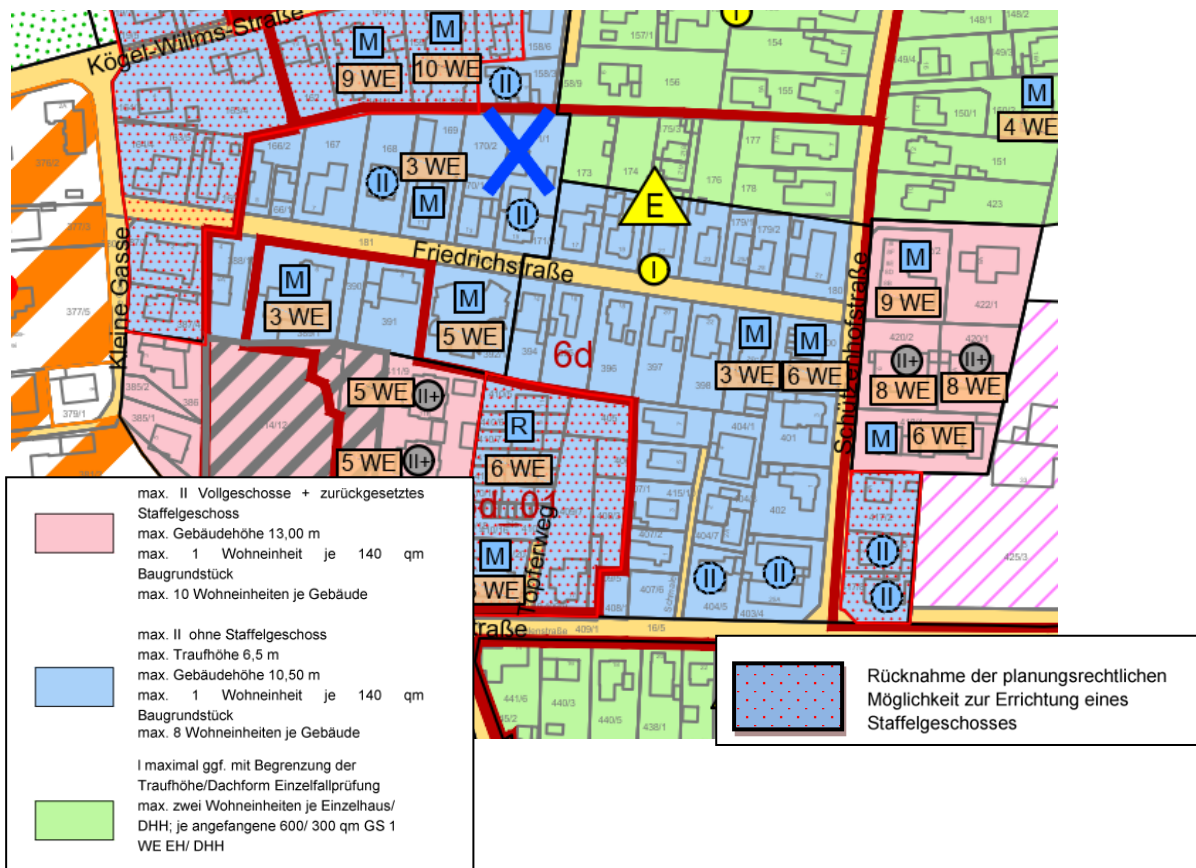
bauliche Veränderungen in nächster Zeit abzusehen. Dies Plangebiet liegt zentral in der Ortslage. Es bietet sich daher für eine weitere bauliche Entwicklung an.

Die Gemeinde Rastede hat 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. Die Kennziffern für die jeweiligen Zonen sind in der nachstehenden Abbildung wiedergegeben.

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 10. Änderung

Der Geltungsbereich der 10. Änderung 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 zum Teil die Rücknahme der planungsrechtlichen Möglichkeit zur Errichtung eines Staffelgeschosses angeregt.

Das Konzept bildet die Grundlage für die Festsetzungen dieser Änderung. Im Zuge dieser 10. Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert. Bei dieser Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan. Ein Übersichtsplan ist beigefügt.

Für das Plangebiet werden zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Gebäudehöhe (Oberkante baulicher Anlagen) 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. Es sind maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus/ Doppelhaus (maximal 4 Wohnungen je Doppelhaushälfte) und maximal 1 Wohneinheit je Reiheneinheit zulässig.

Ergänzend werden örtliche Bauvorschriften zur Dachform und Dachneigung sowie zu den erforderlichen Stellplätzen 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. Auf 10 % der Grundfläche der Dachfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig. 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.

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 und angrenzend 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.

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. Auch die Festsetzungen zur Art der zulässigen baulichen Nutzung sind nicht durch die Änderung berührt. Auf die Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 6d 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

Aktueller Zustand von Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich stellt sich als Wohngebiet mit freistehenden Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern dar. Auf den Grundstücksflächen sind neben PKW-Stellplätzen auch Ziergärten angelegt. Zudem umfasst das Plangebiet einen Abschnitt der „Friedrichstraße“ sowie die Stichstraßen „Töpferweg“ und „Schmaler Weg“.

In der Umgebung des Änderungsbereiches befinden sich weitere Ein- und Mehrfamilienhäuser mit Ziergärten.

Das Landschaftsbild ist durch die Wohnbebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt.

Das Plangebiet unterliegt den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6d „Rastede I“ und dessen Änderungen. Bei den abiotischen Schutzgütern (Boden, Wasser, Klima/Luft) sind weder besondere Wertigkeiten noch besondere Belastungssituationen ersichtlich.

Auswirkungen der Planung, Eingriffsregelung

Mit der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d beabsichtigt die Gemeinde Rastede, die in absehbarer Zeit bauliche Weiterentwicklung des Plangebietes zu lenken. Die städtebauliche Verdichtung soll in einer dem Ortsbild und der Siedlungsstruktur verträglichen Art und Weise durchgeführt werden und dadurch ungewollte Verdichtungen, Nachbarschaftskonflikte und negative Veränderungen des Gebietscharakters vorbeugen. Als Grundlage dient dafür das Konzept zur verträglichen Innenentwicklung der Gemeinde Rastede. Bei der 10. Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 6d werden die Festsetzungen zu den Maßen der baulichen Nutzung geändert. Es werden maximal zwei Vollgeschosse, eine maximale Gebäudehöhe (10,5 m als Oberkante der baulichen Anlage) sowie eine Traufhöhe von 6,5 m festgesetzt. Staffelgeschosse oberhalb des 2. Vollgeschosses werden ausgeschlossen. Weiterhin werden auch Festsetzungen über die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten getroffen. Zudem werden örtliche Bauvorschriften zur Dachform, Dachneigung und zu den erforderlichen Stellplätzen erlassen. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6d und seiner Änderungen bleiben unverändert.

Bei der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d werden keine zusätzlichen Flächen für eine Erstbebauung in Anspruch genommen. Zudem bleibt die Grundflächenzahl unverändert und die Baugrenzen werden weder erweitert noch verlagert. Insgesamt wird keine höherflächige Ausnutzung des Gebietes ermöglicht.

Durch die 10. Änderung des Bebauungsplanes wird im Vergleich zum Planrecht keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme oder zusätzliche Bodenversiegelung ermöglicht. Aufgrund der Bestandssituationen sind Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Wasser sowie Klima und Luft nicht ersichtlich. Zudem werden keine negativen Veränderungen des Gebietscharakters vorbereitet, die sich negativ auf das Landschafts- und Ortsbild auswirken.

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.

Artenschutz-Verträglichkeit

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 BNatSchG die Umsetzung der Planung absehbar und dauerhaft hindern. Hierbei sind die Europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie in den Blick zu nehmen. Da sich die artenschutzrechtlichen Regelungen auf konkrete Handlungen und Individuen beziehen, bleibt die abschließende Feststellung der Artenschutz-Verträglichkeit auf Umsetzungsebene vorbehalten.

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Bäume und Gebäude sind gebäude-, und gehölzbrütende Vogelarten nicht ausgeschlossen. Durch die intensive Nutzung des Menschen sind lediglich Vorkommen störungstoleranter Arten zu erwarten. In und an alten Gebäudeteilen und im Bereich von Großgehölzen können auch Baumhöhlen mit Potenzial für höhlenbrütende Vogelarten oder Fledermausquartiere vorhanden sein.

In der Umgebung des Plangebietes sind höhlen-, gebäude-, und gehölzbrütende Vogelarten sowie Quartiere von Fledermäusen nicht gänzlich auszuschließen.

Das Vorkommen von Artgruppen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie, z.B. Säugetiere (ausgenommen Fledermäuse), Amphibien, Libellen, Heuschrecken oder Farn- und Blütenpflanzen können aufgrund des Habitatpotenzials des Plangebietes einerseits und der Lebensraumansprüche der streng geschützten Arten andererseits mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Damit stellt sich die Artenschutz-Verträglichkeit im vorliegenden Planfall wie folgt dar:

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

Vogeltötungen können grundsätzlich vermieden werden, indem notwendige Gehölzbeseitigungen außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden. Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung ist unmittelbar vor einer Gehölzfällung oder dem Abriss/ Umbau von Gebäuden von einer fachkundigen Person zu prüfen, ob eine Nutzung durch Fledermäuse oder Vögel gegeben ist. Sollte dies der Fall sein, sind die Arbeiten zu verschieben, bis die Quartierszeit beendet bzw. die Brut- und Aufzucht abgeschlossen ist.

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

Im Sinne des Artenschutzes liegen erhebliche Störungen vor, wenn sich durch diese der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art erheblich verschlechtert.

Durch einen Baubetrieb sind Störungen zu erwarten, die jedoch zeitlich auf die Bauphase begrenzt sind. Ein dann temporäres Ausweichverhalten der potenziell vorkommenden Tierwelt in die unmittelbare Umgebung ist möglich.

Nach der Fertigstellung des Vorhabens ist durch die geplante Nutzung mit keinem signifikant erhöhten Störpotenzial für die potenziell vorkommende Tierwelt auszugehen. Innerhalb des Plangebietes ist bereits Wohnbebauung vorhanden. Die im Plangebiet potenziell vorkommende Tierwelt ist somit einen gewissen Störungsgrad durch den Menschen gewöhnt. Eine Verschlechterung der lokalen Population einer Art kann daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

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

Die Betroffenheit von aktuell genutzten Lebensstätten kann durch die bauzeitliche Anpassung vermieden werden (s.o.). Der Schutz darüber hinaus bezieht sich nur auf dauerhaft wiedergenutzte Lebensstätten.

Es kann angenommen werden, dass die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, da es sich um einen Bestandsbebauungsplan handelt und keine zusätzlichen und weitergehenden Festsetzungen in Bezug auf die maximal zulässige Versiegelung getroffen werden.

Sollten bei Gehölzfällungen oder Gebäudeabriss/-umbau 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:

Zusammenfassend sind keine dauerhaften Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen erkennbar. Auf Umsetzungsebene sind jedoch Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Natura 2000-Verträglichkeit

Innerhalb des Plangebietes oder direkt angrenzend befindet sich kein Natura 2000-Gebiet. Das nächstgelegene FFH-Gebiet *Eichenbruch, Ellernbusch* (EU-Kennzahl: 2715-331) liegt rund 1,75 km südwestlich des Plangebietes. Das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet *Hunteniederung* (EU-Kennzahl: DE2816-401) befindet sich südlich des Änderungsbereiches in einer Entfernung von etwa 10 km.²

Die Planung verursacht keine schädlichen Fernwirkungen, die sich negativ auf die Schutzziele der Natura 2000-Gebiete auswirken.

Die Natura 2000-Verträglichkeit ist gegeben.

² Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur. (Zugriff: Mai 2022)

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte

Innerhalb des Plangebietes und direkt angrenzend befindet sich kein naturschutzrechtliches Schutzgebiet oder Schutzobjekt. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet *Schloßpark, Park Hagen* (LSG WST 00057) liegt rund 100 m südlich des Änderungsbereiches.³

Innerhalb des Plangebietes besteht bereits Wohnbebauung. Zudem befindet sich zwischen dem Änderungsbereich und dem Landschaftsschutzgebiet weitere Wohnbebauung. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet sind nicht ersichtlich.

Der nächstgelegene geschützte Landschaftsbestandteil *Gehölzbestände nördlich der Badeanstalt und des Tennisplatzes an der Mühlenstraße* (GLB WST 00004) liegt rund 300 m westlich des Änderungsbereiches. In etwa 5 km Entfernung befindet sich das nächstgelegene Naturschutzgebiet *Hochmoor und Grünland am Heideich* (NSG WE 0028).⁴

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d verursacht keine schädlichen Fernwirkungen, die die Schutzziele und -zwecke beeinträchtigen. Negative Auswirkungen der Planung sind daher nicht ersichtlich.

Darstellung von Landschaftsplänen

In der Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Ammerland 2021 werden für das Plangebiet keine besonderen Entwicklungsziele und Maßnahmen herausgestellt.⁵ Konkrete landschaftsplanerische Ziele stehen der Planung demnach nicht entgegen.

3.3 Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang

Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang der Gemeinde Rastede. Das Plangebiet ist bereits realisiert und bebaut.

In ihrem Konzept zur verträglichen Innenentwicklung hat die Gemeinde für den Änderungsbereich eine blaue Zone ausgewiesen. Für den Bereich dieser 10. Änderung werden die Inhalte und Ergebnisse des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung umgesetzt.

Dies beinhaltet zum einen eine Erhöhung der zulässigen Vollgeschosse von einem auf zwei Vollgeschosse für die Bebauung an der Friedrichstraße und an der Schützenhofstraße. An der Mühlenstraße waren bereits zwei Vollgeschosse zulässig. Zum anderen wird eine Begrenzung der Gebäudehöhe auf 10,50 m und der Traufhöhe auf 6,50 m vorgenommen und Staffelgeschosse 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. Zulässig sind maximal 8 Wohnungen je Wohngebäude (Einzelhaus/ Doppelhaus (maximal 4 Wohnungen je Doppelhaushälfte) und maximal 1 Wohneinheit je Reiheneinheit.

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 Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur (Zugriff: Mai 2022)

⁴ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur (Zugriff: Mai 2022)

⁵ Landkreis Ammerland (2021): Fortschreibung Landschaftsrahmenplan 2021

Aus städtebaulicher Sicht stellt sich eine Mehrfamilienhausbebauung grundsätzlich als verträglich dar. Zum einen sind auf einigen Grundstücken im Plangebiet bereits Mehrfamilienhäuser realisiert. Auch in der Umgebung des Plangebiets, insbesondere an der Mühlenstraße sind bereits Mehrfamilienhäuser mit bis zu 10 Wohnungen vorhanden. Die Grundstücke liegen zum anderen in fußläufiger Entfernung zu Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Einrichtungen. Mit den getroffenen Festsetzungen, insbesondere der Trauf- und Gebäudehöhe, der Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohnungen und dem Ausschluss von Staffelgeschossen, kann eine Nachbarschaftsverträglichkeit hergestellt werden.

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.

Es wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht empfohlen, im Zuge der Innenverdichtung den Versiegelungsgrad bei Neubauten auf ein Minimum zu beschränken und leichte Arten der Versiegelungen wie z.B. Flachdächer mit Kiesschüttung oder Gründächer sowie Pflaster ohne Fugenverguss, Rasen- und Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Öko-Pflaster, wassergebundene Decken o.ä. zu verwenden.

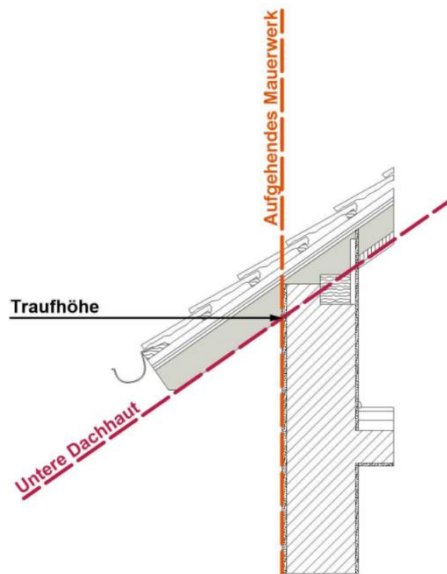
4. INHALTE DER FESTSETZUNGEN

Der Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d umfasst Teile der im Bebauungsplan Nr. 6d und seiner Änderungen nach § 3 und § 4 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebiete (WR) und Allgemeinen Wohngebiete (WA) gemäß Übersichtsplan auf Seite 3.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. In Anlehnung an das Konzept zur verträglichen Innenentwicklung sind maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8

Wohneinheiten je Einzelhaus/ Doppelhaus (maximal 4 Wohnungen je Doppelhaushälfte) und maximal 1 Wohneinheit je Reiheneinheit festgesetzt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (Oberkante baulicher Anlagen) wird auf 10,50 m, die maximal zulässige Traufhöhe auf 6,50 m begrenzt. Nachstehende Skizze veranschaulicht den Bemessungspunkt für die festgesetzten Traufhöhen (Schnittpunkt zwischen dem untersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehendem Mauerwerk):



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 oberhalb des 2. Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6d gelten fort.

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

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d. 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 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. Auf 10 % der Grundfläche der Dachfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig.

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.

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