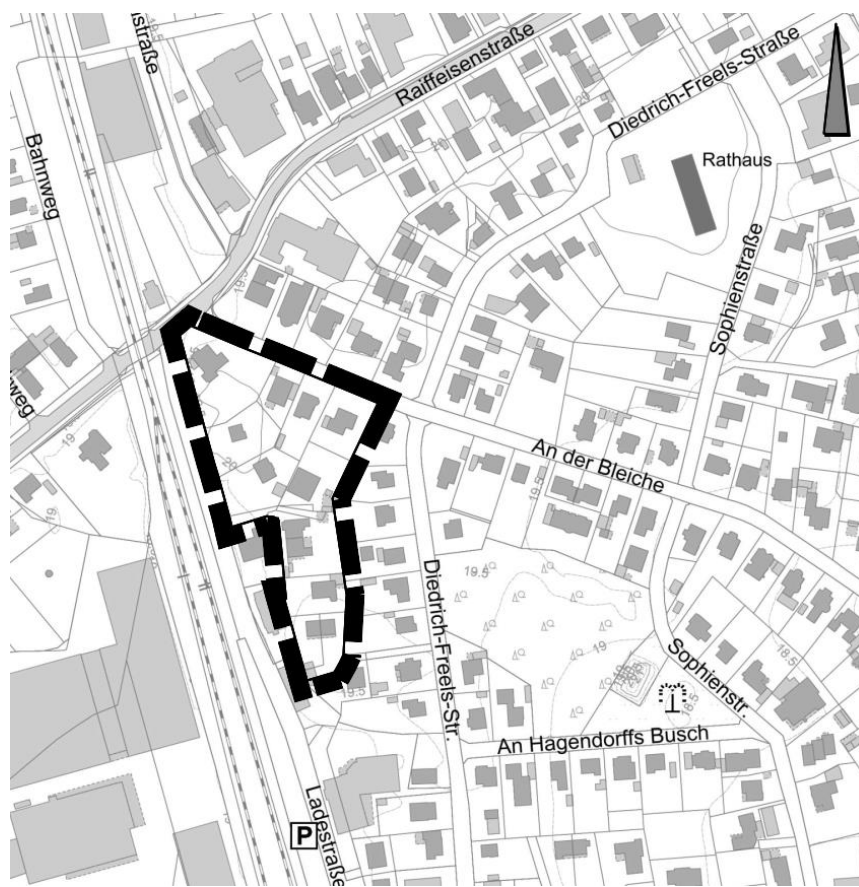


# Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

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



April 2023

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](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 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“, bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (gemäß § 84 (1) und § 84 (3) NBauO), als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den

L.S.

Bürgermeister

## Planverfasser

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den

(Unterschrift)

## Aufstellungsbeschluss

Der VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ und der örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Rastede, den

L.S.

Bürgermeister

## Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ und der Begründung und den örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ mit der Begründung und die örtlichen Bauvorschriften haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Rastede, den

L.S.

Bürgermeister

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ nebst Begründung und die örtlichen Bauvorschriften in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

Rastede, den

L.S.

Bürgermeister

---

## Bekanntmachung

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

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

Rastede, den

L.S.

Bürgermeister

---

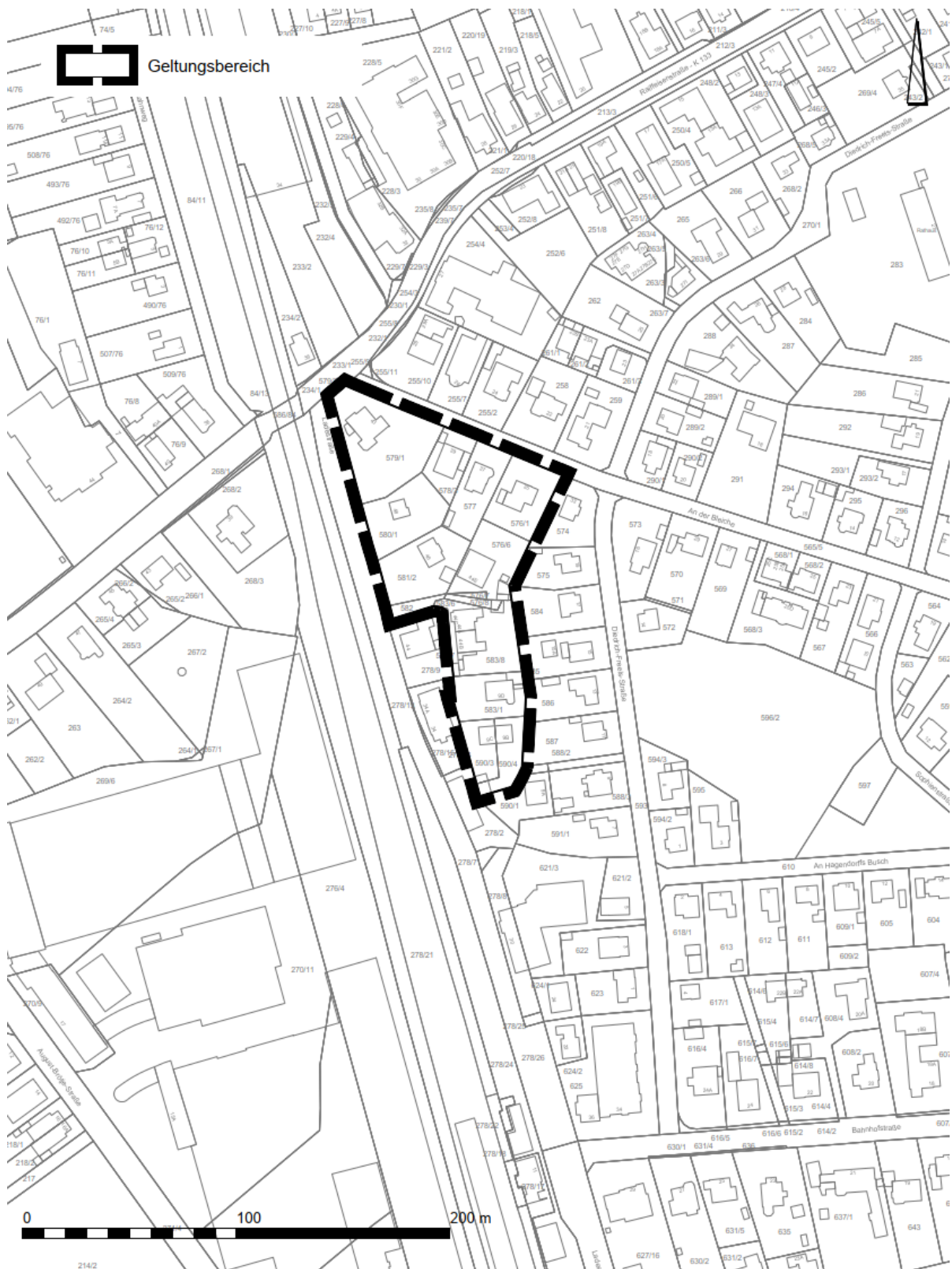
## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 109. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den .....

-----  
Bürgermeister

# Übersichtsplan 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G



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



**B-Plan Nr. 6G,**  
**10. Änderung**

## Satzung

### § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ umfasst die nach § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) und die nach § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete gemäß Übersichtsplan auf Seite 3.

### § 2 Festsetzungen

1. In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten und den gemäß § 6 festgesetzten Mischgebieten sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus/ Doppelhaus (maximal 4 Wohnungen je Doppelhaushälfte) zulässig. Je Reiheneinheit sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

2. Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO werden für die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und für die gemäß § 6 festgesetzten Mischgebiete die zulässigen Höhen baulicher Anlagen durch die Festsetzung der zulässigen Trauf- und Gebäudehöhe (Oberkante baulicher Anlagen) bestimmt.

Die zulässige maximale Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen dem **obersten** Punkt der Dachhaut und dem aufgehenden Mauerwerk) beträgt 6,50 m über Bezugsebene, die maximal zulässige Gebäudehöhe (Oberkante baulicher Anlagen) beträgt 10,50 m über Bezugsebene. Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugsebene), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Soweit zwei Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Straße mit dem geringeren Abstand zur baulichen Anlage maßgebend. Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Dachgauben, Zwerchhäuser, Zwerchgiebel und Abwalmungen.

3. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten oberhalb des 2. Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig.

4. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6G gelten fort.

Die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G entfällt, sie wird durch die Festsetzung in § 2 Nr. 1 ersetzt.

### § 3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (1) NBauO

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift gemäß § 84 (1) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“.

2. Einstellplätze

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

### 3. Ordnungswidrigkeiten

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

## § 4 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“:

### 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. 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, 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.

## § 5 Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestatten.
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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

**Baunutzungsverordnung** - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

**Planzeichenverordnung** 1990 - PlanzV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz** - NKomVG - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 588)

**Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

Die anliegende Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.

Rastede, den

L.S.

---

Bürgermeister

# Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

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



## Begründung

April 2023

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](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	9
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>15</b>
<b>3.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung</b>	<b>18</b>
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	18
<b>3.1.1</b>	<b>Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB</b>	<b>18</b>
<b>3.1.2</b>	<b>Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB</b>	<b>18</b>
3.2	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz	21
3.3	Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang	24
3.4	Belange des Denkmalschutzes	25
3.5	Belange des Klimaschutzes	25
3.6	Kampfmittel	26
3.7	Belange der Erschließung	26
<b>4.</b>	<b>Inhalte der Festsetzungen</b>	<b>27</b>
<b>5.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>28</b>
<b>6.</b>	<b>Hinweise zum Immissionsschutz</b>	<b>28</b>
<b>7.</b>	<b>Daten zum Verfahrensablauf</b>	<b>29</b>
<b>8.</b>	<b>Grösse des Plangebietes</b>	<b>29</b>

## **0. Vorbemerkung**

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

Bei vorliegender Änderung handelt es sich um eine Nachverdichtung des Bestands und um  
eine Innenentwicklung. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der  
Gemeinde Rastede und ist bereits überwiegend baulich genutzt. An den Geltungsbereich  
grenzen zu allen Seiten bereits bebaute Bereiche an. Die Größe des gesamten Plangebietes  
beträgt lediglich 9.360 qm, die Grundfläche damit deutlich weniger als 20.000 qm.

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

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

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

## **1. EINLEITUNG**

### **1.1 Anlass der Planung**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Ortslage Rastede, zwi-  
schen der Straße An der Bleiche und der Raiffeisenstraße im Norden und der Ladestraße im  
Westen. Anlass für diese 10. Änderung ist das vom Rat der Gemeinde Rastede beschlossene  
Konzept zur verträglichen Innenentwicklung einerseits und Anfragen zur Realisierung von  
Mehrfamilienhäusern für den Geltungsbereich andererseits. Das Baurecht wird entsprechend  
des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung im Rahmen dieser 10. Änderung ange-  
passt. Es werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksich-  
tigung der Ergebnisse des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung geändert.

### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlagen für diese 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G sind das Baugesetz-  
buch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungs-  
verordnung - BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Dar-  
stellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV), die Niedersächsische

Bauordnung und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der geltenden Fassung.

### 1.3 Geltungsbereich der Planung

Der Geltungsbereich der 10. Änderung wird im Norden durch die Straße An der Bleiche und die Raiffeisenstraße sowie im Osten durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der in der ersten Zeile entlang der Diedrich-Freels-Straße gelegenen Grundstücke gebildet (Flurstücke 574, 575, 584, 585, 586, 587). Im Nordwesten grenzt die Ladestraße, im Südwesten die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der in der ersten Zeile entlang der Ladestraße gelegenen Grundstücke an (Flurstücke 287/9, 278/14, 278/2). In südlicher Richtung wird der Geltungsbereich durch das Flurstück 590/1 begrenzt. Die 10. Änderung erfasst die für den Geltungsbereich festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete. Bei der 10. Änderung handelt sich um einen Textbebauungsplan.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches kann dem Titelblatt und dem Übersichtsplan auf Seite 3 entnommen werden.

### 1.4 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet ist vollständig baulich genutzt. Auf dem Eckgrundstück An der Bleiche, Raiffeisenstraße, Ladestraße liegt ein rot verkleinertes Wohnhaus mit zwei Vollgeschossen und steilem Dach auf einem großzügigen Grundstück. An der Bleiche schließen sich - im Geltungsbereich gelegen - Wohnhäuser mit einem bis zwei Vollgeschossen an:



Nördlicher Rand des Plangebietes



An der Bleiche, Blick Richtung Raiffeisenstraße

Entlang der ersten Bauzeile an der Ladestraße sind im Geltungsbereich Einfamilienhäuser mit einem Vollgeschoss vorhanden. Südlich daran – außerhalb des Geltungsbereiches gelegen – schließen ein kleineres Mehrfamilienhaus, ein Restaurant und ein Raiffeisenmarkt an.

Auch die rückwärtig gelegenen Flächen zwischen Diedrich-Freels-Straße und Ladestraße sind bebaut.

Die im nördlichen Geltungsbereich vorhandene rückwärtige Bebauung ist über einen kurzen Stich von der Ladestraße aus erreichbar. Hier befinden sich rückwärtig ein Doppelhaus und ein freistehendes Wohngebäude:



rückwärtige Bebauung im nördlichen Geltungsbereich

Die im südlichen Geltungsbereich vorhandene rückwärtige Bebauung ist über die Diedrich-Freels-Straße erschlossen. Hier befinden sich ein Doppelhaus und zwei freistehende Wohngebäude.



rückwärtige Bebauung im südlichen Geltungsbereich

In Bezug auf die äußere Gestaltung stellen sich die Gebäude uneinheitlich dar. Es dominiert das geneigte Dach, die Fassaden sind sowohl verputzt als auch verklankert. Staffelgeschosse kommen im Plangebiet nicht vor.

Westlich des Änderungsbereichs liegt die Bahnstrecke Oldenburg – Wilhelmshaven. Parallel zur Bahnlinie ist eine Lärmschutzwand vorhanden. Östlich an den Änderungsbereich anschließend befinden sich freistehende Einfamilienhäuser mit einem Vollgeschoss.



## 1.5 Planungsrahmenbedingungen

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

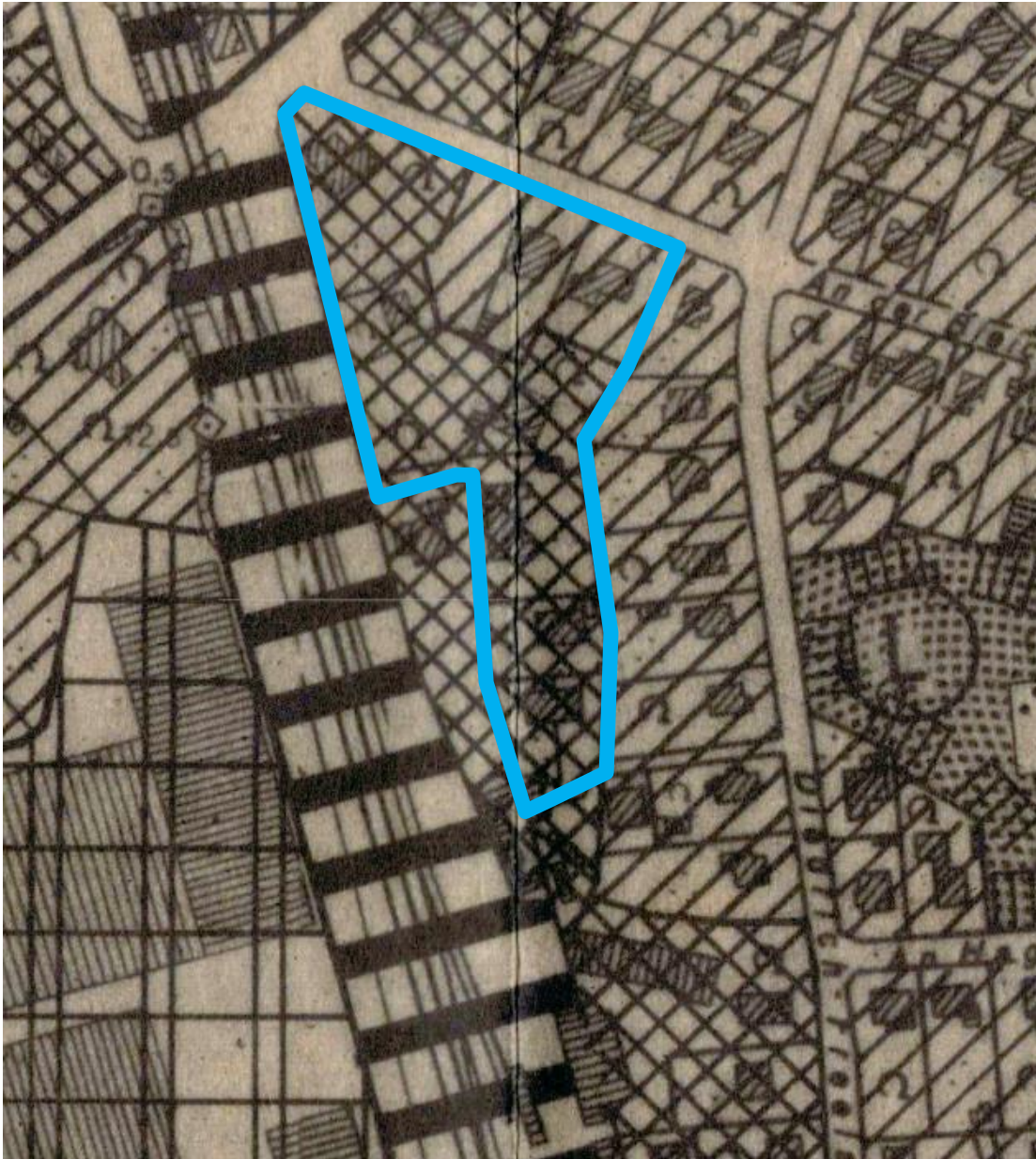
Die Gemeinde Rastede ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland 1996 als Mittelzentrum mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und „Erholung“ dargestellt. Für das Plangebiet werden keine Darstellungen getroffen.

Am 5. 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 Geltungsbereich dieser 10. Änderung im Nordosten als Wohnbaufläche und auf den übrigen Flächen als gemischte Baufläche dar.

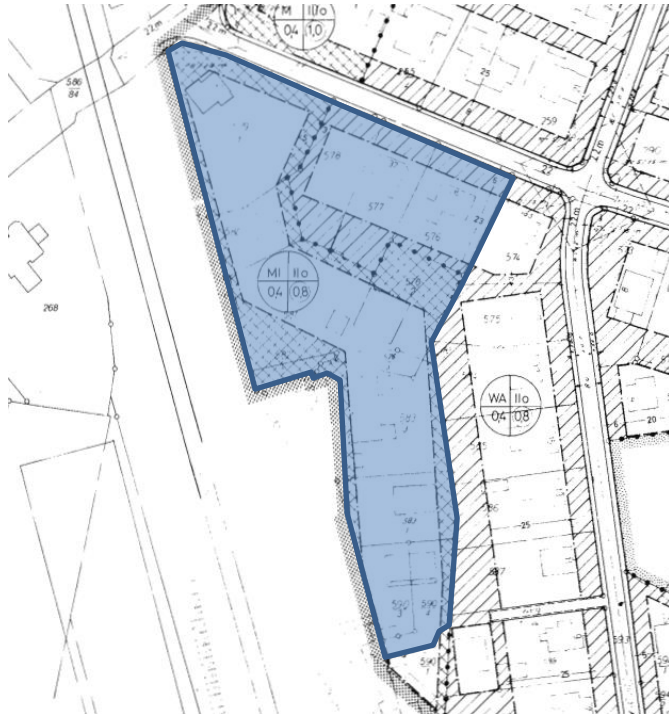


Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede mit Markierung des Geltungsbereichs der 10. Änderung in blau

### **Bebauungsplan**

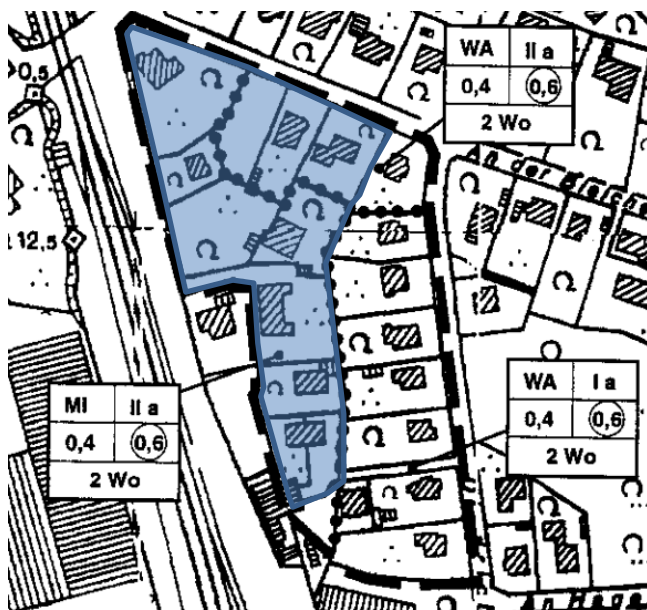
Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern vor.

Der Bebauungsplan Nr. 6G ist bereits seit 1979 rechtskräftig. Im Bebauungsplan Nr. 6G sind für den westlichen und südlichen Teil dieser 10. Änderung Mischgebiete und für den nordöstlichen Teil dieser 10. Änderung Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen:



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ für den Geltungsbereich dieser 10. Änderung (in blau)

Im Rahmen einer 3. Änderung wurden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung angepasst. Auf der Grundlage der 3. Änderung sind sowohl für die Allgemeinen Wohngebiete als auch für die Mischgebiete maximal zwei Vollgeschosse, eine abweichende Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 20 Metern, eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,6 sowie maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt.



Ausschnitt aus der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ für den Geltungsbereich dieser 10. Änderung (in blau)

Die 1. Änderung, die 4. Änderung (Sammeländerung A), die 5. Änderung (Sammeländerung B), die 6. Änderung (Sammeländerung C), die 7. Änderung und die 9. Änderung sind für diese 10. Änderung nicht relevant.

## 2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Geltungsbereich dieser 10. Änderung liegt im Siedlungszusammenhang der Gemeinde Rastede, südlich der Straße Auf der Bleiche, östlich der Ladestraße.

Die im Änderungsbereich gelegenen Grundstücksflächen sind bereits mit freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern bebaut. Die zum Teil rückwärtig gelegenen Grundstücke sind über private Erschließungsstiche von den angrenzenden Straßen erschlossen. Das Plangebiet unterliegt einem großen Entwicklungsdruck. Der Gemeinde liegen Anfragen zur Realisierung von Mehrfamilienhäusern für den Geltungsbereich vor. Für den Änderungsbereich ist daher 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. Insgesamt besteht ein Erfordernis, im Gemeindegebiet auch Wohnraum in Mehrfamilienhäusern anzubieten. Das Plangebiet ist dazu aufgrund seiner räumlichen Nähe zum Ortskern von Rastede, zu den Einzelhandelseinrichtungen, zur Schule und zum Bahnhof auch für die Errichtung von - der Örtlichkeit angemessen dimensionierten - Mehrfamilienhäusern geeignet.

Der für das Plangebiet vorliegende rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6G und seine 3. Änderung weisen für den Änderungsbereich u.a. maximal zwei Vollgeschosse, eine Gebäudelänge von maximal 20,0 m und maximal 2 Wohneinheiten je Baukörper aus. Außerdem sind eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Nähere Festsetzungen zur Traufhöhe und zur zulässigen Gebäudehöhe werden nicht getroffen, örtliche Bauvorschriften wurden nicht erlassen.

Die Gemeinde Rastede hat ein Konzept zur verträglichen Innenentwicklung beschlossen.<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

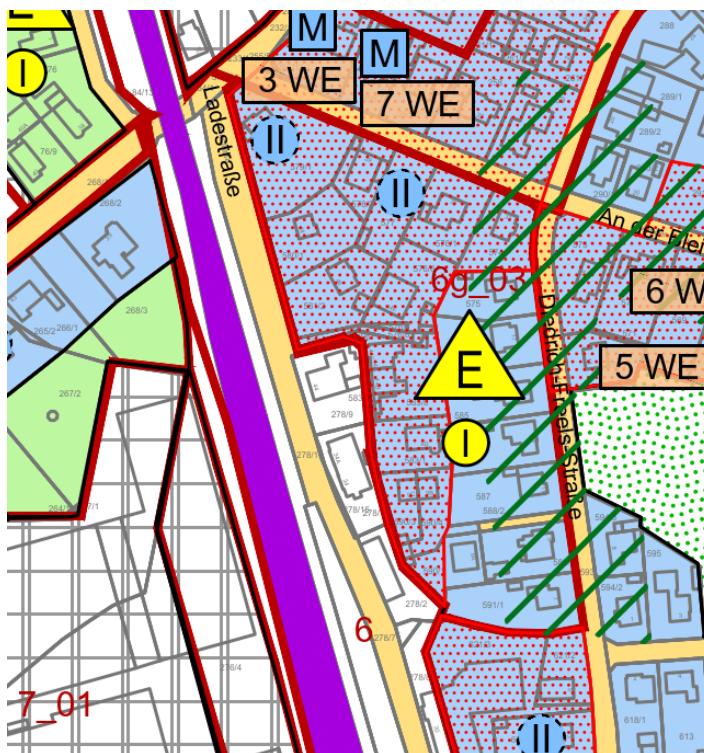
Städtebauliche Verdichtungen sollen gebietsbezogen in einer dem Ortsbild und der Siedlungsstruktur verträglichen Art und Weise durchgeführt werden, um ungewollten

---

<sup>1</sup> NWP Planungsgesellschaft mbH: Gemeinde Rastede: Konzept zur verträglichen Innenentwicklung; Oldenburg Mai 2019



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.



Ausschnitt aus der Karte 3 Zielkonzept Rastede Ortskern für den Bereich dieser 10. Änderung

	max. II Vollgeschosse + zurückgesetztes Staffelgeschoss max. Gebäudehöhe 13,00 m max. 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück max. 10 Wohneinheiten je Gebäude
	max. II ohne Staffelgeschoss max. Traufhöhe 6,5 m max. Gebäudehöhe 10,50 m max. 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück max. 8 Wohneinheiten je Gebäude
	I maximal ggf. mit Begrenzung der Traufhöhe/Dachform Einzelfallprüfung max. zwei Wohneinheiten je Einzelhaus/DHH; je angefangene 600/ 300 qm GS 1 WE EH/ DHH

	Denkmale
	erhöhte Anforderungen an die Gestaltung aufgrund des Denkmalschutzes und der ortsbildprägenden Struktur
	Rücknahme der planungsrechtlichen Möglichkeit zur Errichtung eines Staffelgeschosses

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 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 beigelegt.

Für den Änderungsbereich sind bereits zwei Vollgeschosse im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt. Im Rahmen dieser 10. Änderung wird die Festsetzung von zwei Vollgeschossen durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe (Oberkante baulicher Anlagen) von 10,50 m und einer Traufhöhe von 6,50 m ergänzt, um Gebäudehöhen zu vermeiden, die sich nicht in die Umgebung einfügen. 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) zulässig. Je Reiheneinheit sind maximal 2 Wohnungen 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, 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 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. Auf die Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ wird verwiesen.

#### **3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

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

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

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahme eingegangen.

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

- Der Landkreis Ammerland hat angemerkt, dass am Gebäude "An der Bleiche 43" im Rahmen einer seinerzeit im Planfeststellungsverfahren zur Elektrifizierung der Bahnstrecke erstellten schalltechnischen Berechnung Beurteilungspegel - trotz der vorgesehenen 4,00 m hohen Lärmschutzwand - am Gebäude "An der Bleiche 43" von 68 dB(A) tags und 68 dB(A) nachts ermittelt worden seien. Die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts würden deutlich überschritten, zur Nachtzeit sogar die Grenze zur Gesundheitsgefährdung. Auch von der Raiffeisenstraße würden erhebliche Lärmbelastungen ausgehen. Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Einzelhandelsstandort sowie südwestlich ein gewerblicher Produktionsstandort. Durch die geplante Nachverdichtung sei mit der Errichtung weiterer schutzbedürftiger Räume bzw. Immissionsorte zu rechnen. Es werde für erforderlich gehalten, die gesamte Schallsituation gutachterlich prüfen zu lassen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs in der Gemeinde Rastede und ist bereits realisiert. 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 und örtliche Bauvorschriften erlassen. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6G gelten fort. Bei der 10. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist. In der Begründung wird der Hinweis ergänzt, dass im Plangebiet voraussichtlich die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts deutlich überschritten werden.

Das angesprochene Grundstück An der Bleiche 43 ist bereits bebaut und liegt südlich der Raiffeisenstraße und der gewerblichen Nutzungen sowie östlich der Bahnlinie. Das Grundstück An der Bleiche 43 ist sehr groß. Damit verbleiben im östlichen Bereich des Grundstückes Flächen, die von den Lärmquellen abgesetzt bzw. abgewandt sind. Im Falle eines Gebäudeneubaus auf diesem Grundstück könnte die Immissionsproblematik u.a. durch den Grundriss angegangen werden, in dem Zimmer mit einem erhöhten Schutzanspruch (Schlafzimmer, Kinderzimmer etc.) auf den den Lärmquellen abgewandten Fassadenseiten realisiert werden können. Die bestehende Nutzung genießt Bestandsschutz.

Zudem ist das Grundstück An der Bleiche 43 das einzige Grundstück, das sowohl direkt an der Raiffeisenstraße und an der Bahnlinie liegt. Insofern dürfte sich die Immissionssituation im übrigen Geltungsbereich der 10. Änderung günstiger darstellen als im Bereich des Grundstückes An der Bleiche 43.

In dieser 10. Änderung werden keine neuen Baufelder festgesetzt. Im Plangebiet sind bereits Gebäude mit zwei Vollgeschossen vorhanden. Im Rahmen dieser Änderung werden die Gebäude- und Traufhöhen festgesetzt. Staffelgeschosse werden oberhalb des 2. Vollgeschosses ausgeschlossen. Mit der 10. Änderung erhöhen sich gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand folglich nicht die Ansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes. Die Anforderungen an die Außenbauteile ergeben sich durch die DIN 4109 unmittelbar. Nachweise zum Immissionsschutz sind im Zulassungsverfahren vorzulegen.

Die Gemeinde Rastede sieht derzeit – insbesondere aufgrund der weitgehend bereits erfolgten Bebauung des Plangebietes - keinen Anlass, den Bebauungsplan umfassender zu ändern und auch das „Immissionsschutzthema“ aufzugreifen. Sofern die Gemeinde, die Notwendigkeit erkennt, den Schallschutz zu betrachten, wird sie entsprechend reagieren. Es ist jedoch wenig sinnvoll, dies für den relativ kleinen Zuschnitt des Änderungsbereiches losgelöst von der weiteren Umgebungssituation im Bebauungsplan Nr. 6G zu tun.

- Der Landkreis Ammerland hat darauf hingewiesen, dass im Plangebiet nur Wohnhäuser vorhanden seien. Soweit ist darauf zu achten, dass die Mischgebietsfunktion in diesem Bereich erhalten bleibt und somit im Zusammenspiel mit angrenzenden Mischgebieten auch eine Durchmischung mit gewerblichen Vorhaben erfolgt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist nicht der Änderungsbereich separat betrachten. Direkt südlich des Änderungsbereiches befinden sich ein Raiffeisenmarkt und ein Restaurant. Auch der Raiffeisenmarkt ist über den Bebauungsplan Nr. 6G planungsrechtlich gesichert. Insofern sind im Zusammenhang mit der angrenzenden Bebauung gemischte Strukturen vorhanden. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung wird im Rahmen dieser 10. Änderung nicht verändert.

- Der Landkreis Ammerland hat angemerkt, dass ein Staffelgeschoss als drittes Geschoss unter Einhaltung der Traufhöhe nicht planbar sei. Die Rechtsgrundlage für den Ausschluss des Staffelgeschosses sei zu prüfen.

Ein drittes Geschoss als Staffelgeschoss ist voraussichtlich auch aufgrund der festgesetzten Traufhöhen schwierig umsetzbar. Der explizite Ausschluss des Staffelgeschosses unterstreicht, dass dies städtebaulich nicht gewollt ist.

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 Nachbarnschutzes 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 wird die Rechtsgrundlage für den Ausschluss von Staffelgeschossen beibehalten.

- Die Deutsche Bahn AG hat Hinweise zur Umsetzungsebene vorgebracht und auf die vorhandenen Emissionen hingewiesen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb seien im Bebauungsplan festzusetzen.

Die Hinweise werden auf nachgelagerter Ebene betrachtet. Im Zuge dieser 10. Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert und örtliche Bauvorschriften erlassen. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6G gelten fort. Nachweise zum Immissionsschutz sind von den Bauherren im Zulassungsverfahren vorzulegen.

- Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen hat angemerkt, dass für einen Teil des Plangebietes eine Luftbildauswertung in Hinblick auf Abwurfkampfmittel (Fläche C in beigefügter Abbildung) stattgefunden habe. Allerdings waren hier die Luftbilder nicht auswertbar. Es bestehe hier der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Für die übrigen Flächen (Flächen A und B in beigefügter Abbildung) habe keine Auswertung der alliierten Luftbilder in Hinblick auf Abwurfkampfmittel stattgefunden. Es besteht daher auch hier der allgemeine Verdacht auf Abwurfkampfmittel.

Die Begründung wurde um diese Hinweise ergänzt. Über die Sondierung wird im Zuge der Bauausführung entschieden. Das Plangebiet ist bereits bebaut. Hier befindet sich ein Wohnhaus mit Garten.

- Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat auf die Auswertungsmöglichkeiten im NIBIS Kartenserver zum Baugrund und zum Bergwerkseigentum hingewiesen.

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Im Falle weiterer Baumaßnahmen wären die Baugrundverhältnisse zu erkunden.

Nach dem NIBIS Kartenserver liegt das Plangebiet – wie auch die Gemeinde Rastede und die angrenzenden Gemeinde - im Bergwerksfeld Oldenburg (Kohlenwasserstoffe). Wer bergfreie Bodenschätze gewinnen (abbauen) will, benötigt dazu eine Bewilligung gemäß § 8 BBergG oder das Bergwerkseigentum gemäß § 9 BBergG. Die Erteilung erfolgt durch die zuständige Behörde. Belange des Bergbaus stehen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht entgegen.

- Der OOWV hat auf seine Leitungen im Plangebiet hingewiesen und Hinweise zur Ausführungsebene vorgebracht.

Der beigefügten Anlage ist zu entnehmen, dass die Hauptleitungen des OOWV innerhalb der angrenzenden Verkehrsflächen liegen. Die Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsebene.

### **3.2 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz**

#### **➤ aktueller Zustand von Natur und Landschaft**

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen und mit unterschiedlichen Gebäudetypen bebaut. Planungsrechtlich unterliegt der Bereich den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 G in der Ursprungsfassung und in der 3. Änderung. Planungsrechtlich unregelte Flächen befinden sich nicht im Plangebiet.

In der aktuellen Ausprägung sind für die Belange von Natur und Landschaft sowie für den Artenschutz vor allem die Ziergärten mit kleineren Gehölz-, Hecken und Altbaumbeständen relevant.

Das Ortsbild außerhalb des Geltungsbereiches wird ebenfalls durch Wohngebäude mit Hausgärten und Gehölzbeständen und Altbäumen geprägt.

Im Plangebiet sind überwiegend mittlere Pseudogley-Podsolböden ausgeprägt. Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) wird mittel eingestuft.

Ein Suchraum für schutzwürdige Böden liegt nicht vor, vielmehr besteht ein für Siedlungslagen typischer Versiegelungsgrad<sup>2</sup>. Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel (1991 bis 2020) liegt zwischen 0 - 150 mm/a und kann als gering eingestuft werden. Nach Art und Mächtigkeit der grundwasserüberdeckenden Bodenschichten ist das Grundwasserschutzpotential hoch. Die Lage der Grundwasseroberfläche in m NHN liegt zwischen 10 und 12,5 m NHN<sup>3</sup>. Altlasten sind nach dem NIBIS Kartenserver des LBEG im Plangebiet nicht

<sup>2</sup> NIBIS<sup>R</sup> Kartenserver (2022) – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Bodenkunde, Hannover

<sup>3</sup> NIBIS<sup>R</sup> Kartenserver (2022) – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hydrologie, Hannover

verzeichnet. Im Plangebiet sind keine besonderen klimatischen Funktionsräume ausgeprägt, jedoch wirken die gestalteten Gärten und Gehölze gegenüber Versiegelungen ausgleichend.

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

Im Zuge dieser 10. Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Zielkonzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert. Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6G und seiner 3. Änderung bestehen fort, insbesondere die Angaben zur Grundflächenzahl, die das Maß der zulässigen Versiegelungen und Flächeninanspruchnahmen umfasst, werden beibehalten.

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

- Im Änderungsbereich werden Staffelgeschosse oberhalb des 2. Vollgeschosses ausgeschlossen und die maximale Gesamthöhe/ Gebäudehöhe auf 10,50 m und die Traufhöhe auf 6,50 m begrenzt. Es ist maximal eine Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bei maximal 8 Wohneinheiten zulässig.
- Ergänzend werden örtliche Bauvorschriften erlassen.

Ziel der getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften ist die Ermöglichung einer Nahverdichtung in einem verträglichen Maß.

Zusammenfassend handelt es sich bei der Änderung um eine Planung im Bestand. Es werden keine neuen Flächen erstmalig für eine bauliche Entwicklung in Anspruch genommen. Die Planung dient der Absicherung eines Nachverdichtungspotentials. Die Grundflächenzahl wird nicht verändert und auch die Baugrenzen werden nicht verlagert oder erweitert, so dass insgesamt keine höheren flächigen Ausnutzungen des Gebietes gegenüber dem bestehenden Planungsrecht möglich werden. Die Höhenfestsetzungen werden aufgrund der innerörtlichen Lage in einer verträglichen Art und Weise einer städtebaulichen Verdichtung durchgeführt.

Demnach werden mit der 10. Änderung weder zusätzliche Flächeninanspruchnahmen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und der Biotop- und Lebensraumstrukturen führen könnten, noch negative Veränderungen des Gebietscharakters vorbereitet, die zu einer erheblichen Landschafts- bzw. Ortbildveränderung führen würden. Auch sind aufgrund der Bestandssituation keine Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und auf die lufthygienische Situation oder das Klima abzuleiten.

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

#### ➤ **Artenschutz**

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

Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

Anhand der Habitatqualitäten des innerörtlichen Bereiches sind Vorkommen von siedlungstoleranten, gehölzbrütenden und gebäudebrütenden Vogelarten plausibel anzunehmen.

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

Somit sind wegen der Bestandsausprägung Habitatqualitäten gegeben, die das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten (Vögeln, Fledermäuse) erwarten lassen.

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

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

Die Erfüllung des Verbotstatbestandes der Tötung und Gefährdung von Individuen ist vermeidbar, indem die Bestände weitgehend erhalten bleiben – auch über das Maß der festgesetzten Bestände hinaus, insbesondere der Altbaumbestände in den Ziergärten. Sollten dennoch Gehölzfällungen notwendig werden oder auch Sanierungs- und Neubaumaßnahmen im Gebiet erfolgen, sind diese außerhalb der Vogelbrutzeit und Quartierszeit von Fledermäusen durchzuführen (sofern besetzte Quartiere und/ oder Brutplätze betroffen sind). Sofern in Gebäuden oder abgängigen, zu fallenden Altbaumbeständen Spalten, Höhlen und kleinere Halbhöhlen bestehen, die eine Nutzung als Zwischen- oder als Winterquartier für Fledermäuse zulassen, sind diese vor Abriss, Sanierung oder Fällung auf einen tatsächlichen Fledermausbesatz zu kontrollieren. Aufgrund dieser Vermeidungsmöglichkeit ist das Tötungsverbot nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern.

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

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

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

Die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist im Zuge von Gehölzfällungen oder von Gebäudeabriss und –umbau möglich. Es können sowohl Fledermausquartiere als auch Vogel-Lebensstätten betroffen sein. Allerdings kommt das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplänen nicht zur Anwendung, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Das kann hier angenommen werden, da es sich um einen Bestandsbebauungsplan handelt und keine zusätzlichen und weitergehenden Festsetzungen in Bezug auf die maximal zulässige Versiegelung getroffen werden.



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

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

➤ **Natura 2000-Verträglichkeit**

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist mit einer Entfernung von etwa 2,3 km das Gebiet „Eichenbruch, Ellernbusch“ (EU Kennzahl 2715-331) und befindet sich östlich vom Plangebiet. Nachteilige Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet zum einen bereits nahezu vollständig bebaut ist und zum anderen gliedernde Siedlungs- und Gehölzstrukturen zwischen FFH-Gebiet und Plangebiet vorhanden sind, die das FFH Gebiet sowohl räumlich als auch funktional vom Plangebiet abgrenzen.

EU-Vogelschutzgebiete sind ebenfalls nur in mehreren Kilometern Entfernung (etwa 10 km) mit der Hunteniederung (EU-Kennzahl DE2816-401) vorhanden und durch die Planung ebenfalls nicht betroffen. Die Verträglichkeit mit dem Schutzgebietssystem Natura 2000 ist somit gegeben.

➤ **naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet Schloßpark, Park Hagen (LSG WST 00057) befindet sich ca. 500 m südöstlich vom Plangebiet. Aufgrund der langjährigen Bestandssituation und der Art der Planung, werden keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgebiet begründet. Weitere Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind erst in weiterer Entfernung ausgeprägt und werden ebenfalls nicht durch die Planung beeinträchtigt.

### **3.3 Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang**

Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang der Gemeinde Rastede. 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 Begrenzung der Gebäudehöhe auf 10,50 m und der Traufhöhe auf 6,50 m und zum anderen den Ausschluss von Staffelgeschossen oberhalb des 2. Vollgeschosses. 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). Je Reiheneinheit sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

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, aber trotzdem eine angemessene und sinnvolle Nachverdichtung ermöglicht.

Aus städtebaulicher Sicht stellt sich eine Mehrfamilienhausbebauung grundsätzlich als verträglich dar. Die Grundstücke liegen zum einen in fußläufiger Entfernung zu Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Einrichtungen. Zum anderen sind in der Umgebung des Plangebietes auch bereits größere Gebäudekörper (u.a. der Raiffeisenmarkt) und Mehrfamilienhäuser (z.B. auf dem Eckgrundstück An der Bleiche - Diedrich-Freels-Straße) vorhanden. Mit den getroffenen Festsetzungen, insbesondere der Trauf- und Gebäudehöhe, der Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohnungen und dem Ausschluss von Staffelgeschossen oberhalb des 2. Vollgeschosses, kann eine Nachbarschaftsverträglichkeit hergestellt werden.

### **3.4 Belange des Denkmalschutzes**

Östlich des Plangebietes befinden sich mehrere denkmalgeschützte Gebäude. Das Gebiet dieser 10. Änderung liegt deutlich räumlich getrennt von den denkmalgeschützten Gebäuden. Es bestehen keine direkten Sichtbeziehungen zwischen Plangebiet und den denkmalgeschützten Gebäuden. Daher sind aus denkmalschutzrechtlicher Sicht keine besonderen Anforderungen an die Gestaltung der Gebäude zu stellen. Belange des Denkmalschutzes stehen der Planung nicht entgegen.

### **3.5 Belange des Klimaschutzes**

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

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

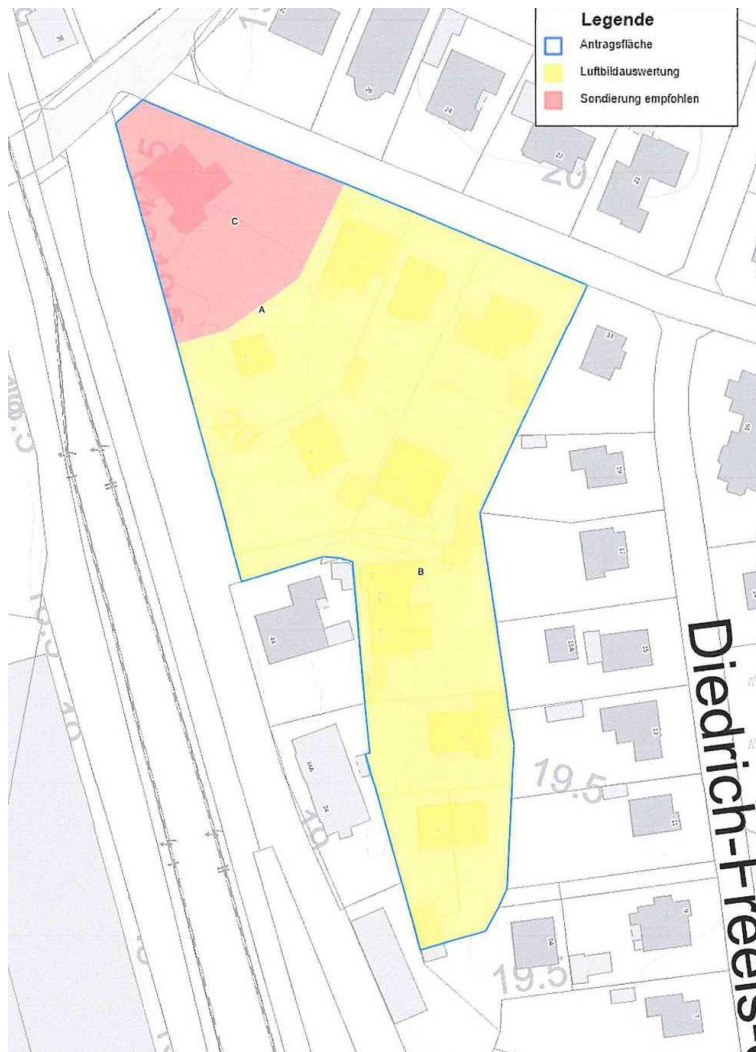
Bei der 10. Änderung handelt es sich um eine Planung im Bestand. Es werden keine neuen Flächen erstmalig für eine bauliche Entwicklung in Anspruch genommen. Die Planung dient dem Erhalt des bestehenden Siedlungsbildes und der Absicherung eines Nachverdichtungspotentials. Durch die Nachverdichtung kann 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.

### 3.6 Kampfmittel

Für einen Teil des Plangebietes hat eine Luftbildauswertung in Hinblick auf Abwurfkampfmittel (Fläche C in nachstehender Abbildung) stattgefunden. Allerdings waren hier die Luftbilder nicht auswertbar. Es besteht hier der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Für die übrigen Flächen (Flächen A und B in nebenstehender Abbildung) hat keine Auswertung der alliierten Luftbilder in Hinblick auf Abwurfkampfmittel stattgefunden. Es besteht daher auch hier der allgemeine Verdacht auf Abwurfkampfmittel. Über die Sondierung wird im Zuge der Bauausführung entschieden. Das Plangebiet ist bereits bebaut. Auch auf der Fläche C befindet sich ein Wohnhaus mit Garten.



### 3.7 Belange der Erschließung

Das Plangebiet ist bereits realisiert und erschlossen.

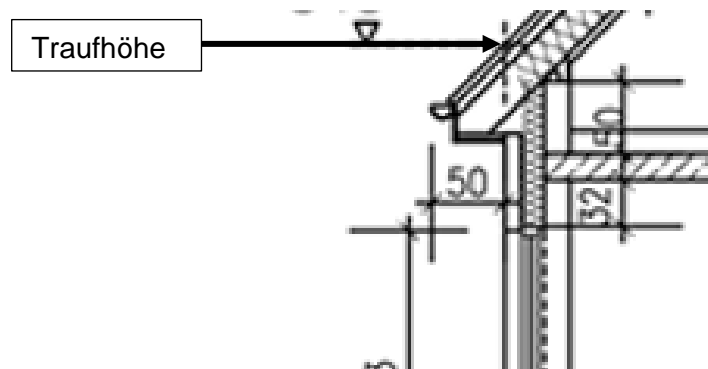
Das Planungsgebiet liegt im Einzugsgebiet des Bahnhofs Rastede und verschiedenen Bushaltestellen. Damit gibt es sowohl eine Anbindung an den Schienenpersonennahverkehr in Richtung Oldenburg und Wilhelmshaven als auch Busverbindungen in Richtung Oldenburg und in verschiedene Ortsteile von Rastede.

#### 4. INHALTE DER FESTSETZUNGEN

In Anlehnung an das Konzept zur verträglichen Innenentwicklung werden maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus/ Doppelhaus (maximal 4 Wohnungen je Doppelhaushälfte) festgesetzt. Je Reiheneinheit sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Damit wird eine Nachverdichtung im Plangebiet ermöglicht, die in Anbetracht der zentralen Lage des Plangebietes zu den Einzelhandelseinrichtungen, zur Schule und zum Bahnhof gerechtfertigt ist. Wohngebäude mit mehr als den zulässigen Wohnungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die maximal zulässige Gesamthöhe/Gebäudehöhe (Oberkante baulicher Anlagen) wird auf 10,50 m, die maximal zulässige Traufhöhe auf 6,50 m begrenzt. Auch innerhalb des Plangebietes sind bereits zum Teil Gebäude vorhanden, die die festgesetzte Gebäudehöhe und auch die Traufhöhe in etwa erreichen.

Nachstehende Skizze veranschaulicht den Bemessungspunkt für die festgesetzten Traufhöhen (Schnittpunkt zwischen dem **obersten** Punkt der Dachhaut und dem aufgehenden 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 oberhalb des 2. Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig. Staffelgeschosse sind im Plangebiet derzeit nicht vorhanden.

Die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G entfällt mit Rechtskraft dieser 10. Änderung. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6G gelten fort. Insbesondere die Festsetzungen zur Grundflächenzahl und zur Geschossflächenzahl bleiben unverändert. Die in der 3. Änderung ausgewiesene abweichende Bauweise mit der Begrenzung der Gebäudelänge auf 20 m und die Begrenzung auf zwei Vollgeschosse bleiben bestehen.

## 5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### Einstellplätze gemäß § 84 (1) NBauO

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO wird festgelegt, dass je Wohneinheit 2 Einstellplätze anzulegen sind. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass auf den Privatgrundstücken ausreichend Parkraum zur Verfügung gestellt wird. Der öffentliche Raum wird von Parksuchverkehren und von parkenden Autos freigehalten. Die Erfahrungen in der Gemeinde Rastede in den letzten Jahren haben gezeigt, dass eine Kennziffer von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit nicht ausreichend ist, um ausreichend Parkraum auf den Privatgrundstücken vorzuhalten. Gerade im Ortskern sind häufig Parksuchverkehre festzustellen. Insofern geht die Festsetzung nicht über den tatsächlichen Bedarf hinaus

### Gestaltungsvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

Unter Berücksichtigung einer angemessenen und positiven Weiterentwicklung des Ortsbildes in der Gemeinde Rastede sollen bebaute Bereiche in der Ortslage, einige wichtige, ortstypische Gestaltungsmerkmale aufweisen. Orientiert an den baulich-historischen Erscheinungsformen sowie an den positiven und inzwischen regionstypischen Gestaltelementen neuerer Siedlungsgebiete in der Gemeinde lassen sich einige grundsätzliche und für das Ortsbild positive siedlungs- und bebauungsstrukturelle Merkmale ableiten. Mit den örtlichen Bauvorschriften soll erreicht werden, dass die Gestaltvielfalt auf ein angemessenes Maß reduziert wird. Die Bau- und Gestaltungsfreiheit des Einzelnen bleibt trotz der Festsetzungen weitestgehend erhalten. Konkret werden Gestaltungsvorschriften zur Dachform und zur Dachneigung erlassen.

#### 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, 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. HINWEISE ZUM IMMISSIONSSCHUTZ

Von der westlich befindlichen Bahnstrecke Oldenburg - Wilhelmshaven und auch von der Raiffeisenstraße gehen erhebliche Lärmbelastungen aus. Im Plangebiet werden voraussichtlich die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts deutlich überschritten. Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Einzelhandelsstandort sowie südwestlich ein gewerblicher Produktionsstandort. Nachweise zum Immissionsschutz sind im Zulassungsverfahren vorzulegen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

## **7. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF**

Aufstellungsbeschluss

Ortsübliche Bekanntmachung

Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Entwurfsbeschluss

Ortsübliche Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Satzungsbeschluss

## **8. GRÖSSE DES PLANGEBIETES**

Der Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G beträgt ca. 9.360 qm.

Rastede, den

L.S.

Der Bürgermeister