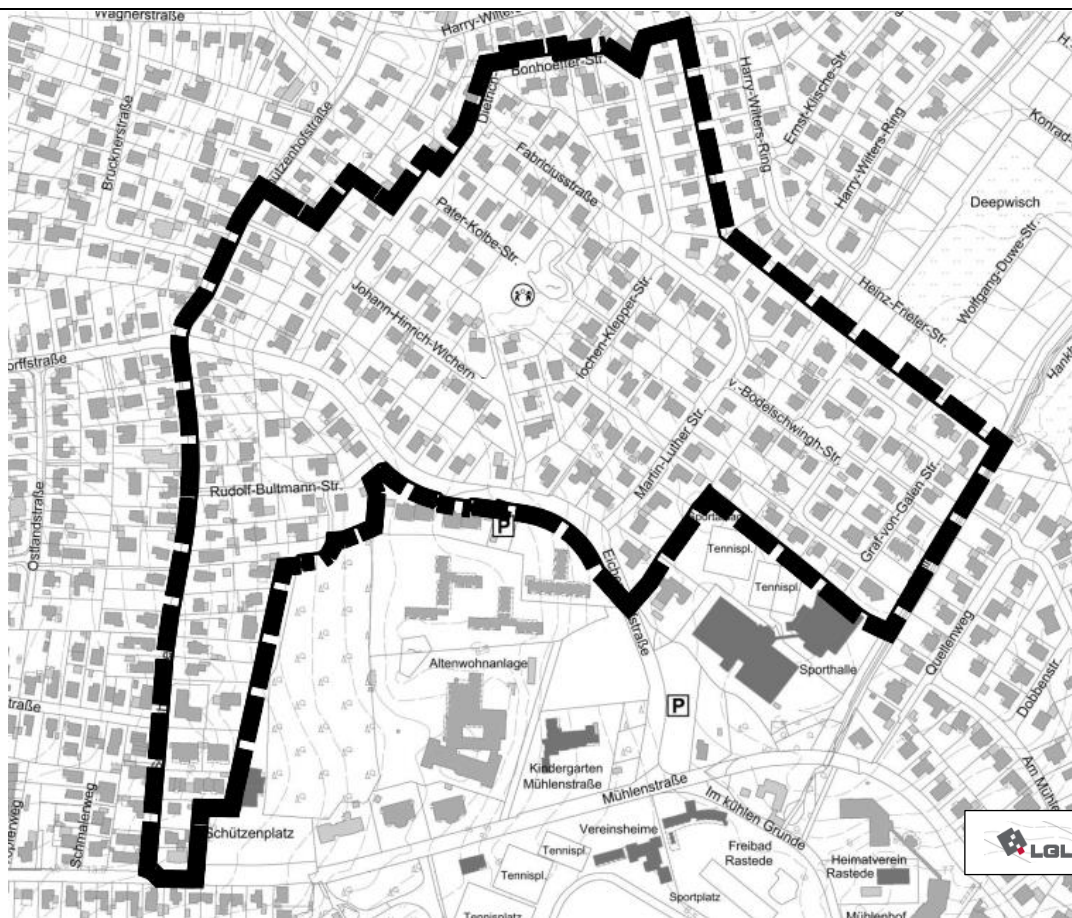


Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Göhlenwiesen“



nach § 13a BauGB
mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 NBauO

Entwurf

April 2024

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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Göhlenwiesen“, bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (§ 84 (3) NBauO), als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

Planverfasser

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Göhlenwiesen“ 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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Göhlenwiesen“ und der örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Rastede, den

Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Göhlenwiesen“ und der Begründung und den örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Göhlenwiesen“ mit der Begründung und die örtlichen Bauvorschriften waren vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Rastede, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Göhlenwiesen“ nebst Begründung und die örtlichen Bauvorschriften in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

Ausfertigung

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Göhlenwiesen“ wird hiermit ausgefertigt. Die 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 35 stimmt mit dem Willen des Rates der Gemeinde Rastede im Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Rastede, den

Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Göhlenwiesen“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am in der Tagespresse NWZ bekannt gemacht worden.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Göhlenwiesen“ und die örtlichen Bauvorschriften sind damit am wirksam geworden.

Rastede, den

Bürgermeister

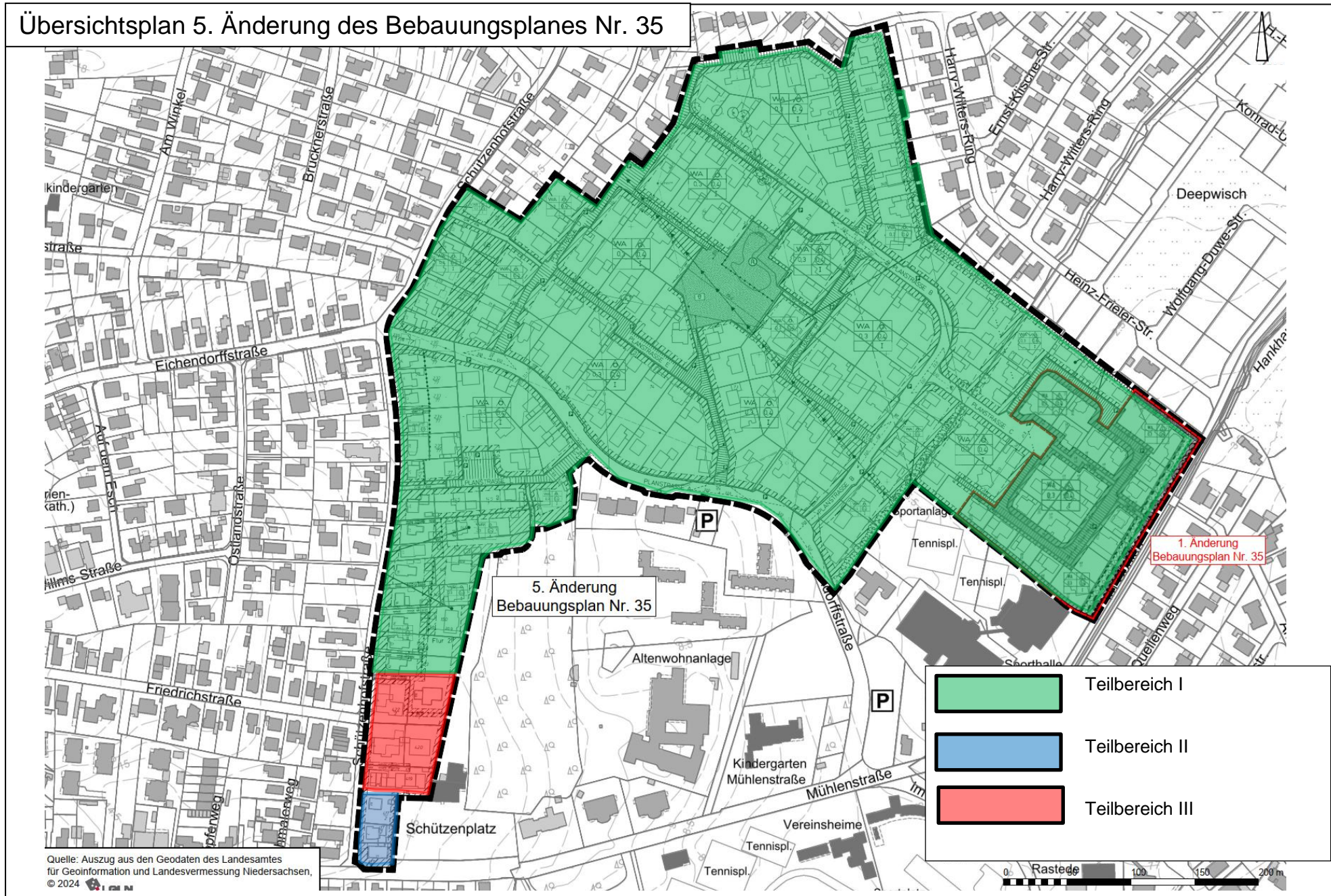
Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Göhlenwiesen“ ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Göhlenwiesen“ und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den

Bürgermeister

Übersichtsplan 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35



Satzung

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Göhlenwiesen“ umfasst die nach § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) und die nach § 3 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebiete gemäß Übersichtsplan auf Seite 3.

§ 2 Festsetzungen

Teilbereich I (grüne Zone, Abgrenzung siehe vorstehenden Übersichtsplan auf Seite 3)

1. Bauweise

In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten und den festgesetzten Reinen Wohngebieten sind gemäß § 22 (2) BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

2. Anzahl an Wohneinheiten

In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten und in den gemäß § 3 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebieten sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhäusern je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Bei Einzelhäusern und Doppelhäusern sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Umbauten oder Sanierungen an Wohngebäuden, die bereits vor Inkrafttreten der vorliegenden 5. Änderung das Höchstmaß an zulässigen Wohneinheiten überschritten haben. Die Überschreitungen an zulässigen Wohneinheiten dürfen jedoch nicht vergrößert werden.

3. Höhenfestsetzungen

Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO werden für die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und für die nach § 3 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebiete die zulässigen Höhen baulicher Anlagen durch die Festsetzung der zulässigen Trauf- und Firsthöhe bestimmt.

Die zulässige maximale Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen dem obersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehendem Mauerwerk) beträgt 4,50 m über Bezugspunkt, die maximal zulässige Firsthöhe (Oberkante baulicher Anlagen) beträgt 9,50 m über Bezugspunkt.

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

4. Staffelgeschosse

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 (3) Satz 2 BauGB und § 16 (5) BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten und Reinen Wohngebieten Staffelgeschosse unzulässig.

Teilbereich II (blaue Zone, Abgrenzung siehe vorstehenden Übersichtsplan auf Seite 3)**5. Bauweise**

In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 22 (2) BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

6. Anzahl an Wohneinheiten

In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück und bei Einzelhäusern je Wohngebäude maximal 8 Wohneinheiten und bei Doppelhäusern je Wohngebäude 4 Wohneinheiten zulässig.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Umbauten oder Sanierungen an Wohngebäuden, die bereits vor Inkrafttreten der vorliegenden 5. Änderung das Höchstmaß an zulässigen Wohneinheiten überschritten haben. Die Überschreitungen an zulässigen Wohneinheiten dürfen jedoch nicht vergrößert werden.

7. Höhenfestsetzungen

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

Die zulässige maximale Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen dem obersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehendem Mauerwerk) beträgt 6,50 m über Bezugspunkt, die maximal zulässige Firsthöhe (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.

8. Staffelgeschosse

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

Teilbereich III (rote Zone, Abgrenzung siehe vorstehenden Übersichtsplan auf Seite 3)**9. Anzahl an Wohneinheiten**

In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten und in den gemäß § 3 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebieten sind maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück und bei Einzelhäusern je Wohngebäude maximal 10 Wohneinheiten und bei Doppelhäusern je Wohngebäude 5 Wohneinheiten zulässig. Bei Reihenhäusern ist je Wohngebäude (Reihenhauscheibe) eine Wohneinheit zulässig.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Umbauten oder Sanierungen an Wohngebäuden, die bereits vor Inkrafttreten der vorliegenden 5. Änderung das Höchstmaß an zulässigen Wohneinheiten überschritten haben. Die Überschreitungen an zulässigen Wohneinheiten dürfen jedoch nicht vergrößert werden.

10. Höhenfestsetzungen

Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO werden für die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und die gemäß § 3 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebiete die zulässigen Höhen baulicher Anlagen durch die Festsetzung der zulässigen Firsthöhe bestimmt.

Die zulässige maximale Firsthöhe (Oberkante baulicher Anlagen) beträgt 13,00 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.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 35 und seiner 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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Göhlenwiesen“.

2. Teilbereiche I und II Dachform und Dachneigung

Die obersten Geschosse von neu zu errichtenden Hauptgebäuden oder neu zu errichtenden Dächern von Hauptgebäuden (verfahrensfreie Baumaßnahmen nach Anhang zu § 60 Punkt 13.6 NBauO) 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, 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.

3. Teilbereich III Dachform und Dachneigung

Die obersten Geschosse von neu zu errichtenden Hauptgebäuden oder neu zu errichtenden Dächern von Hauptgebäuden (verfahrensfreie Baumaßnahmen nach Anhang zu § 60 Punkt 13.6 NBauO) sind mit einem geneigten Dach zu erstellen. Die Dachneigung muss mindestens 15 ° betragen. Aus gestalterischen Gründen dürfen maximal 10 % der Dachfläche mit einer geringeren Dachneigungen ausgeführt werden.

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.

4. Teilbereich III Staffelgeschosse

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

3. Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4 Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- 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.
4. Die Festsetzungen der 5. Änderung werden in Ergänzung zu den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 35 und seinen Änderungen erlassen. Lediglich die Festsetzung zur Anzahl der zulässigen Wohneinheiten aus der Sammeländerung C wird durch diese 5. Änderung ersetzt.

§ 5 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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176)

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 08. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289)

Die anliegende Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.

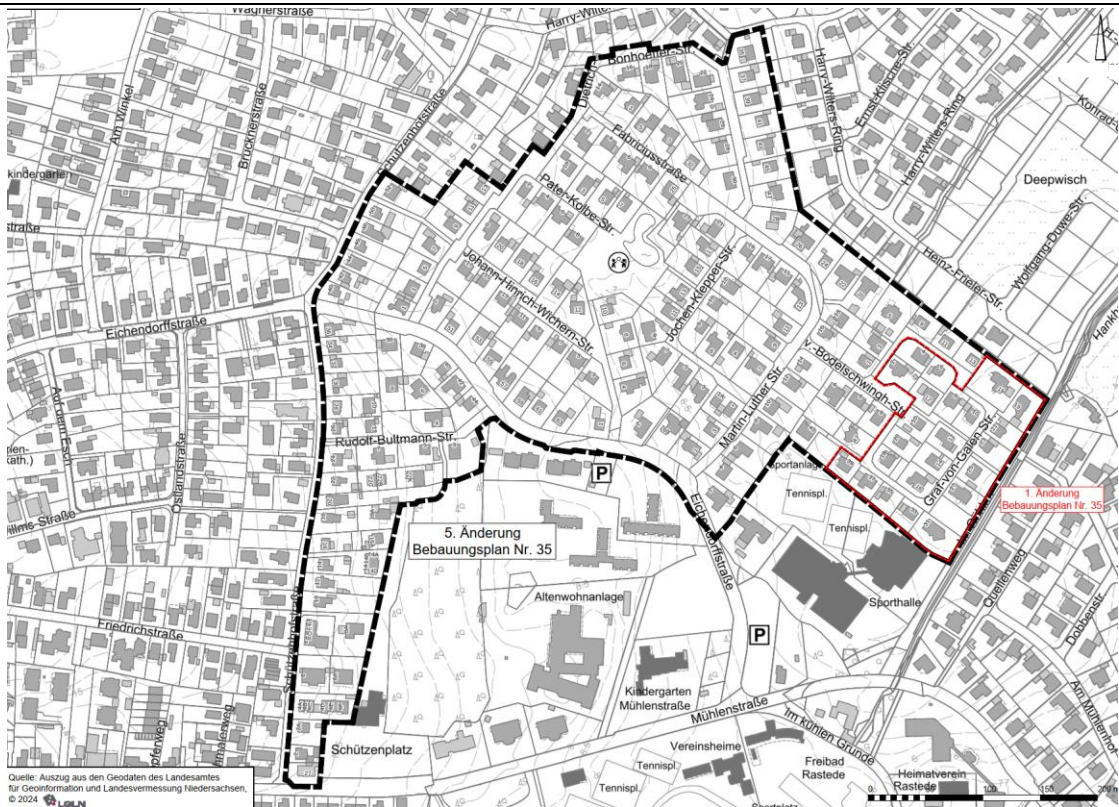
Rastede, den

Bürgermeister

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Göhlenwiese“



Begründung

Entwurf

April 2024

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

| | | |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 0. | Vorbemerkung | 10 |
| 1. | Einleitung | 10 |
| 1.1 | Planungsanlass | 10 |
| 1.2 | Rechtsgrundlagen | 10 |
| 1.3 | Abgrenzung des Geltungsbereichs | 11 |
| 1.4 | Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung | 11 |
| 2. | Kommunale Planungsgrundlagen | 8 |
| 2.1 | Flächennutzungsplan | 8 |
| 2.2 | Bebauungspläne | 8 |
| 2.3 | Weitere kommunale Satzungen und Konzepte | 11 |
| 3. | Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung | 12 |
| 4. | Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung | 13 |
| 4.1 | Belange der Raumordnung | 16 |
| 4.2 | Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung | 16 |
| 4.3 | Belange des Denkmalschutzes und der archäologischen Denkmalpflege | 17 |
| 4.4 | Belange des Orts- und Landschaftsbildes | 17 |
| 4.5 | Belange von Natur und Landschaft | 17 |
| 4.6 | Belange des Klimaschutzes | 20 |
| 4.7 | Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang/ Konzept zur verträglichen Innenentwicklung | 21 |
| 4.8 | Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge | 23 |
| 5. | Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren | 24 |
| 5.1 | Ergebnisse der Beteiligungsverfahren | 24 |
| 5.1.1 | Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB | 24 |
| 5.1.2 | Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB | 24 |
| 6. | Inhalte der Planung | 24 |
| 7. | ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN | 26 |
| 8. | DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF | 27 |

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

Anmerkung: Zur besseren Lesbarkeit wurde im folgenden Text das generische Maskulinum gewählt, mit den Ausführungen werden jedoch alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen

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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung und der Nachverdichtung. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs in der Gemeinde Rastede und ist baulich genutzt. Im Zuge dieser Änderung werden die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung und zur Anzahl der zulässigen Wohnungen angepasst. Es handelt sich um einen reinen Textbebauungsplan.

Die Größe des gesamten Geltungsbereiches liegt bei ca. 174.250 qm, nach Abzug der Straßenflächen und der Grünflächen verbleiben 145.860 qm. Die zulässige Grundfläche beträgt entsprechend zwischen 20.000 qm und 70.000 qm. Eine Vorprüfung des Einzelfalls wurde durchgeführt und ist als Anlage dieser Begründung beigefügt. Die überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen lässt keine erheblichen Umweltauswirkungen erkennen.

Die 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 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.

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass

Der Geltungsbereich dieser 5. Änderung liegt im Hauptort Rastede, im zentralen Bereich der Siedlungslage. Das Plangebiet befindet sich beidseitig des östlichen Teiles der Eichendorffstraße, beidseitig der Martin-Luther-Straße sowie östlich der Schützenhofstraße und westlich der Straße Im Göhlen. Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan Nr. 35 mit zahlreichen Änderungen vor.

Anlass für diese 5. 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 5. Änderung werden die Festsetzungen zur Anzahl der zulässigen Wohneinheiten und zu Trauf- und Firsthöhen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung angepasst und ergänzt und örtliche Bauvorschriften zur Dachform und Dachneigung erlassen. Bei der 5. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diese 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 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, die Niedersächsische Bauordnung und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der geltenden Fassung.

1.3 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Bebauungsplan Nr. 35 liegt im Hauptort Rastede, im zentralen Siedlungsgebiet. Der Geltungsbereich der 5. Änderung umfasst die im Bebauungsplan Nr. 35 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und Reinen Wohngebiete. Die ebenfalls durch den Bebauungsplan Nr. 35 überplanten Gemeinbedarfseinrichtungen (Altenheim, Kindergarten), die Sporteinrichtungen (Tennisplätze), die Schützenhalle sowie die Waldflächen werden von der 5. Änderung nicht erfasst. Der Geltungsbereich der 5. Änderung bleibt damit deutlich hinter dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 zurück, der auch die genannten Gemeinbedarfseinrichtungen, die Sporteinrichtungen, die Schützenhalle sowie die Waldflächen umfasst.

Bei der 5. Änderung handelt sich um einen Textbebauungsplan. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches kann dem Übersichtsplan auf Seite 3 und dem Titelbild entnommen werden.

1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Die Wohngebäude sind im Plangebiet sehr unterschiedlich ausgeprägt. Am südlichen Rand des Plangebietes, im Kreuzungsbereich der Mühlenstraße mit der Schützenhofstraße befinden sich zweigeschossige Mehrfamilienhäuser, daran schließen nördlich an der Schützenhofstraße ein freistehendes Einfamilienhaus und Mehrfamilienhäusern mit bis zu 9 Wohneinheiten an. Auch die rückwärtigen Flächen sind hier bereits mit Wohnhäusern in zweiter Reihe bebaut.



Südliches Plangebiet, östlich der Schützenhofstraße



Südliches Plangebiet, östlich der Schützenhofstraße

Im weiteren nördlichen Verlauf der Schützenhofstraße befinden sich freistehende überwiegend eingeschossige ältere Einfamilienhäuser mit relativ steil geneigten Dächern. Die

rückwärtigen Freibereiche sind gärtnerisch angelegt. Zum Teil befindet sich auch hier eine Bebauung in zweiter Reihe. Im nördlichen und zentralen Plangebiet sind nur ganz vereinzelt Gebäude vorhanden, die optisch zwei Vollgeschosse aufweisen. Diese Struktur mit freistehenden Einfamilienhäusern und einem Vollgeschoss ist im gesamten nördlichen Plangebiet zu finden. Zudem befindet sich an der Pater-Kolbe-Straße eine größere innerörtliche Grünfläche.



Nördliche Schützenhofstraße



Dietrich-Bonhoeffer-Straße

Insgesamt nimmt die städtebauliche Dichte im Plangebiet von Süd nach Nord ab.

Hinsichtlich der Fassadengestaltung geben die Gebäude kein einheitliches Erscheinungsbild ab. Die Dachgeschosse sind zum Teil als Wohnraum genutzt und mit Dachgauben versehen.

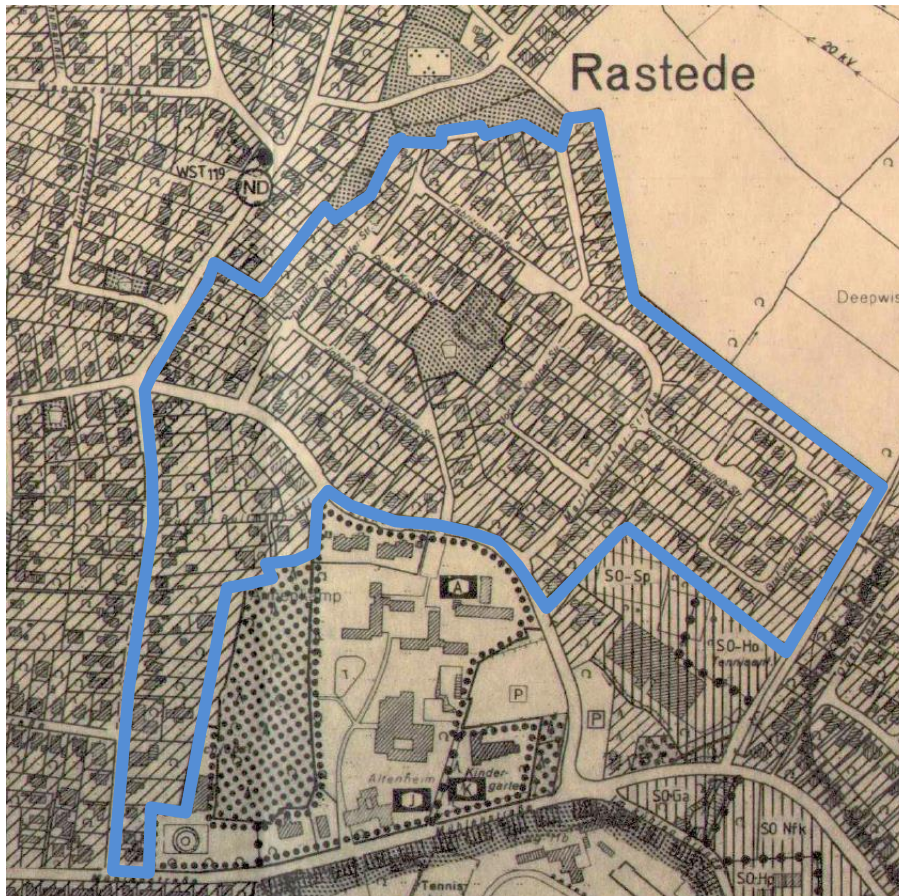
Die Erschließung erfolgt über die angrenzenden Siedlungsstraßen. In den Gärten befinden sich Ziergehölze und Bäume, zum Teil auch älterer Baumbestand.



2. Kommunale Planungsgrundlagen

2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede stellt die im Plangebiet gelegenen Flächen als Wohnbauflächen dar. Im zentralen Bereich ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ dargestellt.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede

2.2 Bebauungspläne

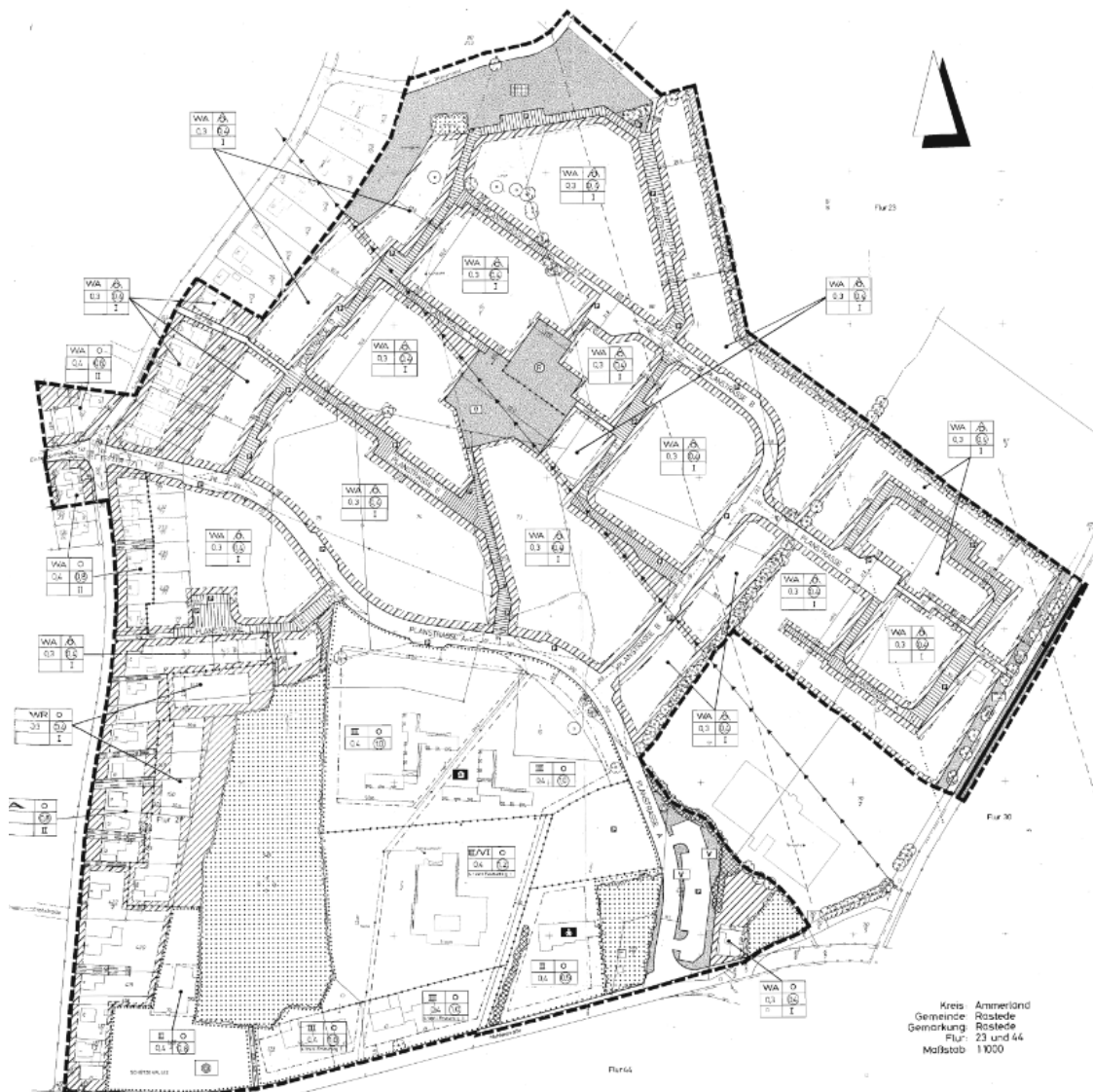
Für das Gebiet dieser 5. Änderung liegt der Bebauungsplan Nr. 35 „Göhlenwiese“ vor. Der Bebauungsplan Nr. 35 ist bereits seit dem Jahr 1981 rechtskräftig. Für den Geltungsbereich dieser 5. Änderung sind im Bebauungsplan Nr. 35 überwiegend Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Auf rückwärtigen Flächen östlich der Schützenhofstraße sind Reine Wohngebiete ausgewiesen. Der Geltungsbereich der 5. Änderung bleibt hinter dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 zurück, der auch die Gemeinbedarfseinrichtungen (Altenheim, Kindergarten), die Sporteinrichtungen (Tennisplätze), die Schützenhalle sowie Waldflächen umfasst. Die Grundflächen sind im nördlichen Teil mit 0,3 und im südlichen Teil mit 0,4 ausgewiesen. Es wurde für den östlichen Rand eine 1. Änderung durchgeführt, um die Ausnutzbarkeit der überbaubaren Flächen im Bereich „Graf-von-Galen-Straße zu optimieren. In der 1. Änderung ist ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,3 ausgewiesen.

Für den überwiegenden Bereich dieser 5. Änderung ist im Bebauungsplan Nr. 35 und durch die Sammeländerung A (3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35) maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. Lediglich im südlichen Plangebiet, östlich der Schützenhofstraße sind zwei Vollgeschosse zulässig.

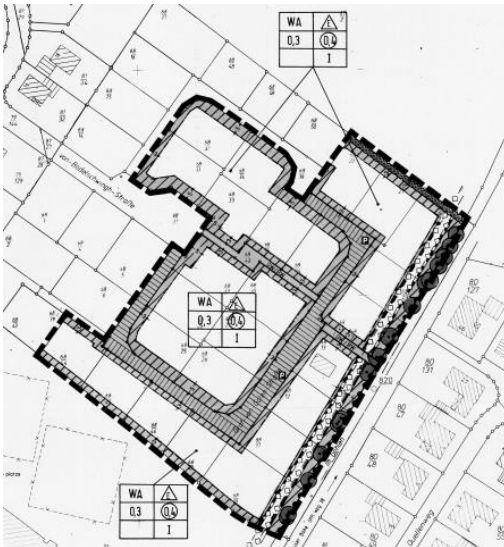
Die 2. Änderung ist für diese 5. Änderung nicht von Belang.

In der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 (Sammeländerung A) wurde u.a. für Flächen östlich der Schützenhofstraße und für den Kreuzungsbereich Schützenhofstraße/ Eichen-dorffstraße festgesetzt, dass nur ein Vollgeschoss zulässig ist. Außerdem wurde in der Sammeländerung A für die betroffenen Flächen eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 ausgewiesen.

In der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 (Sammeländerung C) wurde festgesetzt, dass nur zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig sind. Besteht ein Baukörper aus zwei selbständig benutzbaren Gebäuden, sind pro Baukörper insgesamt maximal 2 Wohnungen zulässigen (je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig). Außerdem wurde die maximal zulässige Gebäudelänge auf 20 m begrenzt. Die Sammeländerung C betrifft den gesamten Geltungsbereich dieser 5. Änderung mit Ausnahme des südlichen Plangebietsrandes, östlich der Schützenhofstraße.



Ursprungsbebauungsplan Nr. 35



1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35

Die für diese 5. Änderung derzeit wirksamen wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 35 und seiner bisherigen Änderungen sind in der folgenden Abbildung zusammengefasst:

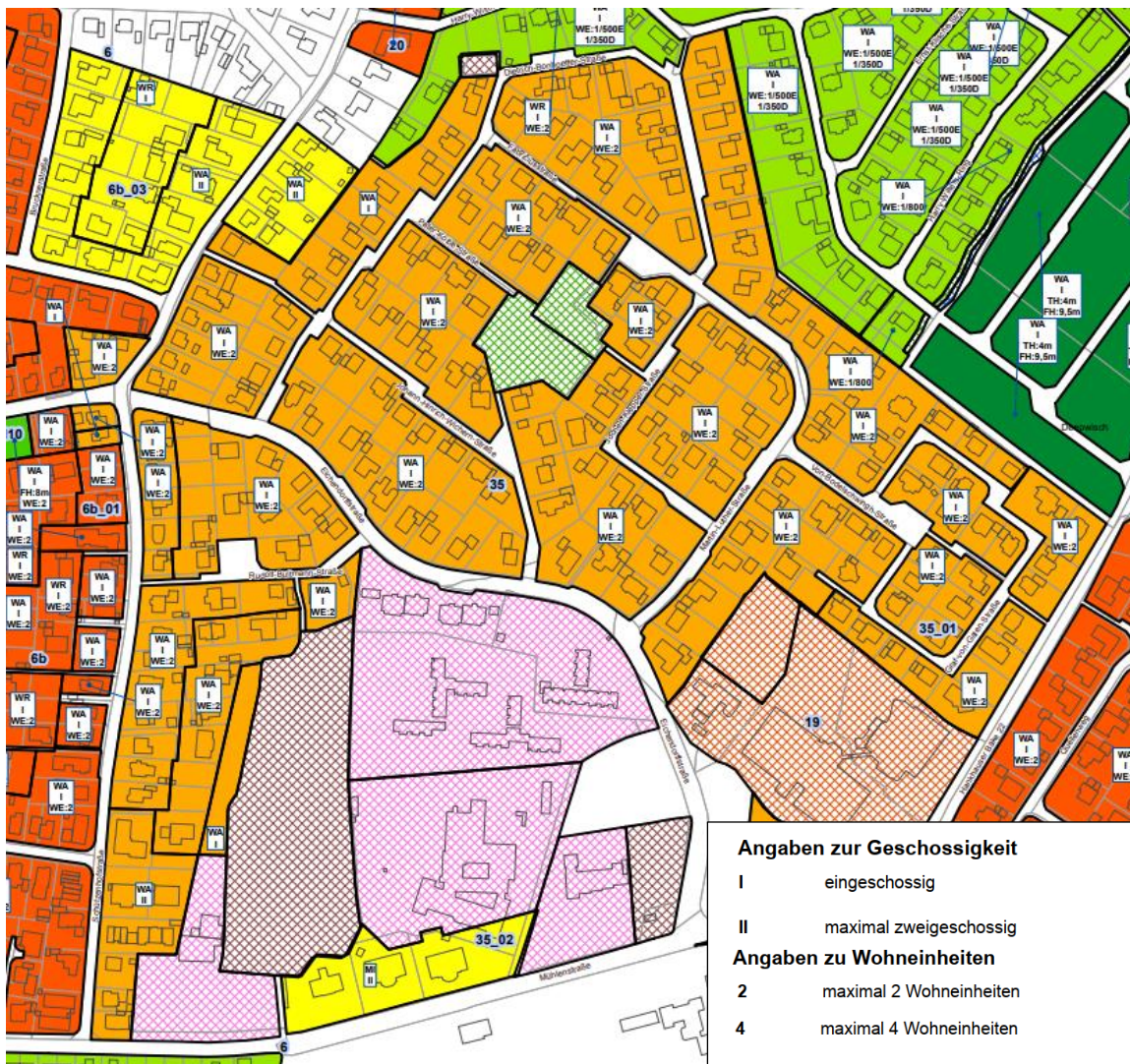


Abbildung: Karte 1a des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung: Festsetzungen relevanter Bebauungspläne – Rastede Nordost

2.3 Weitere kommunale Satzungen und Konzepte

Für die Gemeinde Rastede liegt ein Konzept zur verträglichen Innenentwicklung vor.¹ Dem Konzept 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. Es wurden insgesamt 3 Zonen mit unterschiedlichen Dichtestufen ausgearbeitet. Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 enthält alle drei Zonen (siehe nachstehende Abbildung).

Die Zone mit geringster städtebaulicher Dichte (grüne Zone) umfasst den gesamten nördlichen und zentralen Bereich dieser 5. Änderung.

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

- Maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus/ DHH
- je angefangene 600 qm/ 300 qm Grundstück 1 WE je Einzelhaus/ DHH
- Maximal 1 Vollgeschoss; ggf. mit Begrenzung der Traufhöhe und der Gebäudehöhe; abhängig vom Gebietstyp/ ggf. Festlegung der Dachform; ggf. Ausschluss von Staffelgeschossen/ Einzelfallprüfung

Die Zone mit mittlerer städtebaulicher Dichte (blaue Zone) befindet sich im Kreuzungsbereich östlich der Schützenhofstraße und nördlich der Mühlenstraße. Für diesen Bereich empfiehlt das Dichtekonzept zudem die Rücknahme der Möglichkeit, ein zusätzliches Staffelgeschoss zu errichten. Für die blaue Zone wurden folgende maximale Kennziffern definiert:

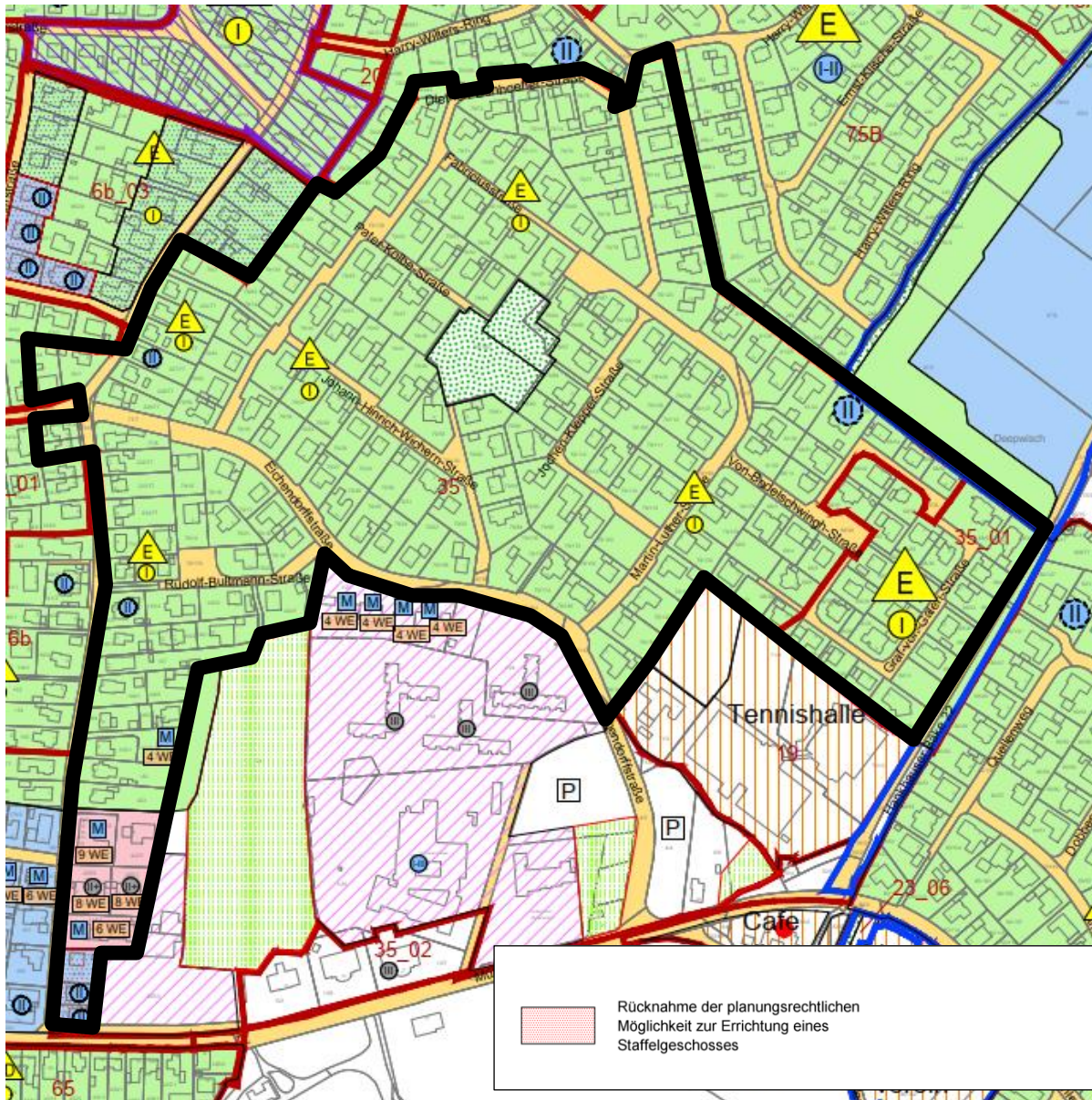
- Maximal zwei Vollgeschosse ohne Staffelgeschoss
- Maximal eine Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück
- Maximal 8 Wohneinheiten
- Begrenzung der Traufhöhe auf maximal 6,50 m
- Begrenzung der Gebäudehöhe auf maximal 10,50 m

Für die nördlich an den Kreuzungsbereich angrenzenden Flächen ist die für die Gemeinde Rastede definierte Zone mit höchster Dichte (rote Zone) festgelegt worden.

Für die rote Zone wurden folgende maximale Kennziffern definiert:

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

- Maximal zwei Vollgeschosse und zurückgesetztes Staffelgeschoss
- Maximal eine Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück
- Maximal 10 Wohneinheiten
- Begrenzung der Gebäudehöhe auf maximal 13,00 m



Ausschnitt aus der Karte 3 Zielkonzept Rastede Ortskern für den Bereich dieser 5. Änderung mit Markierung des Geltungsbereiches dieser 5. Änderung in schwarzer Umrandung

3. Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 35 mit mehreren Änderungen vor. Anlass für diese 5. Änderung ist das vom Rat der Gemeinde Rastede beschlossene Konzept zur verträglichen Innenentwicklung einerseits und der relativ große Entwicklungsdruck auf den Flächen andererseits.

Vor dem Hintergrund einer angespannten Wohnungsmarktsituation und einer großen Nachfrage nach Wohnnutzungen in der Gemeinde Rastede sind für das Plangebiet bauliche

Veränderungen in nächster Zeit zu erwarten. Einige Grundstücke im Bereich dieser Änderung sind mit älteren Wohnhäusern bebaut und insbesondere auf den rückwärtigen Flächen nicht ausgenutzt, so dass sich hier Nachverdichtungspotenziale durch Anbauten, zusätzliche Gebäude oder Aufstockungen, ggf. auch durch Abriss, ergeben. Das Plangebiet liegt zentral und ist sehr gut erschlossen. Es bietet sich daher für bauliche Entwicklungen an.

Im Zuge dieser 5. Änderung werden die Festsetzungen zur Anzahl der zulässigen Wohnungen ergänzt und präzisiert und zusätzliche Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung getroffen. Dabei liegen im Geltungsbereich dieser 5. Änderung alle drei Zone mit unterschiedlicher baulicher Dichte. Zudem werden örtliche Bauvorschriften erlassen, die die vorhandenen Dachformen und Dachneigungen absichern. Insgesamt wird mit den getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften die städtebauliche Dichte im Plangebiet auf ein verträgliches Maß begrenzt. Die örtliche Bestandsaufnahme im Zuge dieser 5. Änderung hat die bereits im Zuge des Konzeptes der verträglichen Innenentwicklung erfassten Wohneinheiten im Wesentlichen bestätigt. Dabei hat sich für alle drei Zonen gezeigt, dass vereinzelt Wohngebäude mehr Wohneinheiten aufweisen, als nach dem Konzept als verträglich für die jeweilige Zone definiert. Für diese einzelnen Grundstücke sehen die textlichen Festsetzungen dieser 5. Änderung einen erweiterten Bestandsschutz bei Umbauten oder Sanierungen an Wohngebäuden vor. Die Überschreitungen an zulässigen Wohneinheiten dürfen jedoch nicht vergrößert werden.

4. PLANUNGSVORGABEN, ABWÄGUNGSBELANGE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt. Eine Synopse über die Abwägung der Hinweise und Anregungen aus den eingegangenen Stellungnahmen wird der Begründung beigelegt.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Ergebnisse der Abwägung sind in der nachstehenden Tabelle sowie in den nachfolgenden Unterkapiteln dokumentiert.

Betroffene öffentliche und private Belange durch die Planung

| Betroffenheit | Keine Betroffenheit, weil ... |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| § 1 Abs. 4 BauGB: Belange der Raumordnung, u.a. Ziele der Raumordnung siehe Kapitel 4.1 | |
| § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung Siehe Kapitel 4.2 | Die Belange des Immissionsschutzes werden durch diese Änderung nicht tangiert. Auf die Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 35 wird verwiesen. Das Plangebiet ist bereits bebaut. |
| § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB: die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung | |
| | Nicht relevant. Das Plangebiet ist bereits bebaut. Mit der Änderung werden die |

| Betroffenheit | Keine Betroffenheit, weil ... |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Nachverdichtung geschaffen. |
| § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB: die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung | |
| | Nicht relevant, das Plangebiet ist bereits bebaut. Im Plangebiet befindet sich ein Kinderspielplatz, Sport- und Freizeiteinrichtungen liegen angrenzend an das Plangebiet. |
| § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche | |
| | Die Versorgung ist gewährleistet, es ist nur eine unwesentliche Zunahme der Bevölkerung möglich. |
| § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB: die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes | |
| siehe Kapitel 4.3, 4.4 | |
| § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB: die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge | |
| | Das Plangebiet ist bebaut. Festsetzungen zur Art der zulässigen Nutzung werden nicht geändert. Nach § 4 BauNVO sind Anlagen für kirchliche Zweck in den Allgemeinen Wohngebieten zulässig. |
| § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege | |
| a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, | |
| siehe Kapitel 4.5 | |
| b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, | |
| siehe Kapitel 4.5 | |
| c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, | |
| siehe Kapitel 4.1, 4.5 | |
| d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, | |
| siehe Kapitel 4.5 | |
| e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern, | |
| | Keine Betroffenheit |
| f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie, | |
| siehe Kapitel 4.6 | |
| g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, | |
| siehe Kapitel 4.5 | |
| h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, | |
| | Hier nicht relevant |

| Betroffenheit | Keine Betroffenheit, weil ... |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d, Wechselwirkungen werden bei den Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern mit berücksichtigt. | |
| j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i, | Bei einem Wohngebiet sind keine schweren Unfälle oder Katastrophen zu erwarten. |
| § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB: die Belange a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, | Im Wohngebiet nicht relevant. |
| b) der Land- und Forstwirtschaft, | Hier keine Betroffenheit |
| c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, | Hier keine Betroffenheit |
| d) des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus, | Die Versorgung ist im Bestand sichergestellt. |
| e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit, | Die Versorgung ist im Bestand sichergestellt. |
| f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen | Nicht relevant, das Plangebiet ist bebaut. |
| § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB: die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung | Die Belange des Verkehrs werden durch diese Änderung nicht tangiert. Auf die Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 35 wird verwiesen. |
| § 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB: die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften | Hier keine Betroffenheit |
| § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB: die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung Siehe Kapitel 4.7 | |
| § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB: die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden siehe Kapitel 4.8 | |
| § 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB: die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung | Hier nicht relevant, das Plangebiet ist bebaut. |
| § 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB: die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen | Hier nicht relevant, das Plangebiet ist bebaut. Im nördlichen Plangebiet ist ein Kinderspielplatz vorhanden. |
| § 1a Abs. 2 BauGB: Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel | Das Plangebiet ist bebaut. Die Planung entspricht der Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel |

| Betroffenheit | Keine Betroffenheit, weil ... |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| § 1a Abs. 3 BauGB: Eingriffsregelung siehe Kapitel 4.5 | |
| § 1a Abs. 5 BauGB: Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung siehe Kapitel 4.6 | |

4.1 Belange der Raumordnung

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung vom 26. September 2017, inklusive der Änderungsverordnung vom 7. September 2022 (in Kraft getreten am 17.09.2022) enthält keine plangebietsbezogenen Aussagen.

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.

4.2 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die Umgebung ist geprägt durch eine ruhige Wohnbebauung mit reinen Ziel- und Quellverkehren. Die Änderung des Bebauungsplanes steigert den Ziel- und Quellverkehr nicht bzw. nur unwesentlich.

Grenzabstände nach der Niedersächsischen Bauordnung sind einzuhalten, sodass im Plangebiet eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung gewährleistet werden kann. Durch die Festsetzungen zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse sowie zu den Trauf- und Firsthöhen ist nicht mit einer Beeinträchtigung der gesunden Arbeits- und Wohnverhältnissen

durch großflächige Verschattung zu rechnen. Die Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden damit ausreichend gewürdigt.

4.3 Belange des Denkmalschutzes und der archäologischen Denkmalpflege

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten.

Aus dem bereits bebauten und zur Innenentwicklung vorgesehenen Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Funde und Befunde bekannt. Da aber derartige Fundplätze auch nie ausgeschlossen werden können ergeht folgender Hinweis:

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.

4.4 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Die planungsrechtlichen Festsetzungen, insbesondere die Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe und die örtlichen Bauvorschriften orientieren sich an der Bestandsnutzung. Insofern werden sich die zukünftigen Wohnhäuser in die bestehende Struktur einfügen und nicht als störend wahrgenommen werden.

4.5 Belange von Natur und Landschaft

➤ Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Belange der Eingriffsregelung

Im Zuge dieser Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen und zur Anzahl der zulässigen Wohneinheiten unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Zielkonzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert. Die übrigen Festsetzungen bestehen fort, insbesondere die Grundflächenzahl, die das Maß der zulässigen Versiegelungen und Flächeninanspruchnahmen umfasst, wird beibehalten.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 werden die Grundflächenzahlen gegenüber der planungsrechtlichen Bestandssituation nicht verändert und auch die Baugrenzen werden nicht verlagert oder erweitert, so dass sich insgesamt keine höhere Versiegelung/Ausnutzung der Grundflächen ergibt. Es werden Trauf- und Firsthöhen in Anlehnung an den Bestand festgesetzt, so dass auch in Bezug auf die Ortsbildbeeinträchtigungen keine Veränderungen gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand vorliegen.

Demnach werden insgesamt in Bezug auf die Belange von Natur und Landschaft weder zusätzliche Flächeninanspruchnahmen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der

Bodenfunktionen und der Biotop- und Lebensraumstrukturen führen könnten, noch höhere Gebäude vorbereitet. Auch sind aufgrund der Bestandssituation keine Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und auf die lufthygienische Situation oder das Klima abzuleiten. Ein Eingriff liegt nicht vor.

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

➤ **Artenschutz**

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

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

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

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

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

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

Die Erfüllung des Verbotstatbestandes der Tötung und Gefährdung von Individuen ist vermeidbar, indem die Bestände weitgehend erhalten bleiben – auch über das Maß der festgesetzten Bestände hinaus, insbesondere der Altbaumbestände im Straßensaum und in den rückseitigen Gartenbereichen mit Altbäumen und Gehölzbeständen. 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-, Mauer-, 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 in allen drei Teilbereichen innerhalb des Geltungsbereiches 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). Dies ist hier anzunehmen, da es sich um einen Bestandsbebauungsplan handelt und keine zusätzlichen und weitergehenden Festsetzungen in Bezug auf die maximal zulässige Versiegelung getroffen werden.

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

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

➤ **Natura 2000-Verträglichkeit**

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist mit einer Entfernung von etwa 1,59 km das Gebiet „Eichenbruch, Ellernbusch“ (EU Kennzahl 2715-331) und befindet sich östlich - südöstlich 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.

Das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet (EU Kennzahl DE2816-401 „Hunteniederung“) liegt mehrere Kilometer vom Geltungsbereich entfernt (ca. 10 km in südlicher Richtung). Aufgrund der Entfernung werden keine Beeinträchtigungen prognostiziert.

Die Verträglichkeit mit dem Schutzgebietsystem Natura 2000 ist somit gegeben.

➤ **naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet (NSG WE 00248 „Hochmoor und Grünland am Heiddeich“) liegt ca. 4,9 km östlich vom Geltungsbereich.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet (LSG WST 00057 „Schloßpark, Park Hagen“) beginnt direkt südlich angrenzend, südlich der Mühlenstraße.

Aufgrund der langjährigen Bestandssituation und der Art der Planung, werden keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgebiete begründet. Weitere Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind erst in weiterer Entfernung ausgeprägt und werden ebenfalls nicht durch die Planung beeinträchtigt.

4.6 Belange des Klimaschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes als auch der Klimafolgenanpassung Rechnung getragen werden. Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Im Rahmen der BauGB-Novelle 2017 wurden durch die Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie neue Anforderungen an die Umweltprüfung gestellt.

Beachtlich sind auch die Klimaschutzziele des geänderten Klimaschutzgesetzes (KSG, in Kraft getreten am 31.08.2021). Bis zum Zieljahr 2030 gilt eine Minderungsquote von mindestens 65 % der Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990. Für das Jahr 2040 ist ein Minderungsziel von mind. 88 % genannt. Bis zum Jahr 2045 ist die Klimaneutralität als Ziel formuliert.

Das Klimaschutzgesetz (KSG) betont zudem die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand und verpflichtet die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen die festgelegten Ziele zu berücksichtigen (§ 13 KSG Abs. 1). Der Gesetzgeber hat mit den Formulierungen im KSG deutlich gemacht, dass der Reduktion von Treibhausgasen, u. a. durch hocheffiziente Gebäude und durch Erzeugung Erneuerbarer Energien, eine hohe Bedeutung zukommt und dass Städte und Gemeinden dabei in besonderer Weise in der Verantwortung stehen.

Im Klimaschutzplan 2050 der Bundesregierung wurden zudem Zielkorridore für die Treibhausgasemissionen einzelner Sektoren im Jahr 2030 entwickelt. So wurde ein Fahrplan für einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand erarbeitet. Voraussetzungen dafür sind anspruchsvolle Neubaustandards, langfristige Sanierungsstrategien und die schrittweise Abkehr von fossilen Heizungssystemen. Optimierungen im Verkehrsbereich sowie in der Energiewirtschaft sollen für weitere Minderungen der Treibhausgasemissionen sorgen.

Bei der 5. 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 Sicherung der Nachbarschaftsverträglichkeit. Den Belangen des Klimaschutzes wird u.a. bereits durch die Niedersächsische Bauordnung Rechnung getragen. Nach § 32a NBauO sind ab dem 01.01.2025 Wohngebäude mit einer Dachfläche von mehr als 50 m² mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Dabei sind 50 % der Dachflächen mit Modulen zu belegen.

Für die Umsetzungsebene wird im Hinblick auf die bestmögliche Nutzung regenerativer Energien empfohlen, die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) und die Dachneigung zu optimieren. Bei der Anordnung der Gebäude auf die Vermeidung einer gegenseitigen Verschattung zu achten, sodass solare Gewinne nutzbar sind.

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) schreibt eine anteilige Nutzung erneuerbarer Energien für die Wärme- und Kälteversorgung vor. Bei Neubauten bestehen bereits durch das Energiefachrecht hohe Anforderungen an die Wärmedämmung und an eine energieeffiziente Bauweise. Zusätzliche Festsetzungen werden daher nicht getroffen.

Um die Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen, sollten im Geltungsbereich zudem möglichst kompakte Baukörper errichtet werden. Ziel ist die Minimierung des Wärmebedarfes und damit die Einsparung von Treibhausgasen. Die Entwicklung von energetisch günstigen Gebäudeformen (günstiges Verhältnis von Gebäudehüllfläche zu beheizbarem Gebäudevolumen) beinhaltet ein großes Reduktionspotential für den Energieverbrauch. Aus diesem Grund ist auf der Umsetzungsebene der Verzicht auf Dachgauben, Erker, Nischen und Winkel in der wärmedämmenden Gebäudehülle sinnvoll. Um die Eigentümer allerdings nicht zu stark einzuschränken, werden diese bewusst nicht durch örtliche Bauvorschriften ausgeschlossen.

Auf Ebene der Objektplanung ist zudem auf einen effektiven Sonnenschutz zu achten, um den Kältebedarf nicht zu erhöhen.

4.7 Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang/ Konzept zur verträglichen Innenentwicklung

Im Zuge dieser 5. Änderung werden die Festsetzungen zur Anzahl der zulässigen Wohnungen ergänzt und präzisiert und zusätzliche Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung getroffen. Dabei liegen im Geltungsbereich dieser 5. Änderung alle drei Zone mit unterschiedlicher baulicher Dichte.

Die **Zone mit der geringsten städtebaulichen Dichte (grüne Zone)** liegt im nördlichen und zentralen Geltungsbereich. Das nördliche und zentrale Gebiet dieser 5. Änderung ist überwiegend mit zum Teil älteren Siedlungshäusern/ Einfamilienhäusern mit einem Vollgeschoss und Satteldach bebaut. In die vorhandene Struktur fügen sich neue Wohnhäuser mit Staffelgeschossen, hohen Traufhöhen und hohen Firsthöhen nicht ein. Hohe Trauf- und Firsthöhen würden möglicherweise zu Nachbarschaftskonflikten führen. Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt nur ein Vollgeschoss zu. Zur Absicherung der vorhandenen Gebäudekubatur wird die Festsetzung einer Traufhöhe von 4,50 m und einer Firsthöhe von 9,50 m ergänzt. Damit werden die bestehende Struktur und Gebäudekubatur abgesichert und Nachbarschaftskonflikte vermieden. Davon abweichende bestehende Trauf- und Firsthöhen genießen Bestandschutz. Staffelgeschosse sind hier unzulässig. Die örtliche Bestandsaufnahme hat ergeben, dass Staffelgeschosse hier untypisch sind. Es dominiert klar das geneigte Dach. Die vorhandene einheitliche Struktur soll erhalten und abgesichert werden. Zudem hat der Ausschluss von Staffelgeschossen nachbarschützende Wirkung. Insbesondere von den Dachterrassen ergeben sich häufig Einblicke in die Nachbargrundstücke und Gärten, was zu Konflikten führen kann.

Bereits über den rechtskräftigen Bebauungsplan und seine Änderung ist fast für den gesamten nördlichen und zentralen Geltungsbereich die Anzahl an zulässigen Wohneinheiten auf zwei Einheiten pro Wohngebäude und eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte begrenzt. Diese Festsetzung wird im Zuge dieser 5. Änderung in Relation zur Grundstücksgröße festgesetzt und wie folgt angepasst und ersetzt: Bei Einzelhäusern sind je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhäusern je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Bei Einzelhäusern sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten und bei Doppelhäusern je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Damit ergibt sich bei Doppelhäusern, dass nicht nur 1 Wohneinheit, sondern zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte und damit eine stärkere Dichte zulässig sind.

Die **Zone mit der mittleren städtebaulichen Dichte (blaue Zone)** liegt am südlichen Rand des Geltungsbereichs. Hier sind bereits zwei Mehrfamilienhäuser vorhanden. Für diese Flächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. In Anlehnung an das Dichtekonzept wird für diesen Bereich zusätzlich eine maximale Firsthöhe von 10,50 m und eine maximale Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt. Staffelgeschosse werden im Zuge dieser 2. Änderung oberhalb des 2. Vollgeschosses ausgeschlossen, da Gebäudekörper mit Staffelgeschossen insgesamt massiver wirken als Gebäudekörper mit geneigtem Dach. Das gilt auch für eingerückte Staffelgeschosse. Wohnraum ist oberhalb des 2. Vollgeschosses jedoch zulässig.

Die Anzahl an zulässigen Wohnungen ist über den rechtskräftigen Bebauungsplan nicht eingeschränkt. Daher wird in Anlehnung an das Dichtekonzept ergänzend festgesetzt, dass

maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück und bei Einzelhäusern je Wohngebäude maximal 8 Wohneinheiten und bei Doppelhäusern je Wohngebäude 4 Wohneinheiten zulässig sind.

Nördlich an die Zone mit mittlerer Dichte schließt sich die **Zone mit höchster Dichte an (rote Zone)**. Hier befinden sich bereits Mehrfamilienhäuser, die zum Teil auch eine höhere Dichte aufweisen als im Dichtekonzept als verträgliches Höchstmaß für die Gemeinde Rastede erkannt.

Für diese Flächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. In Anlehnung an das Dichtekonzept wird für diesen Bereich zusätzlich eine maximale Firsthöhe von 13,00 m festgesetzt. Auch Staffelgeschosse sind hier zulässig und im Bestand auch bereits vorhanden. Die Anzahl an zulässigen Wohnungen ist über den rechtskräftigen Bebauungsplan nicht eingeschränkt. Daher wird in Anlehnung an das Dichtekonzept ergänzend festgesetzt, dass maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück und bei Einzelhäusern je Wohngebäude maximal 10 Wohneinheiten und bei Doppelhäusern je Wohngebäude 5 Wohneinheiten zulässig sind. Bei Reihenhäusern ist je Wohngebäude eine Wohneinheit zulässig.

Aufgrund der Bestandssituation (mehr Wohneinheiten als eine Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück) wird festgesetzt, dass von dieser Festsetzung **Umbauten oder Sanierungen** an Wohngebäuden, die bereits vor Inkrafttreten der vorliegenden 5. Änderung des Höchstmaß an zulässigen Wohneinheiten überschritten haben, ausgenommen sind. Die Überschreitungen an zulässigen Wohneinheiten dürfen jedoch nicht vergrößert werden.

Zudem werden örtliche Bauvorschriften erlassen, die die vorhandenen Dachformen und Dachneigungen absichern. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Göhlenwiesen“. Auch dabei wird unterschieden in die unterschiedlichen Zonen.

Für die Teilbereiche I und II bzw. die grüne und blaue Zone wird festgesetzt, dass die obersten Geschosse von neu zu errichtenden Hauptgebäuden oder neu zu errichtenden Dächern von Hauptgebäuden (verfahrensfreie Baumaßnahmen nach Anhang zu § 60 Punkt 13.6 NBauO) nur mit symmetrisch geneigten Satteldächern, Walmdächern und Krüppelwalmdächern mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig sind. 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.

Für den Teilbereich III bzw. die rote Zone wird festgesetzt, dass die obersten Geschosse von neu zu errichtenden Hauptgebäuden oder neu zu errichtenden Dächern von Hauptgebäuden (verfahrensfreie Baumaßnahmen nach Anhang zu § 60 Punkt 13.6 NBauO) mit einem geneigten Dach zu erstellen sind. Die Dachneigung muss mindestens 15 ° betragen. Aus gestalterischen Gründen dürfen maximal 10 % der Dachfläche mit einer geringeren Dachneigungen ausgeführt werden.

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.

Insgesamt wird mit den getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften die städtebauliche Dichte im Plangebiet auf ein verträgliches Maß begrenzt. Es wird sichergestellt, dass die umgebende Bebauung nicht durch neue Planvorhaben überprägt wird.

Die Festsetzungen werden in Ergänzung zu den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 35 und seinen Änderungen erlassen. Lediglich die Festsetzung zur Anzahl der zulässigen Wohneinheiten aus der Sammeländerung C wird durch diese 5. Änderung ersetzt.

4.8 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge

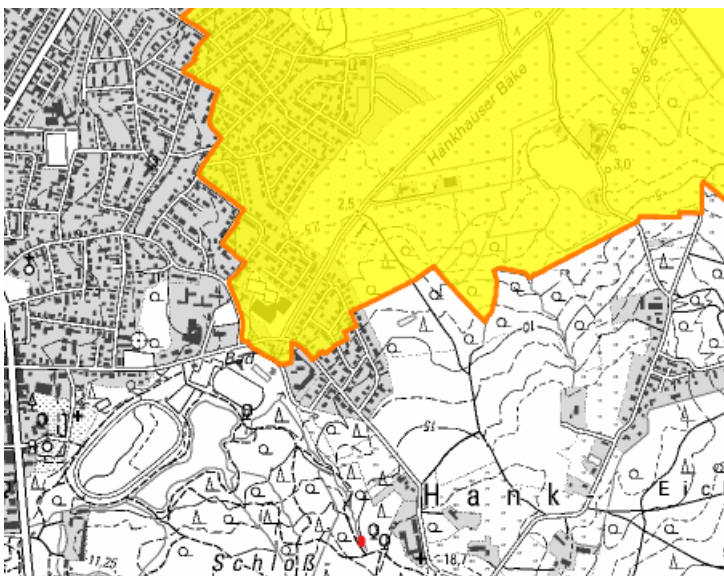
Aufgrund der vermehrt auftretenden Starkregen- und Hochwasserereignisse der letzten Jahre wurde bereits 2018 auf Bundesebene die Aufstellung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz beschlossen. Mit der *Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)*, die am 1. September 2021 in Kraft getreten ist, wurde nun auf der Grundlage von § 17 Raumordnungsgesetz (ROG) ein „Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz“ (Anlage zur Verordnung) aufgestellt.

Die Planungsebenen in Deutschland sind nun angehalten, auf Grundlage der im BRPHV formulierten Ziele und Grundsätze zum Hochwasserrisikomanagement sowie zu Klimawandel und -anpassung, eine verbindliche und länderübergreifende Berücksichtigung der Hochwasserrisiken sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse vorzunehmen.

Im Zuge der Planung wurde überprüft, ob der Geltungsbereich des Bauleitplans in einem Überschwemmungsgebiet, einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet oder in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt. Die Überprüfung erfolgt für drei Hochwasserszenarien:

- 1) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von weniger 200 Jahren (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit) sowie sogenanntes Extremereignis; HQ_{extrem}
- 2) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit; HQ_{100})
- 3) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall i.d.R. in Niedersachsen von 20 bzw. 25 Jahren (Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit; $HQ_{\text{häufig}}$)

Die Überprüfung des Hochwasserrisikos unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten (letzter Zugriff: April 2024) hat ergeben, dass das östliche Plangebiet von einem Risikogebiet HQ_{extrem} mit der Flutquelle Küste betroffen ist (gelbe Flächen in nachstehender Abbildung).



Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte der Gemeinde Rastede und ist bereits bebaut. Auf Genehmigungsebene ist sicherzustellen, dass die Vorhaben die Belange des Hochwasserschutzes nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigen. Im Rahmen der Objektplanung ist eine hochwasserangepasste Bauweise zur Vermeidung von erheblichen Sachschäden oder zum Schutz von Leben und Gesundheit zu berücksichtigen. Gebäude sollten hochwasserangepasst geplant und gebaut werden. Aspekte, die hier in Frage kommen, sind: Die Anpassung der Höhenlage im Hinblick auf die zu erwartenden Hochwasserspiegel, der Ausschluss von bestimmten Nutzungen in gefährdeten Geschossen und die Wahl geeigneter Baumaterialien. Auch eine hochwasserangepasste Gründung und Gebäudeausstattung, die Abdichtung von Ver- und Entsorgungswegen und die Sicherung der Installationen sollen dazu beitragen, spätere Schäden und Gefahren zu vermeiden.

Gemäß § 78c Abs. 2 WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Abs. 1 S. 1 (Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten) verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Die Gemeinde Rastede geht davon aus, dass Belange der Raumordnung und des Hochwasserschutzes der Planung nicht entgegenstehen.

5. Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

5.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Gemeinde Rastede führt im Zuge dieser Bebauungsplanänderung Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durch, mit denen den Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit gegeben wird, Anregungen und Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden diese öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung eingestellt sowie gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

5.1.1 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

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

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

6. Inhalte der Planung

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 umfasst die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) und Reinen Wohngebiete (WR) gemäß Übersichtsplan auf Seite 3.

Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

Teilbereich I/ grüne Zone

- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- Bei Einzelhäusern ist je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhaus-
hälften je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Bei Ein-
zelhäusern und Doppelhäusern sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zuläs-
sig
- maximale Traufhöhe 4,50 m
- maximale Firsthöhe 9,50 m
- Staffelgeschosse unzulässig

Teilbereich II/ blaue Zone

- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück und bei Einzelhäusern je Wohnge-
bäude maximal 8 Wohneinheiten und bei Doppelhäusern je Wohngebäude 4 Wohnein-
heiten zulässig
- maximale Traufhöhe 6,50 m
- maximale Firsthöhe 10,50 m
- Staffelgeschosse oberhalb des 2. Vollgeschosses unzulässig

Teilbereich III/ rote Zone

- maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück und bei Einzelhäusern je Wohnge-
bäude maximal 10 Wohneinheiten und bei Doppelhäusern je Wohngebäude 5 Wohnein-
heiten zulässig.
- maximale Firsthöhe 13,00 m

Die Festsetzungen stellen sicher, dass sich zukünftige Gebäude und Veränderungen an be-
stehenden Gebäudekörpern in die Bestandsnutzungen einfügen. Die städtebauliche Dichte
im Plangebiet wird auf ein verträgliches Maß begrenzt.

Beispiele zur Erläuterung für ein Einzelhaus:²

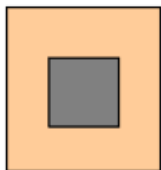


Abb. 6/2
Z.B. ein Wohngebäude auch
mit mehreren WE

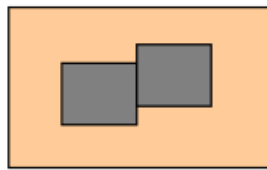


Abb. 6/3
Z.B. zwei versetzte Wohngebäude
mit zwei getrennten Eingängen

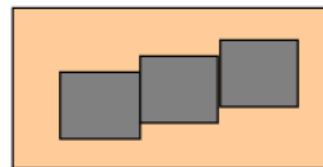
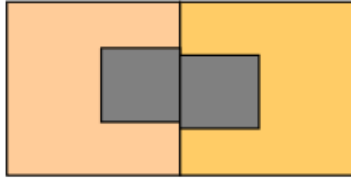


Abb. 6/4
Z.B. drei Wohngebäude oder
drei Reihenhausscheiben
mit ideeller Teilung

Ein Doppelhaus entsteht, wenn zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Anei-
nanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt
werden, die wechselseitig verträglich und aufeinander abgestimmt sind.

Beispiel Doppelhaus:

² Abbildungen aus: Hansestadt Hamburg: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen: Planung-
hinweise für die Ausarbeitung von Bebauungsplänen: Maß der baulichen Nutzung Stand März
2009



7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gestaltungsvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35. 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 sowie zu Staffelgeschossen erlassen.

Aus den Merkmalen, die ein harmonisches Siedlungsbild bestimmen, ragen die beiden Merkmale Trauf- und Firsthöhe (s. textliche Festsetzung) und die 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.

Es wird erlassen:

Dachform und Dachneigung

Teilbereiche I und II

Die obersten Geschosse von neu zu errichtenden Hauptgebäuden oder neu zu errichtenden Dächern von Hauptgebäuden (verfahrensfreie Baumaßnahmen nach Anhang zu § 60 Punkt 13.6 NBauO) 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.

Teilbereich III

Die obersten Geschosse von neu zu errichtenden Hauptgebäuden oder neu zu errichtenden Dächern von Hauptgebäuden (verfahrensfreie Baumaßnahmen nach Anhang zu § 60 Punkt 13.6 NBauO) sind mit einem geneigten Dach zu erstellen. Die Dachneigung muss mindestens 15 ° betragen. Aus gestalterischen Gründen dürfen maximal 10 % der Dachfläche mit einer geringeren Dachneigungen ausgeführt werden.

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.

Teilbereich III - Staffelgeschosse

Staffelgeschosse sind mit mindestens 2,00 m Abstand von der Traufkante des darunter

liegenden Geschosses herzustellen. Der Abstand ist zu allen Gebäudeseiten einzuhalten. An einer Gebäudeseite kann der Abstand auf einer Länge von 1/3 der betroffenen Gebäudeseitenlänge unterschritten werden. Mit dem Einrücken wird sichergestellt, dass von keiner Seite der optische Eindruck eines dreigeschossigen Wohnhauses besteht. Dreigeschossige Wohnhäuser sind in der Gemeinde Rastede nur punktuell vorhanden und sind nicht prägend.

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.

8. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss im VA

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Entwurfsbeschluss im VA

Ortsübliche Bekanntmachung des Entwurfsbeschlusses

Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 (2) BauGB

Satzungsbeschluss

Rastede, den

Der Bürgermeister

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

| 1. Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1.1 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;</p> | <p>Das Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 beinhaltet</p> <p style="padding-left: 40px;">Reine Wohngebiete Allgemeine Wohngebiete</p> <p>Es umfasst einen bereits vollständig erschlossenen und bebauten Bereich im Siedlungszusammenhang von Rastede, der überwiegend von Wohnbebauung geprägt ist.</p> <p>Im rechtskräftigen Bebauungsplan von 1981 inklusive der Änderungen sind Reine Wohngebiete und Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Gemäß der zulässigen Grundflächenzahl von maximal 0,4 plus einer 25%igen Überschreitung der Versiegelungsrate mit Nebenanlagen ist insgesamt eine maximale Versiegelung zwischen 40 % und 50 % der Bauflächen anzunehmen.</p> <p>Mit der 5. Änderung werden die Grundflächenzahlen und die Baugrenzen der Ursprungsplanung, einschließlich bestehender Änderungen nicht verändert, so dass sich keine relevante Änderung gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand ergibt.</p> |
| <p>1.2 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;</p> | <p>nicht erkennbar, da es sich um ein bereits planungsrechtlich abgesichertes Gebiet handelt, welches bereits bebaut und erschlossen ist.</p> |
| <p>1.3 die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;</p> | <p>Die sich im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 befindenden Grünflächen bleiben unverändert bestehen. Es handelt sich um ein Bestandsgebiet, in dem bestehende Wohnnutzungen planungsrechtlich beibehalten und abgesichert werden. Neben der Regulierung des prägenden Gebäudebestandes als Maßstab für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung werden auch Festsetzungen zur verträglichen Innenentwicklung zugrunde gelegt.</p> |
| <p>1.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;</p> | <p>Die wesentlichen Belange der Ursprungsplanung, die zu umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme führen könnten, werden mit der Änderung nicht berührt.</p> |
| <p>1.5 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften;</p> | <p>Nicht relevant</p> |

| 2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen, | Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 wird durchgeführt, um die bestehenden Nutzungen abzusichern und auf Grundlage des gemeindlichen Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung zu begrenzen. Im Zuge dieser Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert. Aufgrund der Bestandssituation und der derzeit bereits umgesetzten Bautätigkeiten und des Flächen-drucks ist die Umsetzung der Planung mit den prognostizierten Auswirkungen wahrscheinlich. |
| 2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen; | Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 umfasst nur Bereiche des Ursprungsbebauungsplanes von 1981 inklusive aller Änderungen. Zudem schließen im Umfeld weitere Wohngebiete an, so dass aufgrund der Bestandssituation und der innerörtlichen Lage keine über den Bestand hinausgehenden kumulativen Wirkungen abgeleitet werden können. |
| 2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z. B. bei Unfällen); | Im Plangebiet ist kein Störfallbetrieb vorhanden. Insofern ist nicht von besonderen Risiken auszugehen. |
| 2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen; | Von der Bebauung ist das Plangebiet selbst betroffen. Die Bereiche sind weitgehend bereits versiegelt und bebaut. |
| 2.5 die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten; | keine besonderen Bedeutungen oder Empfindlichkeiten |
| 2.6 folgende Gebiete: | |
| 2.6.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 des Bundesnaturschutzgesetzes, | nicht relevant |
| 2.6.2 Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst, | nicht relevant |
| 2.6.3 Nationalparke nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst, | nicht relevant |

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

Fazit

Die überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen lässt keine erheblichen Umweltauswirkungen erkennen, die in der Abwägung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB zu berücksichtigen wären. Die Durchführung der 5. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist zulässig.