

Übersicht der Stellungnahmen zum „Konzept zur verträglichen Innenentwicklung“

Beteiligungszeitraum: 04.02.2019 bis 04.03.2019

Bürger 1	Ich möchte gerne, dass in der Eichendorffstraße sowie in den Straßen Johann-Hinrich-Wichern-Straße, Diedrich-Bonhoeffer-Straße und Martin-Luther-Straße die Bebauung so bleibt. Es sollen keine Mehrfamilienhäuser oder Gewerbebauten errichtet werden. Der Charakter der Straßenzüge soll so bleiben.
Bürger 2	Die „grüne Zone“ an der Eichendorffstraße 53 sollte auf jeden Fall erhalten bleiben, auch in den angrenzenden und umliegenden Straßen . Ich möchte nicht, dass in diesem Umfeld zweigeschossig oder höher oder Mehrfamilienhäuser gebaut werden darf/ dürfen. Der jetzige Charakter sollte auf jeden Fall erhalten bleiben.
Bürger 3	Fläche zwischen Hermann-Löns-Straße/ Hirschtoweg wird kein Staffelgeschoss gewünscht. Vorwiegend Einfamilienhäuser, schon aus 2004 ein Mehrfamilienhaus im Zentrum der beiden Straßen. Keine weiteren „Adlerhorste“ zwischen den beiden Straßen, sondern weiterhin Sattel-/ Walmdach. Die Grundstücke zwischen den Straßen fallen zum Entwässerungsgraben ab. Bei Zulässigkeit Staffelgeschoss, evtl. sogar als Doppelhaus nach Abriss einer Altimmoblie, kann ich mir in unserem Wohngebiet nicht vorstellen. Plädiere daher für Satteldach bzw. Vorschriften zur Dachform.
Bürger 4	Ich bitte Sie, mein Grundstück Voßbarg [X] in den Verdichtungsplan mit aufzunehmen. Die momentanen Rahmenbedingungen als Außenbereich lassen eine wirtschaftliche Nutzung der momentanen Bebauung nicht zu.
Bürger 5	Vorsorglich möchte ich, dass Sie folgendes zur Akte nehmen, dass wenn auf dem Grundstück Oldenburger Straße [X] mal kein Supermarkt mehr sein sollte, eine Bebauung mit zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern, wie auf den Nachbargrundstücken, gebaut werden darf.
Bürger 6	Grundsätzlich beurteile ich die Aufstellung eines Konzepts zur verträglichen Nachverdichtung erstmal positiv. Allerdings ist eine inhaltliche Auseinandersetzung mit dem Konzept unbedingt erforderlich. In Anbetracht der demographischen Entwicklung, der Nachfrage von Wohnungen mit eher kleineren Wohnflächen und der politischen Forderung nach geringerem Flächenverbrauch ist eine innerörtliche Nachverdichtung unerlässlich. Dabei ist es allerdings erforderlich, dass dann auch Einschränkungen in Kauf genommen werden müssen.

Das jetzt vorliegende Konzept ist bei aller Wertschätzung für die Erhaltung jahrzehntealter Strukturen nicht geeignet, die vorgenannten Anforderungen zu erfüllen. Eine weitere positive Entwicklung der Gemeinde halte ich mit den vorgestellten Plänen für gefährdet. Bei kaum vorhandenen weiteren Verdichtungsflächen kann eine Planung, die weit überwiegend geprägt ist von eher beschränkenden Maßnahmen, nicht zielführend sein.

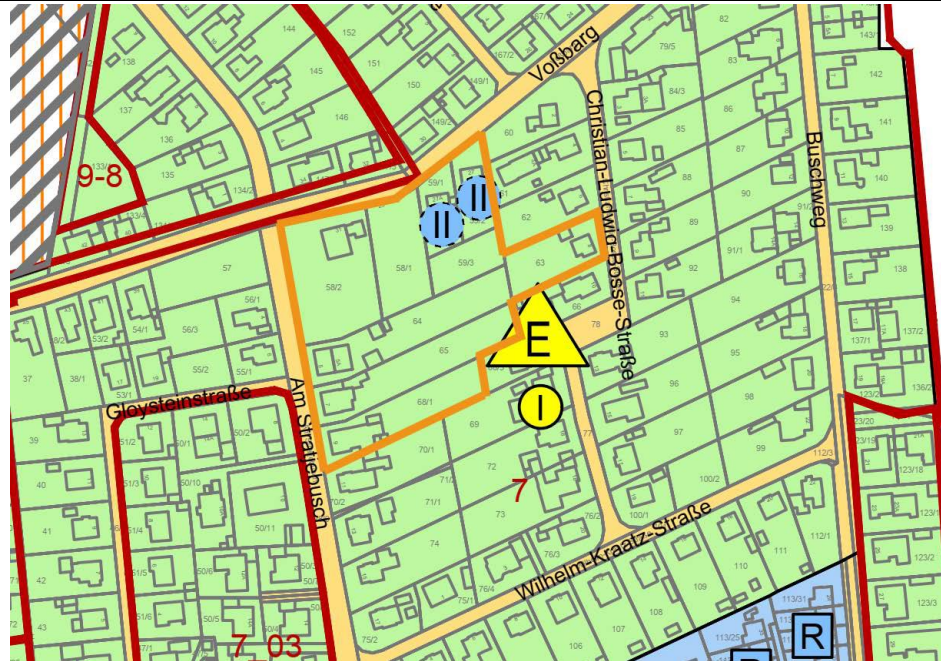
Wünschenswert wäre ein Konzept mit mehr Flexibilität, welches auch jederzeit eine Einzelfachbetrachtung ermöglicht. Auch finde ich es schade, dass die stark nachgefragten Staffelgeschosswohnungen in ein negatives Licht gerückt sind. Hier sollte durch planerische Vorgaben die Erstellung dieser Einheiten ermöglicht werden, um den Belangen der Anwohner und der Marktnachfrage gerecht zu werden.

Nicht zielführend finde ich auch die Anforderung von 140 qm Grundstücksfläche für eine Wohnung. Damit wird verhindert, dass kleinere Wohneinheiten von um die 60 qm erstellt werden. Hierzu folgendes Beispiel: Ein MFH mit 8 x 60 qm benötigt 1120 qm Grundstücksfläche. Ein MFH mit 5 größeren Einheiten (gesamt 480 qm) würde ca. 700 qm benötigen. Bei Grundstückspreisen von ca. 200 Euro zzgl. Nebenkosten würde der Bau von 8 x 60 qm ETW den Grundstücksanteil um ca. 100.000 Euro erhöhen, umgerechnet auf einen qm ca. 200 Euro. Jeder Investor entscheidet sich dann natürlich für die 5 Einheiten.

Ferner halte ich es für falsch, grundsätzlich 2 Parkplätze pro Wohneinheit zu fordern. Auch diese Vorgabe erhöht die Kosten und der Bau kleinerer Einheiten unterbleibt.

Mit ist natürlich die Problematik hinsichtlich Verkehr und Parkflächen bekannt. Wenn man jedoch eine weiter positive Entwicklung der Gemeinde Rastede gestalten möchte, können nicht die Interessen aller Bürger erfüllt werden. Kompromisse sind einzugehen. Entweder Flächenverbrauch oder ab und zu etwas länger vor einer Ampel warten. Oder man erledigt seine Besorgungen möglichst mit dem Fahrrad.

Ich wünsche mir, dass der Rat und die Verwaltung die Konzeption nochmals gründlich diskutiert und eine Lösung findet, die vor allem mehr Flexibilität enthält.

Bürger 7	In das aktuelle Konzept zur Nachverdichtung passt meines Erachtens sehr gut der Bereich Voßbarg / Am Stratjebusch. Wie aus der am 11.09.2018 eingereichten Unterschriftensammlung hervorgeht, besteht hier ein allgemeines Interesse der rückwertigen Bebauung von mindestens 6 Grundstücksbesitzern. Da die Hintergrundstücke in diesem Bereich recht groß sind, wäre eine Verdichtung absolut maßvoll. Im angehängten Bild sind die Grundstücke der Bauinteressenten in Orange gekennzeichnet. Im Falle einer BPlan-Änderung würde ich die Hintergrundstücke 64 und 65 zusammenlegen. Eine Zuwegung ist über die vorhandene Auffahrt von Grundstück 65 problemlos möglich (Die eingezeichnete Garage existiert nicht mehr). Für eventuelle Rückfragen stehe ich natürlich gerne zur Verfügung.	
Bürger 8	Die Reduzierung des Flächenverbrauchs und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sind absolut positive Zielsetzungen. Die städtebauliche Entwicklung unseres Ortes sollte nun auch vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Die These, häufig verstießen Neubauvorhaben zwar nicht gegen die rechtlichen Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplans, fügten sich jedoch nicht immer in die bestehende Umgebung ein, wird durch unser Büro ebenso als zentrales Problem gesehen. Für ein schöneres Ortsbild ist zunächst die Bildung und Definition von Zonen mit unterschiedlicher Dichte in Bezug auf die Anzahl der zulässigen Geschosse, die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude und pro qm Baugrundstück eine sehr gute Option der Gestaltung. Die Zonen berücksichtigten die spezifische und die prägende Struktur in der Gemeinde Rastede. Das maximal zulässige Bauvolumen wird definiert. Bei der Umsetzung des Zielkonzeptes und einer Änderung oder Neuaufrstellung von Bebauungsplänen können Baurechte somit gut gesteuert, reduziert oder erhöht werden hinsichtlich Anzahl der Wohnungen und der Anzahl der zulässigen	

	Vollgeschosse, Traufhöhen und Gebäudehöhen. Jedoch ermöglicht die dann regulierte Volumetrie von neu entstehenden Gebäuden durchaus eine wenig auf die Tradition unseres Ortes gestaltete Architektur. Weiter regulierend können z. B. Gestaltungssatzungen als Örtliche Bauvorschriften im BPlan festgesetzt werden, um z. B. Art und Weise von Fensterteilungen bzw. Formaten, Dachneigungen und Materialebenen für Gebäude festzulegen. Wir halten dieses im Einzelfall für bedeutende Zentralbereiche, wie z. B. für den Bereich Herrschaftlich Wohnen am Palaisgarten im Nachhinein betrachtet für absolut sinnvoll. Zentrales Ziel zur Stärkung unserer Rasteder Baukultur könnte es sein, die Bauherren und Bauherrinnen in unserem Ort für eine „schöne Architektur“ im Sinne unseres herrschaftlichen Residenzortes zu ermutigen, damit eine gute Baukultur bestehen bleibt und neu entsteht. Bezugnahmen auf unsere historischen Gebäude um das Schloss, das Palais und die Klostermühle sind hierbei ebenso wichtig wie die Übersetzung solider Gebäude aus den 50er und 60er Jahren des vorigen Jahrhunderts (Rathaus, Schulbauten, etc.). Es gilt grundsätzlich die These, dass auch der beste BPlan mit definierten Gestaltungssatzungen, schlechte Architektur leider nicht verhindern kann, wenn die Bauherren und Bauherrinnen hier keine optimale Beratung in der Planung erhalten. Ein probates Mittel zur Förderung mutiger Bauherren und Bauherrinnen ist z. B. die Installation eines Gestaltungsbeirates, der mittlerweile auch in vielen kleinen Kommunen installiert wird und oftmals die Initialzündung für eine gesteigerte Baukultur ist. Bauherren werden hier im Zuge der Baueingabeplanung von einem Gestaltungsbeirat hinsichtlich der städtebaulichen Eingliederung und Architekturqualität ihres Projektes beraten und erhalten Handlungsempfehlungen. Auch wenn es sich bei dieser Einrichtung um eine weiche Institution handelt, können positive Einflüsse auf die Baukultur in der Region nachgewiesen werden. Zur Ermutigung unserer Bauherren können aber auch in der Gemeinde ins Leben gerufene Workshops, Führungen, Exkursionen dienen, die organisiert werden könnten. Ein Beratungszentrum Bau, wie z. B. im Technischen Rathaus in Oldenburg, könnte hier u. a. eine weitere Maßnahme sein. Ich habe mir hier erlaubt, Ihnen hiermit Kurzhinweise für die weiteren Beratungen bei Ihnen im Hause geben zu können.
Bürger 9	Die Beschränkung auf nur zwei Vollgeschosse in der Blauen Zone finde ich bedenklich. Diese Reglementierung ist für Investoren wirtschaftlich nicht sinnvoll noch ich halte den Bau von ausschließlich zwei Vollgeschossen für architektonisch wenig ansprechend. Die gestalterischen Spielräume werden derart eingeschränkt, dass eine in die Zukunft orientierte Architektur fast unmöglich wird. Ich befürchte im Übrigen durch die Einschränkung auf zwei Vollgeschosse, dass die künftigen Investoren - insbesondere die, die nicht im Umfeld leben - und nur auf Wohnflächenmaximierung aus sind, reihenweise "Schuhkartons" in der Gemeinde

Rastede produzieren. Und dann kann baurechtlich wieder nichts dagegen unternommen werden. Das Staffelgeschoss als attraktives modernes architektonisches Stielmittel in der Gemeinde derart zu verbannen halte ich für einen fatalen Fehler, der das zukünftige Ortsbild eher negativ beeinflussen wird.

Denken Sie bitte an das in allem Köpfen präsente Projekt an der Mühlenstraße. Das Staffelgeschoss ist aus der Blickrichtung Oldenburger Straße nicht das Problem dieser Bausünde. Das Gebäude würde sicher von allen als genauso störend empfunden, wenn es kein Staffelgeschoss - aber wie jetzt auch zwei Vollgeschosse hat. Die Ansicht aus Richtung Schwimmbad ist ein Problem. Es sollte zukünftig ausgeschlossen sein, dass ein 2 ½ geschossiges Gebäude von einer Seite wie ein 3 geschossiges Haus aussieht. Hier sind sicher Maßnahmen erforderlich! Die Problemlösung liegt aber nicht in der generellen Verbannung von Staffelgeschossen oder dem Verbot von 2 ½ geschossiger Bauweise.

Die Planungsparameter GFZ, GRZ, Grenzabstände sowie Trauf - und Giebelhöhen sind die adäquaten Instrumente, um die anliegende Bestandsbebauung vor Belastung durch übergroße Neubauten zu schützen. Das Staffelgeschoss ist eine moderne Art der Bauweise, die sich in vielen Städten aufgrund Ihrer effizienten Wohnraumnutzungsmöglichkeiten durchgesetzt hat. Das Argument, es gebe im Ortsbild keine Staffelgeschosse und somit darf es auch in Zukunft keine geben, ist eine rückwärtsgewandte Denkweise. Die Bausünden der 60 und 70 Jahre als Maßstab für zukünftige Bauprojekt regelrecht festzuschreiben ist ein unfassbarer Fehler.

Selbst wenn man über Geschmack in Bezug auf Staffelgeschosse trefflich streiten kann, so ist doch nicht zu verstehen, warum die Dachgeschosse nicht zwingend aus zu bauen sind. Hier wird Potenzial verschenkt. Auch der Ausbau eines Giebels mit Gauben kann, wenn auch gegenüber dem Staffelgeschoss mit vielen Nachteilen für die Bewohner, ein möglicher Weg sein.

Ich vermisste in dem Konzept generell die Zielsetzung in den Ortskernen die Bebauung zu verdichten, um Wohnraum zu schaffen. Wenn es in der Blauen Zone nur in Einzelfällen möglich sein soll die Dachgeschosse auszubauen, ist zu befürchten, dass potenzieller Wohnraum durch "Trockenböden" verschenkt wird. Diese Art der Architektur kommt aus den 60er und 70er Jahren und wir können uns das bei der aktuellen Wohnungsnot nicht leisten. Die Dachgeschosse nicht auszubauen, ist ein fataler Fehler und zeigt, dass das Konzept insbesondere in der Blauen Zone ein riesiges Potenzial an kleinen und damit auch bezahlbaren Wohnraum verschenkt bzw. sogar verhindert. Wir brauchen Wohnungen und das Konzept verhindert das.

Bei allem Verständnis für die Ängste der Bewohner der Bestandbebauung, darf aber auch nicht vergessen werden, dass durch die Befriedigung der "belange" der Nachbarbebauung die Schaffung von mehreren Wohnungen für Familien und junge Paare oder auch alleinstehende Menschen in einem Mehrfamilienhaus verhindert wird. Diese Menschen suchen möglicherweise schon seit sehr langer Zeit verzweifelt nach einer Wohnung und nicht jeder Bürger dieser Republik kann sich ein Einfamilienhaus leisten.

	Das Konzept hat meiner Meinung nach zu sehr den Bestand im Visier nicht aber die zukünftigen Bürger unserer Gemeinde. Diese zukünftigen Bürger haben natürlich keine Lobby und können sich an dieser Bürgerbeteiligung nicht zu Wort melden. Nur die Bürger, die bereits hier Wohnen und sich durch die neue Nachbarbebauung negativ beeinflusst sehen, haben hier eine Stimme. Aus diesem Grund halte ich die Bürgerbeteiligung in diesem Fall auch für falsch, da hier ein verschobenes Bild gegen die Nachverdichtung in unserem Ort zu erwarten ist. Die Politik und die Verwaltung tragen die Verantwortung dafür die jetzigen aber auch die zukünftigen Bürger unserer Gemeinde zu berücksichtigen und die Belange aller zu vertreten. Ich hoffe das von der Gemeinde Rastede beauftragte Planungsbüro ist sich der Konsequenz des vorgeschlagenen Konzepts bewusst. Es ist die Verantwortung der Politik und der Verwaltung das vorgeschlagene Konzept zu hinterfragen und einer eingehenden Prüfung zu unterziehen. Eine Bürgerbeteiligung entlässt meiner Meinung nach weder Politik noch Verwaltung aus Ihrer Verantwortung. Denken Sie an unsere Kinder im Alter von 20 + x Jahren oder Junge Menschen, die gerne in unserer Gemeinde Wohnen bleiben wollen oder Rastede als lebenswerten Ort empfinden, in dem sie Ihre Zukunft sehen. Wohnungen für die jungen Erwachsenen Kinder unserer Gemeinde gibt es so gut wie nicht. Die Konsequenz ist, dass diese jungen Menschen ihren Lebensmittelpunkt woanders suchen müssen. Auch haben wir in der Gemeinde kaum Möglichkeiten unseren älteren Mitbürgern Wohnraum in einer altersgerechten Wohnung mit Aufzug oder ebenerdigen Zugang zu bieten, die den oft großen Garten ihrer Einfamilienhäuser nicht mehr bewirtschaften können. Oder was ist mit den Bürgern, wo ein Partner früher verstirbt und die/der Zurückgebliebene sich außer Stande sieht das ehemals gemeinsame Haus weiter zu bewohnen. Wo sollen diese Menschen hin in unserer Gemeinde? Das in der Gemeinde Rastede hauptsächlich Einfamilienhäuser stehen ist zwar richtig, kann aber doch nicht der Grund dafür sein, dass dies auf ewig so bleibt und wir die aktuellen gesellschaftlichen Probleme ignorieren. Nur die Berücksichtigung der bereits hier lebenden Bürger allein ist falsch und geht auf Kosten der unsere Zukunft sichernden jungen Menschen oder auch älteren, die 2 oder 3 Zimmer Wohnungen in unserer schönen Gemeinde suchen. Das Konzept berücksichtigt diesen Sachverhalt viel zu wenig und ich bin der Meinung, dass insbesondere das Potential der Blauen Zone zur Schaffung von Wohnraum nicht nur nicht gefördert, sondern sogar verhindert wird. Die Blaue Zone muss unbedingt einer umfangreichen Überarbeitung unterzogen werden um das Potenzial an Wohnraum, der hier entstehen könnte nicht nur zu ermöglichen sondern weitestgehend sogar zu fördern.
Bürger 10	Auf Seite 12 weist das Konzept anhand einer Karte Bereiche mit größerem Nachverdichtungspotenzial (Brachen, große untergenutzte Grundstücke etc.) aus; in der Karte schraffiert dargestellt. Hierbei handelt es sich unter anderem um einen Teilbereich des Grundstücks Oldenburger Strasse [X], angrenzend an den ebenso ausgewiesenen rückwärtigen Teil des Grundstücks Baumgartenstraße [X]. Beide Grundstücke befinden sich in meinem Besitz.

	Bei dem markierten Teil des Grundstücks Oldenburger Strasse [X] handelt es sich um einen Teilbereich des zu meinem Wohnhaus gehörigen Gartens. Ich möchte Sie bitten von einer weiteren Überplanung dieses Teilgrundstücks abzusehen, da ein Verkauf bzw. eine Nutzung als Baugrundstück von mir auch auf lange Sicht ausgeschlossen wird. Eine entsprechende Planung würde somit keine absehbare Realisierungschance haben und einer objektiven Lagebeschreibung zumindest in diesem Bereich nicht dienlich sein.
Bürger 11	Ich rege an, die folgenden Texte in den Festsetzungen zukünftiger Bebauungspläne aufzunehmen: a) Auflagen / Bedingungen: 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen 1.1 Fassade: Zur Gestaltung der Fassaden sind grelle Farben oder glänzende Materialien und verspiegelte Glasflächen unzulässig. 1.2 Dachform / Dachdeckung: Die Dachdeckungen sind aus nicht glänzenden und gering reflektierenden Materialien herzustellen. Zulässige Farbe der Dachdeckung: Grau bis Anthrazit sowie Rot bis Rotbraun. Eine abweichende Farbgebung ist zulässig für begrünte Dachflächen und zum Zwecke der Sonnenenergienutzung sowie bei untergeordneten Bauteilen. Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind als Indach- oder Aufdachlösung nur planparallel zur Dachfläche und nur mit matter Oberfläche zulässig. 2. Grünflächen § 9(1) 15 BauGB und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft § 25 a) BauGB 2.1 Grünflächen: Die festgesetzten privaten Grünflächen (Zweckbestimmung Gartenland, Hausgärten, Ziergrün) sind dauerhaft zu erhalten. Es sind nur untergeordnete zweckgebundene bauliche Anlagen zulässig. 2.2 Baumpflanzgebote: Gemäß Eintragung im Lageplan ist eine Pflanzung standortheimischer Laubbäume bzw. hochstämmiger Obstbäume vorzunehmen. Die Baumstandorte können vom Planeintrag um bis zu 5 m abweichen, wenn die Anzahl der Bäume auf dem Baugrundstück unverändert bleibt. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. 2.3 Stellplätze und deren Zufahrten sind nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig (z.B. als Drain- oder Rasenpflaster, Schotterrasen oder Kiesfläche). 2.4 Einfriedungen sind ohne Sockel für Kleintiere durchlässig zu gestalten. 2.5 Für die Außenbeleuchtung sind insektenverträgliche Leuchten (siehe Hinweise zum Artenschutz) zu verwenden.

b) Hinweise:

1. Baugrund: Zur Erkundung objektbezogener Baugrundeigenschaften wird empfohlen, ein geotechnisches Gutachten mit Beschreibung der Baugrundsichtung, der Bodenkennwerte, der Versickerungsfähigkeit und der Grundwasserverhältnisse erstellen zu lassen.

2. Bodenschutz / Altlasten: Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) wird hingewiesen. Bodenaushub und Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Wird bei Eingriffen in den Untergrund verunreinigtes Erdmaterial angetroffen, so ist diese entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen.

3. Regenwasserableitung, Belange des Grundwasserschutzes: Im Plangebiet erfolgt eine getrennte Sammlung und Abführung des Schmutz- und Niederschlagswassers. Das häusliche Abwasser wird dem bestehenden Kanalnetz zugeführt. Nicht schädlich belastetes Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist auf den Privatgrundstücken zu versickern. Ein Notüberlauf der privaten Versickerungsanlagen kann an den bestehenden Regenwasserkanal angeschlossen werden. Die Weiternutzung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf ist anzustreben. Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung und / oder oberirdische Versickerung vor Ort. Die Anlagen zur Sammlung, Filtration und Ableitung des Niederschlagswassers sind nach dem Stand der Technik zu bemessen, herzustellen und zu betreiben. Die dauerhafte Funktionsfähigkeit ist durch den Grundstückseigentümer sicherzustellen. Auf Flächen, deren Niederschlagswasser modifiziert entwässert wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, Herbizidanwendung etc. sind nicht zulässig. Dachinstallationen, wie Verwahrungen, Dachrinnen u. Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan- Zink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser und sollten aus Gründen des Gewässerschutzes vermieden werden. Es wird empfohlen, die alternativen Materialien auszuführen: Aluminium, beschichtetes Zink oder Aluminium und Kunststoffteile.

3. Belange des Artenschutzes: Allgemein gilt, dass Gebäude und vorhandene Vegetation von wildlebenden Tieren als Quartier und Nahrungsraum genutzt werden können. Die Verbotsregeln des Artenschutzes (§ 39 und §44 Bundesnaturschutzgesetz: Tötungsverbot wildlebender Tiere, Zerstörung von Lebensstätten etc.) sind unmittelbar geltendes Recht und bei der Umsetzung der Planung zu beachten. Bei der Bauplanung und -Durchführung ist ein artenschutzkonformes Vorgehen sicherzustellen. Durch Beachtung der folgenden Hinweise können artenschutzrechtliche Konflikte bei der Bauausführung vermieden werden:

- Bei Abbruch- und Rodungsarbeiten muss auf versteckte Quartiere geachtet werden. Baufeldfreimachungen, Gebäudesanierungen bzw. -abrisse oder Baumrodungen sind in den Wintermonaten (außerhalb der Vogelbrutzeiten 01.03.-30.09.) durchzuführen.

	- Für vorgefundene Arten (insbes. Vögel und Fledermäuse) sind Ersatzquartiere anzubringen. - Nachtaktive Insekten und Vögel können von künstlichen Lichtquellen gestört oder getötet werden. Insektenverträgliche Außenleuchten sind insektendicht gekoffert, werden nicht zu heiß und besitzen einen engen Abstrahlwinkel nach unten. Insektenverträgliche Leuchtmittel strahlen nur geringe Blau- und UV-anteile ab (z.B. warmweiße LEDLampen). Es ist auf möglichst kurze Betriebszeiten zu achten. - Das Betreiben von Photovoltaikanlagen ist ausdrücklich erwünscht. Um Beeinträchtigungen wildlebenden Tierwelt durch die Lichtreflexionen von Photovoltaikanlagen zu mindern, dürfen deren Oberflächen nicht spiegelnd sein. - Während Bauarbeiten sollen gem. DIN 18920 zum Schutz von Bäumen Sicherungsmaßnahmen für Stamm, Krone und Wurzeln getroffen werden. c) Begründung der Örtlichen Bauvorschriften: Die getroffenen örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und Freianlagen sind notwendig, damit das gestalterische Einfügen der künftigen Gebäude in das ländliche Orts- und Landschaftsbild gesichert werden kann. Der Regelumfang bleibt begrenzt, um für die individuelle Gestaltung der Bebauung genügend Spielraum zu erhalten. Die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der Fassaden und Dächer entsprechen der vorgesehenen Nutzung und greifen bewährte dorftypische Bauweisen in der Nachbarschaft auf. Die im Vergleich zu älteren Bauvorschriften weiter gefassten Regelungen zur Dachgestaltung entsprechend den gemeindlichen Gestaltungszielen. Anlagen zur Gewinnung von Sonnen- und Umweltenergie sind mittlerweile ein üblicher Bestandteil der Architektur. Eine negative Fernwirkung bzw. eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist angesichts der begrenzten Gebäudehöhen und matten Oberflächen nicht zu erwarten. Grelle Farben mit besonders starker Leuchtkraft und Farbwirkungen aufgrund besonderer Buntheit sowie glänzende Fassaden widersprechen dem Interesse der Bewohner am charakteristischen Erscheinungsbild des Dorfes. Das dörfliche Bild kann durch Verwendung gedeckter Farben und matter Flächen eher erhalten werden.
Bürger 12	Das vorliegende Konzept zur Nachverdichtung ist es wert, sich näher damit zu beschäftigen. Das Ergebnis dieser Beschäftigung möchte ich Ihnen gerne vorstellen. Die Inhalte der Abschnitte A bis D sind nicht zu bemängeln. A, Hintergründe und Anlass ... , und B, Ziel der Planung, sind ohnehin klar. C, die Methodik, erscheint gut geeignet, um zu richtigen Ergebnissen zu kommen. Vielleicht kann man sich bei D, ... Ergebnisse, fragen ob es richtig ist, dass im zentralen Versorgungsbereich an der Oldenburger Straße kein Handlungsbedarf besteht. Schließlich gäbe das Bau-Nutzungsrecht dort einige Möglichkeiten zur nachträglichen Verdichtung her. Vorab: Wir neigen alle dazu, die Sau, die wir gerade durchs Dorf treiben, für das allerwichtigste zu halten. Aber die Nachverdichtung ist nur ein Teil einer ordentlichen und vor allem auch umfassenden Bauleitplanung. In erster Linie sollen Rat

und Verwaltung das Wohl der Bürger im Sinn haben und dabei natürlich Gesetze, Umweltschutz, Verkehrsplanung usw. berücksichtigen, kurz, das öffentliche Interesse.

Einiges, was in der Vergangenheit nicht so glücklich gelaufen ist, weist darauf hin, dass es um die Bauleitplanung und dabei um die Aktualisierung der Bebauungsplanung nicht immer zum Besten bestellt war. Das hier vorliegende Konzept bietet nun die Möglichkeit, das in Ordnung zu bringen. Da es über eine gute Bauleitplanung bis zur Verabschiedung der überarbeiteten Bebauungsplanung noch sehr viel Arbeit und Zeit bedarf, sollte die Gemeinde nun so schnell wie möglich aber gründlich weitermachen.

In diesem Sinne wäre es ratsam und vor allem vernünftig, wenn unter anderem eine endgültige Richtung in der Verkehrsplanung beschlossen würde. Der Kreisel am Marktplatz ist beschlossene Sache, ohne dass die Situation am Bahnübergang Raiffeisenstraße geklärt ist. Für die Verringerung des KFZ-Verkehrs im Ortskern gibt es keine Planung. Es ist aber jetzt schon sicher, dass der Verkehr innerorts zunehmen wird. Die Gemeinde wächst und die Motorisierung wird noch einige Zeit weiter ansteigen. Der Kreisel wird wohl eher zu mehr und schnellerem Verkehr führen. Deshalb kommen Gemeinde und Kreis auf Dauer nicht darum herum, eine wirksame Verkehrsberuhigung zu realisieren. Fahrradfahrer und Fußgänger wissen, dass es zeitweise jetzt schon ziemlich lange dauert, über die Oldenburger Straße zu kommen.

Auch wie es mit dem alten Sportplatz Mühlenstraße, dem Hallen- und dem Freibad, evtl. einem funktionierenden Begegnungsort für Sport und Freizeit von Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen und wenn überhaupt, mit einer zusätzlichen Sporthalle weitergehen soll, wäre für eine ordentliche Bauleitplanung hilfreich.

In den folgenden Anlagen finden Sie eine detaillierte Betrachtung der Zonen im Abschnitt E.

Wo es möglich ist, wird die an Beispielen dargestellt. Diejenigen unter Ihnen, die sich im Bau- Nutzungsrecht auskennen, bitte ich schon vorab um Entschuldigung für die wahrscheinlich für sie überflüssige Wiedergabe von Passagen aus der Bau- Nutzungsverordnung (BauNVO) und die detaillierten Berechnungen. Aber für jemanden, der nicht ständig damit zu tun hat, sind besonders die Auswirkungen der Definitionen für die verschiedenen Zonen vielleicht nicht leicht absehbar. Deshalb habe ich für die Zone 1 und 3 Beispiele erstellt, an denen zu sehen ist, wie sich die Definitionen letztlich auf die Bebauungspläne auswirken können.

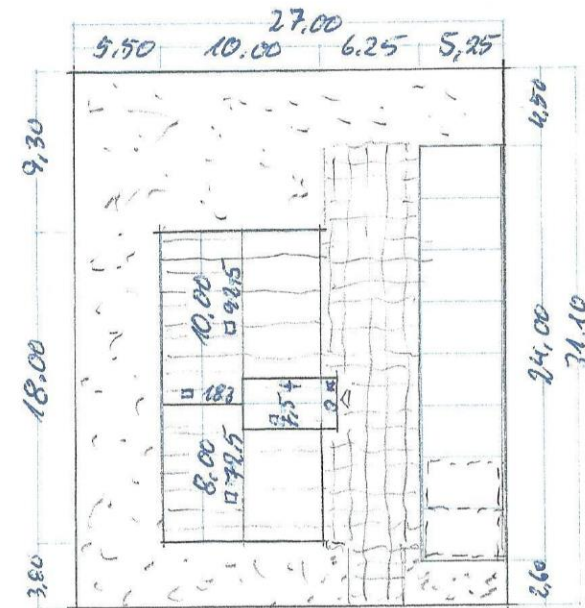
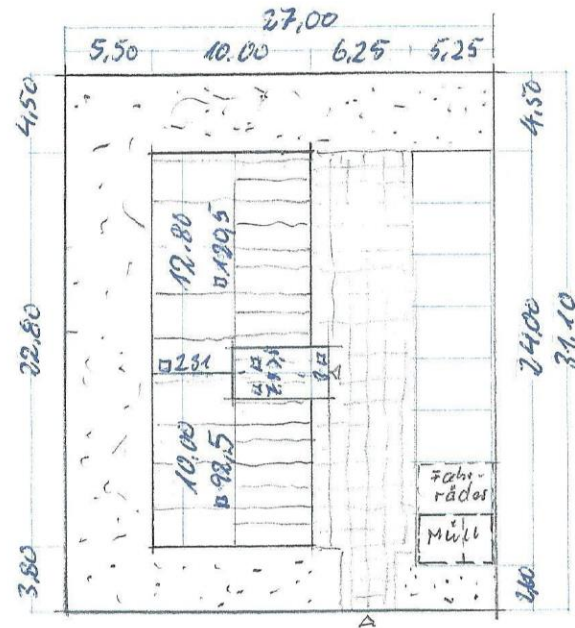
Wegen dieser Darstellungen und Berechnungen ist die Stellungnahme umfangreicher geworden als zunächst geplant; deshalb gebe ich auf dieser Seite die Ergebnisse meiner Betrachtungen zu den Zonen 1 bis 3 vorab in Kurzform wieder.

Zu Abschnitt E, Zone 1, höchste Dichte, rot

Die Definition für die vorgesehene Bebauungsdichte ist geeignet, das Ziel zu erreichen und für die Erstellung der Bauleitplanung eine sinnvolle Grundlage. Wie schon im Konzept dargestellt, dürfte das Nachverdichtungspotential sich hier in Grenzen halten. Bei der Bauleitplanung sollte man prüfen, ob in dieser Zone, die auch für kleine Läden oder Büroflächen gut geeignet ist, noch kleine Flächen zum Verweilen oder Parkflächen für Kundschaft vorgesehen werden sollen. Wenn im

	Rahmen einer zukünftigen Verkehrsplanung die Oldenburger Straße verkehrsberuhigt umgestaltet werden sollte, würden dort u. U. Parkflächen fehlen. Die vorhandenen Wege von der Anton-Günther-Straße zur Oldenburger Straße sollte man deshalb erhalten. Noch ein Hinweis zu bezahlbarem Wohnraum: Es gibt die Möglichkeit, in der Bauleitplanung einen Teil der Wohnungen als öffentlich gefördert vorzusehen. Soweit ich weiß, kann das noch nicht verbindlich vorgeschrieben werden. Möglich sind aber eine diesbezügliche Verhandlungen mit Investoren und Wohnungsbau-Unternehmen. Zu Abschnitt E, Zone 2, mittlere Dichte, blau Für diese Zone hat die Planungsgesellschaft offenbar keine gültige Definition gefunden. Beidseits des Ortskerns ist die vorhandene Bebauung zu unterschiedlich und die blauen Gebiete am Ortsrand sind so ausgeführt und geplant, dass die Definition für Zone 3 nicht mehr passt. Die "mittlere Dichte" ist hier nur insoweit vorhanden, als man sehr große Gebäudeflächen zugelassen hat. Mit einer verdichteten Bauweise hat das aber dem Sinn nach nichts zu tun. Denn damit ist gemeint, dass mehr Einwohner auf weniger Bodenfläche noch angenehm wohnen können. Hier wohnen aber wenige Einwohner gut in großen Gebäuden auf großen Bodenflächen. Dennoch hätte man für eine gute Bauleitplanung Definitionen finden sollen, denn diese Planung kann für lange Zeit gelten. Die vorhandenen Gebäude hätten Bestandsschutz. Aber wenn hier neu gebaut werden sollte, würden diese festgelegten Definitionen greifen. Zu Abschnitt E, Zone 3, geringe Dichte, grün Wie Zone 1 wird auch diese Zone unter anderm über die Zahl der Wohneinheiten zur Grundstücksfläche definiert. Bei dieser Definition muss man bedenken, dass die Dichte der Bebauung erst über den Bebauungsplan festgelegt wird, der mit der Grundflächenzahl das Verhältnis der Grundstücksfläche zur Gebäudegrundfläche beschreibt. Insofern kann die gewählte Definition nur als grober Rahmen gelten. Gerade in reinen Wohngebieten, wie in dieser Zone, ist zu bedenken, für wen man Bauland zur Verfügung stellen will. Es ist nicht die Aufgabe der Gemeinde Rastede, für wohlhabende Oldenburger große Grundstücke für opulente Wohnhäuser anzubieten. Das hat übrigens auch nichts mit Verdichtung zu tun. Lobenswert ist die Bevorzugung Rasteder Bürger bei der Baulandvergabe. Bleibt nur zu hoffen, dass die Grundstücke für diese Menschen noch erschwinglich sind. Ein gutes Mittel zur Kostenreduzierung sind Doppelhäuser. Allerdings sollte eine Grundfläche von nur 300 qm in einer Gemeinde "auf dem Land" eher die Ausnahme sein, z. B. wenn eine Hintergrundstückbebauung nicht mehr Platz hergibt. Die gezeichneten Beispiele zu Zone 3 zeigen, wie eng das werden kann. Besonders zwischen Kleibroker Straße und Mühlenstraße ist ein relativ großes Wohngebiet entstanden, das auch noch wachsen wird. Es wäre ratsam, sich zukünftig Gedanken über ein kleines Zentrum mit Kiosk, Laden, Kinderhort, Bolzplatz oder ähnlichem zu machen. Zu Abschnitt F und G
--	---

	Die Zielkonzeption ist angemessen, soweit es um die Verdichtung geht. Bei der Bauleitplanung sind dann aber auch andere Aspekte zu berücksichtigen. Eingangs habe ich schon die Verkehrsplanung und die Planung öffentlicher Einrichtungen genannt. Auf die Ortsteile Hahn-Lehmden und Wahnbek bin ich nicht näher eingegangen. Grundsätzlich gilt dort das gleiche wie im Hauptort, allerdings sollte man mit der Verdichtung vorsichtig sein, um noch vorhandene dörfliche Strukturen zu erhalten. Wenn man betrachtet, dass die Flächen, in denen größeres Verdichtungspotential erkannt wurde, relativ klein sind, hätte man sich den Aufwand für dieses Konzept möglicherweise sparen können. Flächen, wie die Baumschule zwischen Voßbarg und Goethestraße wären auch ohne dieses Konzept ins Auge gefallen. Als Arbeitsgrundlage für eine umfassende Bauleitplanung ist es meiner Meinung nach aber sehr gut geeignet. Natürlich ist es auch richtig, zu dokumentieren, wo es keine weitere Verdichtung geben soll.
--	--



Zu Zone 1

max. 2 Vollgeschosse + Staffelgeschoss oder ausgebautes Dachgeschoss
 max 1 Wohneinheit (WE) je 140 qm Baugrundstücksfläche (GS)
 max 10 WE je Gebäude

Beispiel 1.1 Grundfläche Gebäude 231 qm

Wohngebäude mit zwei 4-Zimmer-Wohnungen,
 zwei 3-Zimmer-Wohnungen und
 zwei 2-Zimmer-Wohnungen im Dachgeschoss

Baugrundstücksflächen 840 qm, gem. Konzept ($6\text{WE} \cdot 140 \text{ qm/WE} = 840 \text{ qm}$)

Grundfläche Gebäude 231 qm

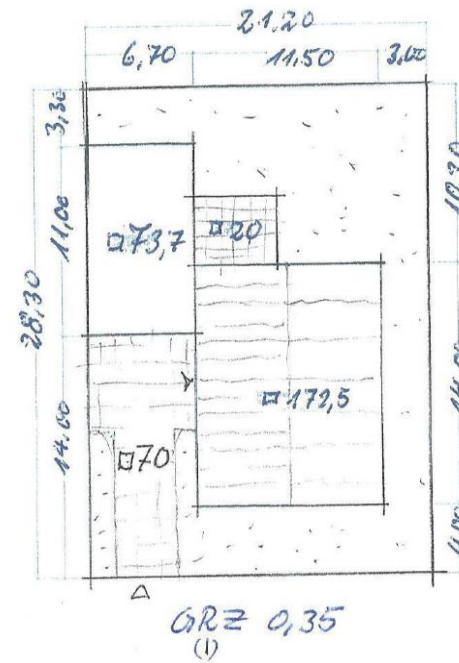
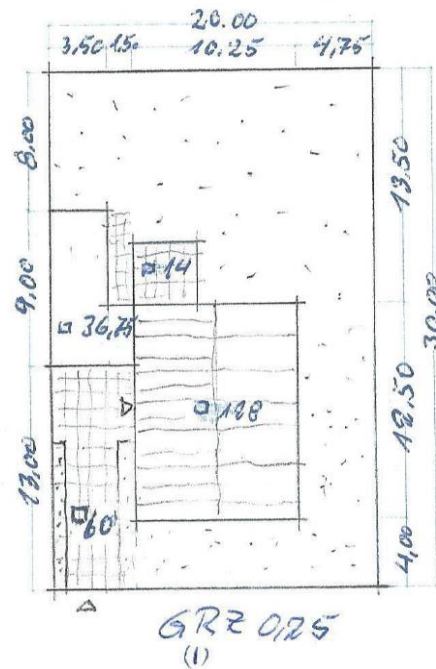
Beispiel 1.2 Grundfläche Gebäude 183 qm

Wohngebäude mit zwei 3-Zimmer-Wohnungen,
 zwei 2-Zimmer-Wohnungen in Vollgeschossen und
 zwei 2-Zimmer-Wohnungen im Dachgeschoss

Baugrundstücksflächen 840 qm, gem. Konzept ($6\text{WE} \cdot 140 \text{ qm/WE} = 840 \text{ qm}$)

Grundfläche Gebäude 183 qm

*Anlage 1
 Mehrgewerbekauf*



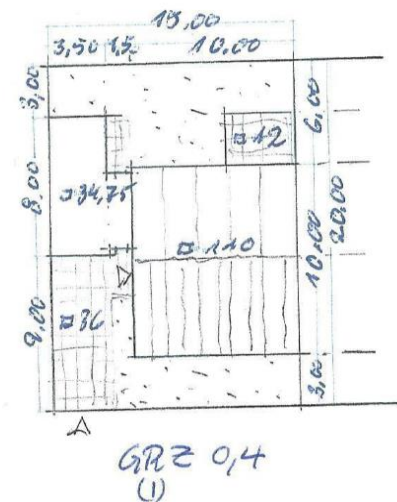
Zu Zone 3

Max. 1 Vollgeschoss + Staffelgeschoss oder ausgebauten Dachgeschoss,
 max 2 Wohneinheit (WE) je Einzelhaus, je angefangene 600 qm GS 1 WE im EH,
 max 2 Wohneinheit (WE) je DHH, je angefangene 300 qm GS 1 WE in 1 DHH,
 evtl. Begrenzung der Trauf- / Gebäudehöhe usw.

Beispiel EH 3.1 Standardgröße
 Einfamilienhaus mit einer Wohneinheit
 Baugrundstücksflächen 600 qm, gem. Konzept
 Grundfläche Gebäude 128 qm

Beispiel EH 3.2 komfortabler
 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (2 WE)
 Baugrundstücksflächen 600 qm, gem. Konzept
 Grundfläche Gebäude 172,5 qm

Anlage 3, EF



Zu Zone 3 Doppelhaushälfte (DHH)

Max. 1 Vollgeschoss + Staffelgeschoss oder ausgebauten Dachgeschoss,
 max 2 Wohneinheit (WE) je Einzelhaus, je angefangene 600 qm GS 1 WE im EH,
 max 2 Wohneinheit (WE) je DHH, je angefangene 300 qm GS 1 WE in 1 DHH,
 evtl. Begrenzung der Trauf- / Gebäudehöhe usw.

Beispiel DHH 3.1, Standardgröße

DHH mit einer Wohneinheit

Grundfläche Gebäude 94,5 qm

Baugrundstücksflächen 300 qm, gem. Konzept

Beispiel DHH 3.2 komfortabler

DHH mit 2 kleinen Wohnungen (2 WE)

Grundfläche Gebäude 110 qm

Anlage 3, DHH

Anlage 4

Baunutzungsverordnung

2. Abschnitt - Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21a)

§ 17

Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

1) Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 dürfen, auch wenn eine erschossflächenzahl oder eine Baumassenzahl nicht dargestellt oder festgesetzt wird, folgende bergrenzen nicht überschritten werden:

	1	2	3	4
Baugebiet	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)	Baumassenzahl (BMZ)	
in Kleinsiedlungsgebieten (WS)	0,2	0,4	-	
in reinen Wohngebieten (WR) allgemeinen Wohngebieten (WA)				
Ferienhausgebieten	0,4	1,2	-	
in besonderen Wohngebieten (WB)	0,6	1,6	-	
in Dorfgebieten (MD) Mischgebieten (MI)	0,6	1,2	-	
in urbanen Gebieten (MU)	0,8	3,0	-	
in Kerngebieten (MK)	1,0	3,0	-	
in Gewerbegebieten (GE) Industriegebieten (GI) sonstigen Sondergebieten	0,8	2,4	10,0	
in Wochenendausgebieten	0,2	0,2	-	

2) 1 Die Obergrenzen des Absatzes 1 können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. 2 Dies gilt nicht für Wochenendausgebieten und Ferienhausgebiete.

Fassung aufgrund des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/5 2/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), in Kraft getreten am 13.05.2017 Gesetzesbegründung verfügbar

Vorherige Gesetzfassungen

Tastatur: - oder ← drücken

Baugrundstück (Str.-HsNr.):

Anlage 5

Muster für die Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) gen. § 19 BauNVO
für Bauvorhaben im Geltungsbereich eines ab 27.01.1990 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

GRZ (zulässig) gemäß Bebauungsplan:

GRZ (zulässig) + 50 % :

..... (Achtung! Der prozentuale Zuschlag kann im
Bebauungsplan in Einzelfällen geringer als 50% festgesetzt sein.
Bitte überprüfen!)

Grundstücksgröße: m²(I) Grundfläche Gebäude: m²(I) Grundfläche Terrasse: m²(I) Grundfläche Dachüberstände ab 50 cm,
Balkone, Vordächer: m²Summe aller Grundflächen (I) : m²(II) Grundfläche Garagen, Carport: m²(II) Grundfläche PKW-Stellflächen: m²(II) Grundfläche Zufahrt: m²(II) Grundfläche Gehwege (fußläufig): m²(II) Grundfläche Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) m²Summe aller Grundflächen (I) + (II) : m²GRZ (I) = $\frac{\text{Summe aller Grundflächen (I)}}{\text{Grundstücksgröße}}$ m² =

Die GRZ (I) darf die GRZ (zulässig) nicht übersteigen!!!

GRZ (II) = $\frac{\text{Summe aller Grundflächen (I) + (II)}}{\text{Grundstücksgröße}}$ m² =

Die GRZ (II) darf die GRZ (zulässig) + 50% nicht übersteigen!!!

**Achtung: Diesem Berechnungsbogen ist ein Freiflächenplan mit Darstellung
und Vermessung der berechneten Grundflächen beizufügen.**

.....
Datum und Unterschrift Entwurfsverfasser(in)

Nachweis der eingeschossigen Bauweise

Anlage 6

Bauherr

Bauort

- Nach § 2 (4) NBO ist das Dachgeschoss ein Vollgeschoss, wenn es eine lichte Höhe von 2,20 m über mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.

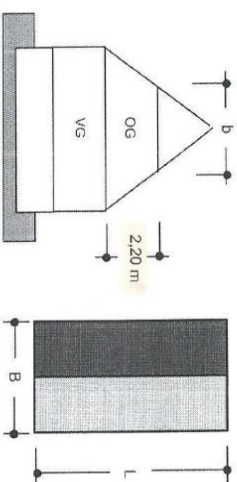
1.1 Systemmaße

Dachneigung =

1.2 Fläche des Vollgeschosses (F_{Vg})

Hausbreite: (B) _____ m

x Hauslänge: (L) _____ m



Untergeschoss = F_{Vg} = _____ m²

1.3 Fläche des obersten Geschosses (F_{Og})

Hauslänge: (L) _____ m

/ Stärke der Giebelwände: _____ m

Anrechenbare Hauslänge: _____ m

x Breite des Dachgeschosses (b) in 2,20 m Höhe: _____ m = _____ m²

+ Dachgauben:

Länge: _____ m x Breite: _____ m = _____ m²

Länge: _____ m x Breite: _____ m = _____ m²

Obergeschoss = F_{Og} = _____ m²

1.4 Nachweis über Verhältnisrechnung

Fläche des obersten Geschosses

_____ m² = _____ m² < 0,67

Fläche des Vollgeschosses

_____ m²

Die anrechenbare Fläche des Dachgeschosses ist kleiner als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses. Das Bauvorhaben ist eingeschossig.

2.

Das unter dem „Spitzboden“ liegende Geschoss ist automatisch ein Vollgeschoss, wenn sich im Spitzboden ein Raum mit einer lichten Höhe von mind. 2,20 m unterbringen lässt, der in Höhe von 2,20 m mindestens 1,00 m und in Höhe von 1,50 m mindestens 2,00 m breit ist.

Hinweis: Statisch nicht erforderliche Firstaschen u. dgl. können nicht berücksichtigt werden.

Unterschrift Entwurfsverfasser

Bürger 13	Man sollte die hohe Lebensqualität die wir hier in Rastede genießen auch beibehalten. Es ist verständlich das viele Bürger gerne in Rastede wohnen möchten, aber man sollte immer daran denken, das ein gesundes Wachstum der Wohnverhältnisse nur Sinn machen wenn die Infrastruktur auch in einem vernünftigen Maße mit wächst. Dies hat in den letzten Jahren zu einem starken Verkehrsaufkommen geführt bzw. zu Neubauten der Kindertagesstätten. Ich bin kategorisch gegen Hinterhofsbebauung, das man nicht Terrasse an Terrasse sitzt und somit seine Privatsphäre auch wahren kann, zeichnet die alten Siedlungen aus. Man sieht es in der Mühlenstraße sehr gut dass die Gebäude nicht ins Ortsbild passen. Wir brauchen strengere Bauvorschriften damit nicht jeder Quadratzentimeter verbaut wird. Die Kapazitäten sind halt irgendwann aufgebraucht und eine Verdichtung der Häuser durch Hinterhofsbebauung ist Optisch nicht schön!
Bürger 14	Es ist begrüßenswert, dass Gemeinderatsmitglieder begonnen haben zu fragen „Wo stehen wir, wo wollen wir hin“. Die Gemeinde legt nun bunte Pläne vor. Aus den Bestandsplänen wird der einfachste Weg gewählt: drei Verdichtungszone: Zone 1 mit höchster Dichte (rot), Zone 2 mit mittlerer Dichte (blau) und Zone 3 mit geringster Dichte (grün). Die Zone 1 mit höchster Dichte umfasst Flächen im Ortskern, überwiegend parallel zur Oldenburger Straße, wobei die Oldenburger Straße mit ihren angrenzenden Grundstücken ausgegliedert ist als „zentraler Versorgungsbereich“ 1. Anmerkungen / Hinweise zur Bestandsaufnahme und zu den Zielkonzepten In Bestandsaufnahmen und Zielkonzepten werden Begriffe aus der Umgangssprache verwendet, Beispiel: Reihenhäuser, Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Geschosse. Auslegungsschwierigkeiten und unterschiedliche Interpretationen ergeben sich. Beispiel was ist ein Familienhaus? Was heißt verträgliche oder angemessene Verdichtung, Im Hinblick auf den Flächenverbrauch, die Gestaltung, die Ökologie? Einige hören sich wie Worthülsen an. Die Begriffe sollten daher mit den Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) vereinbar sein. Beispiel: Einzelhaus, Doppelhaus, Hausgruppen, Wohngebäude (statt Einfamilienhaus, Reihnhaus). Vollgeschosse statt Geschosse. Begriffe (Seite 1 bis 9) zweifelsfrei bestimmt, sind zudem erforderlich, damit mit den Zielkonzepten in der Praxis gearbeitet werden kann. Beispiel in der Verwaltung der Gemeinde Rastede . Das Wort Zielkonzept ist anspruchsvoll. Ich rege an, Richtschnur oder Rahmenplan zu verwenden Für die Wortbildung verträgliche Verdichtung empfehle ich „maßvolle Verdichtung“ (in Anlehnung an „Maß der baulichen Nutzung in der Baunutzungsverordnung. Die Wortbildung „zentraler Versorgungsbereich“ sollte positiver und zutreffender benannt werden. Beispiel „Zentraler Ortskern“. Die Zone 1 mit höchster Dichte stelle ich mir grauenhaft vor. Eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 ist erreichbar. Das bedeutet eine Bodenversiegelung bis zu 80 % !!! Maßvoller wird es mit einer „Zone 1 mit höherer Baudichte“ (Baudichte statt Dichte)

Auch das Wort Staffelgeschoss sollte erklärt werden. Beispiel: bei einem Staffelgeschossbau handelt es sich in Rastede um Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem dritten (deutlich sichtbaren) Geschoss, das in der Geschossfläche reduziert und damit nicht als Vollgeschoss gerechnet wird. Ein Staffelgeschoss ermöglicht eine Rundum Dachterrasse (beliebt auch der Rendite wegen, hohe Mietpreise). Das Staffelgeschoss ist, bei Begrenzung der Gebäudehöhe, in der Regel abgeschlossen mit einem Dach in minimaler Neigung von 20 Grad und gleicht damit einem Flachdach. Dieser Gebäudetyp mit Rundum Terrassen bringt nachbarlichen Unmut und steht den Interessen des Bürgers auf Privatsphäre entgegen, zumal die Grenzabstände auf zwei Seiten (per Baugesetz) vermindert wurden bis auf 3 m und in diesem Grenzabstand in der Regel die Zufahrt zu Stellplätzen / Tiefgaragen angelegt wird.

Zudem sollte darauf verwiesen werden, dass Rahmenpläne keine Baurechte ändern, weder in Bebauungsplänen noch in § 34 Gebieten (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) noch in Außenbereichen.

Dennoch können Rahmenpläne: Beispiel „Rahmenplan zur baulichen Verdichtung " eine Bedeutung haben, wenn die Gemeindevertretung sie als Richtschnur für die Verwaltung festlegt, um Vorhaben zu verhindern, Änderungen einzuleiten, Entscheidungshilfe zu bieten. Beispiel: Um ungerechte Forderungen nach einer zu hohen Baudichte abwehren zu können, für die Beurteilung eines Handlungsbedarfs z.B. zur Aufstellung / Änderung eines Bauleitplanes, bei Baugenehmigungen als Entscheidungshilfe bei der Beurteilung des Einfügens nach § 34 BauGB oder der städtebaulichen Vertretbarkeit von Befreiungen nach § 31 BauGB.

2. Bedenken und Anregungen / Hinweise zur Verdichtung: Zonenbereiche und Inhalt

In der Zone 1 (Zone mit höherer (statt höchster) Baudichte), soweit sie den Ortskern im Hauptort Rastede betreffen, sollten aus meiner Sicht zulässig sein: „Max. Grundflächenzahl 0,4 +0,2 (Hauptgebäude + Nebenanlagen) max. II Vollgeschosse, ohne Staffelgeschosse , geneigtes Dach min. 35 Grad mit zul. Wohnnutzung im Dachgeschoss, Anzahl der Wohnungen max. 6 pro Einzelgebäude_“

Der Ausschluss von Staffelgeschossen trifft auch zu bei den im Sachstandsbericht beschriebenen Staffelgeschossen mit zurück gesetzten Gebäudeseiten um mindestens 2,00 m zur äußeren Traufkante. Ich halte Staffelgeschosse grundsätzlich nicht vertretbar im Hinblick auf die im Rasteder Ortskern vorhandene städtebauliche Gestaltung, sowohl im „Zentralen Versorgungsbereich" in der Oldenburger Straße, als auch in der angrenzenden Zone 1. Beispiel: Anton-Günther-Straße, Peterstraße, Bahnhofstraße, Auf der Raade, die üblicher Weise zum Ortskern gehören

Staffelgeschossbauten zerstören unsere in Rastede typische Dachlandschaft mit geneigten Dächern in der Regel von 35 bis 55 Grad auf ein- und zweigeschossigen Häusern.

Staffelgeschosse sind zwar beliebt durch ein mehr an Wohnungen mit Rundum-Terrassen, auch der Rendite wegen. Ein mehr an preisgünstigem Wohnraum ist jedoch nicht zu erwarten. In der Regel ist ein Mehr an Stellplätzen / Garagen erforderlich, sodass sich auch die Versiegelungsfläche des Baugrundstücks erhöht.

In der Regel werden diese zulässigen Maße der baulichen Nutzungen voll ausgeschöpft. Damit ist das Grundstück um 60 % (vielfach mehr) versiegelt.

Hierbei werden Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten zu den „Nebenanlagen“ gerechnet. Sie dürfen die zulässige Grundfläche bis zu 50 Prozent überschreiten. Beispiel: Versiegelung des Grundstücks durch Grundfläche des Hauptgebäudes plus Nebenanlagen (Stellplätze, Zufahrt) bis zu 50%. Das heißt Beispiel: GRZ 0,4 Hauptgebäude + GRZ 0,2 Nebenanlagen = GRZ 0,6.

Zudem darf bei einer höchsten Baudichte noch eine Grundflächenzahl bis 0.8 in Anspruch genommen werden, das heißt eine Versiegelung von 80% !!! Diese Überschreitung der Versiegelung sollte nur in Einzelfällen zulässig sein und nur durch eine Befreiung (§31 BauGB) von Festsetzungen.

Beängstigend in Rastede ist durch die Verdichtung auch die bauliche Verstädtung, erkennbar an Häusern ohne Charakter und Gesicht. Die Situationen der vollen Ausschöpfung baulicher Verdichtungen vermehren sich in Rastede deutlich, insbesondere in der Verdichtungszone 1 und an der Oldenburger Straße. Nichts ist deshalb wichtiger als „Grundstücke mit (noch) ökologischen Nischen“, und das „Aufenthaltsgefühl, den Wohlfühl-Charakter (das Ambiente) unseres Ortes“ zu erhalten und zu fördern. Wer mit einer in Jahrhunderten gewachsenen Ortssilhouette oder historischen Gebäuden punkten kann, wie wir in Rastede, hat es immer einfacher.

In Abwägung zur Verdichtung stehen daher städtebauliche Werte an erster Stelle, wie die Erhaltung der Aufenthalts- und Wohnqualität. Diese Qualität ist nur erreichbar durch begrenzte bauliche Verdichtungen (höhere statt höchste) einschließlich Gestaltungsvorschriften.

Durch eine Innenverdichtung, wie im Sachstandbericht dargelegt, mit Staffelgeschossbauten in der Zone 1 und 2, wird unser städtebauliches Ortsmilieu im Ortskern Rastede um seine Wirkung gebracht. Staffelgeschosse tauchen bereits vermehrt auf, streuselähnlich verteilt, wie bereits im nördlichen Teil der Oldenburger Str. und im südlichen Teil neben „Hof von Oldenburg“ (dort noch dazu betont durch Materialwechsel). Dort entstanden Gebäude in einfachster Form, zudem ohne Rücksicht auf Sichtbeziehungen zu historischen Gebäuden und Flächen (Schloß /Schloßpark). Verdichtung dort bedeutete auch eine starke Versiegelung des Bodens, Einfahrten in Tiefgaragen, Bereitstellung von oberirdischen Stellplätzen. Sie wurden ideenlos zusammengestellt durch betonierte Flächen und ohne raumbildende Bäume. Die Chance für Vorzeigebauten (Beispiel Neubau Oldenburger Str. 218), die den Ortskern, auf diesem Filetstück in Rastede, hätten prägen können, wurde grundlegend vertan. Wir Rasteder erwarten daher nicht nur Aussagen und Zielvorstellungen zur Verdichtung unseres Ortskerns, sondern insbesondere auch Aussagen zum Ortsbild und Zielvorstellungen zur Gestaltung unseres Ortskerns. Von besonderer Bedeutung ist deshalb, nach meiner Beurteilung, die Frage zur Zulässigkeit von Staffelgeschossbauten. Im Ortskern ist eine Dachflächenlandschaft vorhanden, sie ist prägend und gehört zur Identität des Ortes. Positive Äußerungen zu Staffelgeschossbauten sind kaum bekannt, negative jedoch umso mehr.

Rastede darf sich keine weiteren negativen Beispiele im Ortskern erlauben. Diese Gefahr ist allgemein groß bei Staffelgeschossbauten. Auch die 2010 als exklusives Wohngebiet angebotenen Eigentumswohnungen in Stadtvillen auf dem ehemaligen Gelände der Schloßgärtnerei, ebenfalls mit Staffelgeschossen, sind Exoten geblieben. Sie wirken befremdend und stark dominierend, insbesondere unmittelbar neben dem Palais mit Palaisgarten. Auch die Staffelgeschossbauten auf der südlichen Seite der Mühlenstraße sind, aus meiner Sicht, nicht überzeugend. Durch Hervorhebung der Staffelgeschosse durch Putzbauten wirken sie ebenfalls befremdend. Dieses Gestaltungsprinzip ist zu simpel. Die Mühlenstraße fällt ohnehin auf der nördlichen Seite negativ auf durch Neubauten in einer ungeordneten Vielfalt an Baumaterial und unterschiedlichen Dachformen, u.a. Flachdächer und Staffelgeschosse

Zusätzlich zur vollständigen Absage zu Staffelgeschossen in der Zone 1 im Hauptort Rastede und im Zentralen Versorgungsbereich halte ich gleichzeitig städtebauliche Gestaltungsregeln für unerlässlich. Als Möglichkeiten bieten sich insbesondere Regelungen zur Traufhöhe und Dachneigung an. Beispiel in einer Bandbreite von 2,8 bis 3,4 und 5,7 bis 6,2 und Dachneigungen in einer Bandbreite von 35 bis 55 Grad. Diese gestalterischen Festlegungen sind nur Mindest-Regelungen. Wo erforderlich sollten auch Gebäudebreiten an der Straßenseite auf 10 bis 15 m begrenzt werden.

Ich rege auch an, Hinweise zur Gestaltung in dem alten Bebauungsplan Nr.60 zu durchforsten. Dieser (noch gültige?) Bebauungsplan Nr. 60 für die Oldenburger Straße, vom Marktplatz bis Schloßstraße, von 1990 hat sich umfassend mit dem Ortsbild der Oldenburger Straße auseinandergesetzt. Es wurden bereits frühzeitig Festsetzungen von Traufhöhen und sichtbaren Dachneigungen, gepaart mit Festsetzung von Firsthöhen, für unerlässlich gehalten. Im Weiteren wurden auch typische Elemente für die Gestaltung der Fassade und der Fenster dargelegt mit entsprechenden Festsetzungen. Wenn man die heutige bauliche Entwicklung an der Oldenburger Straße seit 1990 betrachtet, sind Zweifel zulässig, ob dieser B. Plan noch Beachtung findet oder gefunden hat.

3. Bedenken und Anregungen / Hinweise zur Abgrenzung der Zone 1 und 2 im Detail

(a) zur „Abgrenzung der Zone 1: Beidseitig der Oldenburger Straße angrenzend an den „Zentralen Versorgungsbereich - nördlicher Teil“. Zielkonzeption, Ausschnitt Nr.1 (Seite 33). Die Straße Auf der Raade ist im nordöstlichen Teil mit ihren angrenzenden Grundstücken der Zone 2 (blau) zuzuordnen (d.h.

Vollgeschosse II, keine Staffelgeschosse) sowie die gegenüberliegenden südwestlichen Grundstücke ebenfalls angrenzend an der Straße Auf der Raade) der Zone 3 (grün). Diese Änderung entspricht den vorhandenen Gebäuden und dem vorhandenen Bebauungsplan 6 II f.

(b) Eine Korrektur der Abgrenzung der Zone 1, mittlerer Teil; Zielkonzeption, Ausschnitt Nr.2 (Seite 34 und 38) rege ich ebenfalls an für die östlich liegenden Grundstücke an der Anton-Günther-Straße und Peterstraße. Diese sollten der Verdichtungszone 2 zugeordnet werden. Die noch überwiegend vorhandene alte Baustruktur in Anton-Günther-Str. und

Peterstraße, mit ihren Gebäuden teils aus der Gründerzeit und mit ihren besonderen Straßenprofilen, sollten mit ihrer noch „typischen Ausstrahlung Alt Rastede“ - speziell in der Straße An der Bleiche vorhanden - erhalten bleiben. Diese Straßenbereiche sind prägend für den Ort Rastede. Gebäude mit Staffelgeschossen sollten auch hier ausgeschlossen werden. Gestalterische Festsetzungen zu Traufhöhen (in Bandbreiten) und Dachneigungen (in Bandbreiten) sind in Zone 2 ebenfalls erforderlich. Zudem sollte hier auch die Breite der Gebäude entlang der Straße begrenzt werden, Beispiel auf 10 bis 15 m. Diese noch überwiegend vorhandene Situation gehört ebenfalls zum Erkennungsmerkmal von Rastede.

(c) Für das größere Nachverdichtungspotenzial an der Kleibroker Straße mit den vorhandenen Abrissflächen (Blatt 52) rege ich einen städtebaulichen Ideen-Wettbewerb unter Beteiligung namhafter Architekten an, der überzeugende Vorschläge für die bauliche Randzone zur Freifläche Marktplatz erwarten lässt. Dieser Wettbewerb sollte im Zielkonzept fixiert werden, eventuell mit Vorgaben. Beispiel: Zulassung einer höheren Geschoszahl (vier bis fünf für ein Wohngebäude mit geschäftlicher Nutzung in den unteren Geschossen), punktuell in der nordöstlichen Randzone, speziell im Eckbereich Kleibroker Straße / Baumgartenstraße.

Diese Ecke strahlte mit „Spritzenhaus und Schlauchturm“, bereits seinerzeit eine große Wirkung aus. Gleichzeitig sollte dieser Teil, durch einen speziell gestalteten Fuß- und Radweg besser an den „Zentralen Versorgungsbereich Oldenburger Straße“ angebunden werden.

Der Marktplatz, in seiner dreieckigen Form ein Markenzeichen des Ortes, sollte in der baulichen Nutzung insgesamt reduziert und im Zielkonzept fixiert werden. Beispiel: als „große unbebaute Freifläche für vielfältige Nutzungen“ (wie bisher als Wochenmarkt, für sonstige offene Veranstaltungen und für öffentliche Parkflächen, ggfs auch Tiefgaragen). Eine Rückkehr der Herbst- und Frühlingsmärkte ist denkbar, um den Kögel-Willms-Platz zu entlasten und ihn nur speziell einzusetzen, Beispiel beim Lichterfest.

4. Grundsätzliches Zielkonzept

Die allgemeine Herausforderung zu mehr Verdichtung, nach den Zielen der Bundesregierung speziell durch Maßnahmen der Innenentwicklung, ist abzuwägen gegen die Erhaltung und Förderung unserer städtebaulichen Struktur in Rastede. Eine große Herausforderung stellen hierbei Staffelgeschossbauten dar, sie sollten in Zone 1 und Zone 2 (= spezielle Abgrenzung eines Ortskerns im Hauptort Rastede) sowie im „Zentralen Bereich der Versorgung / Zentraler Ortskern“ grundsätzlich nicht zugelassen werden. Sie haben auch nur eine geringe Bedeutung bei der Forderung nach mehr Wohnraum, da in der Regel im Staffelgeschoss Luxus-Wohnraum angeboten wird und kein mehr an preiswertem Wohnraum.

Eine Zulässigkeit von Staffelgeschossen (auch lesbar in der Presse als Bedienung der Kundschaft) wird jedoch tief eingreifen in die im Ortskern vorhandene bauliche und städtebauliche Struktur einer Dachflächenlandschaft. Diese ist nicht nur historisch gewachsen, sie stellt auch laut BauGB „erhaltenswerte Ortsteile, Bauten, Straßen und Plätze von geschichtlicher,

	künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung dar". Diese Merkmale zu erhalten, weiter zu entwickeln, sie zu akzentuieren durch Gestaltungsregeln, ist für Rastede (über)lebenswichtig. Bei der baulichen Verdichtung im Innenbereich haben natürlich die Erhaltung und Gestaltung unserer Grünflächen ein starkes Gewicht. Hierfür ist ebenfalls dringend eine Bestandsaufnahme erforderlich mit Darlegung von großen und kleinen Zielkonzepten. Große Zielkonzepte, Beispiel: zur geologischen Besonderheit des Ortes mit Geest - Geestrand - Niederungsmoor und zu unserer typischen Landschaft mit parallel ausgerichteten Bächen in Richtung Geestrandtief I Jade. Wichtige Bächen sollten „sichtbar“ gemacht werden durch begleitende Wanderwege, wie Moorbäche/ Kleibroker Bäche im Stellmoor und Hankhauser Bäche im Park und Goelen (vom Hirschtor durch den Park und weiter zum Göhlen bis zum Geestrandtief). Kleine Zielkonzepte könnten zu Details wie „Grünnischen in unseren Gängen“ dargelegt werden. Beispiel: beim Elektrizitätsweg, Töpkersgang, Wächtersgang, Kleine Gasse und Uhlhorns Gang die Torsituation gestalterisch durch gemeinsame Grundideen betonen und hervorheben, beispielsweise durch einheitliche Torpfosten. Besondere Zielkonzepte zum Grün, die typisch Rastede darstellen, könnten die Zielkonzepte zur (Nach)verdichtung im Innenbereich unterstützen und, soweit möglich, bei Bebauungsplänen und Bauanträgen einfließen.
Bürger 15	Hiermit möchten wir der Gemeinde Rastede unsere Anmerkungen zum Konzept zur verträglichen Nachverdichtung übermitteln. Wir haben am 4. Februar den Informationsabend der Gemeinde in der Aula der KGS besucht, sind also mit dem Thema aufgrund Ihrer Vorträge sowie eigener Recherchen und Erfahrungen vertraut. Zuerst einmal möchten wir den positiven Aspekt unterstreichen, dass die Gemeinde Rastede das Thema der Nachverdichtung jetzt analytisch angeht – und somit vermeiden will, dass sich Bausünden der Vergangenheit und Gegenwart wiederholen. Einmal errichtete architektonische Schandflecke bleiben schließlich über Jahrzehnte bestehen. Die damit verbundenen Beeinträchtigungen der betroffenen Anlieger ebenfalls. Umso wichtiger ist es jetzt, sehr genau hinzusehen und die guten Ansätze der Gemeinde in Bezug auf dieses Thema zu optimieren. Allgemeine Betrachtung Unser zentraler Kritikpunkt am vorliegenden Konzept ist die Tatsache, dass die anteilige Bebauung der Grundstücksflächen nicht berücksichtigt wurde. Dies ist ein Kardinalproblem. Denn die unverhältnismäßige Ausnutzung der kompletten Grundstücksfläche bei Neubauten sollte vermieden werden. Bauteppiche müssen eingehalten werden, neue Bauteppiche dürfen nicht zu weit in die Grundstücke hineinreichen, Hintergrundbebauung sollte sehr sensibel betrachtet werden. Denn: Durch die ansonsten damit verbundene Zerstörung der vorhandenen Siedlungsstrukturen wird die Wohn- und damit letztendlich Lebensqualität massiv beeinträchtigt.

Wichtig zudem: Es sollte nicht mehr zugelassen werden, dass komplette Grundstücke durch die Bebauung inklusive Pflasterung keine oder fast keine Grünflächen mehr aufweisen (siehe z.B. Mühlenstraße 23, Schützenhofstraße 6, Mühlenstraße 25 und Oldenburger Straße 209 und 211). Ein nicht zu vernachlässigender Aspekt ist dabei auch der Naturschutz, speziell das viel diskutierte Bienensterben und die Abnahme des Vogelbestandes.

Fakt ist: Das Konzept zur verträglichen Nachverdichtung sollte kein Freifahrtschein für Investoren sein, in bestehende Wohngebiete Mehrfamilienhäuser zu bauen, ohne dabei Rücksicht auf Nachbarhäuser und Nachbargärten zu nehmen. Dies ist bereits zu oft geschehen. Hier muss die Gemeinde ihre Kontrollfunktion bzw. die Einzelfallprüfung wahrnehmen. An dieser Stelle gibt es zudem eine weitere Schwäche des vorliegenden Konzeptes: Eine bereits bestehende mehrgeschossige Bebauung in Einfamilienhaus-Gebieten – zumal, wenn schlecht ausgeführt – darf nicht zur Klassifizierung des Bereiches als Blau oder Rot führen. Denn damit würden neue Fehler durch alte Bausünden legitimiert werden!

Persönliche Betrachtung

In unserem speziellen Fall wohnen wir in der **Diedrich-Freels-Straße** [X]. Ein Haus in einem typischen Wohngebiet im Kernort aus den 50er Jahren. Zu unserem Karree (siehe Anlage Liegenschaftskarte) aus Diedrich-Freels-Straße, An der Bleiche und Sophienstraße gehören lauter Einfamilienhäuser mit großen, zur Mitte hin angelegten Gärten. Ein typisches Beispiel für eingeschossige Rasteder Siedlungsgeschichte der 50er Jahre inklusive denkmalgeschützter Backsteinhäuser. Eine schützenswerte Siedlung hinter dem Rathaus mit funktionierenden Strukturen und einer hohen Lebensqualität, die Rastede auszeichnet. Eine Lebensqualität, die nicht nur in den grün ausgewiesenen Zonen der Neubaugebiete für neue Bürger der Gemeinde gewährleistet werden sollte, sondern ebenso – langfristig – für die seit Jahren in der Gemeinde lebenden Menschen.

Fest steht: Grundstücke wie unseres und die unserer Nachbarn sind ein gefundenes Fressen für jeden Investor. Deren Szenario: Die alten Häuser abreißen und durch Wohnblöcke ersetzen. Immerhin: In unserem Fall – da blaue Zone – „nur“ zweigeschossig. Aber für zwei, drei oder vier Gebäude wäre Platz. Damit würde die Struktur der seit fast 70 Jahren bestehenden Siedlungsmatrix zerstört werden. Unser Beispiel ist dabei nur eines von vielen in der Gemeinde; in zahlreichen Straßenzügen ist dies bereits traurige Realität.

An dieser Stelle eine Anmerkung zur blauen Zone im beschriebenen Bereich: Dort wird die Bebauung als 1- bis 2-geschossig ausgewiesen; das ist aber falsch, da es im gesamten Bereich nur ein sehr altes, denkmalgeschütztes Gebäude mit zwei Stockwerken gibt (An der Bleiche 12). Abschließend auf den Punkt gebracht: Auch in den Zonen Blau und Rot dürfen nicht die kompletten Grundstücke bebaut und versiegelt werden. Eine verträgliche Nachverdichtung bedeutet auch, die bestehenden Siedlungsstrukturen zu erhalten und mit dem Thema der Hintergrundbebauung sensibel umzugehen. Mehrgeschossige Neubauten als Hintergrundbebauung in Wohngebieten mit Einfamilienhäusern zuzulassen, sollte nicht ohne Einzelfallprüfung und Anhörung der Nachbarn zugelassen werden.

Bürger 16	Wie Ihnen bekannt ist, haben die Bewohner im Bereich Ollerkamp, am 19.11.1998 eine Änderung des Bebauungsplanes auf eingeschossige Bauweise beantragt. Selbiges wurde auf Wunsch der Anwohner auch geändert, und von den damaligen Politikern natürlich befürwortet. (siehe Anlage des Antrages) Nun soll dieser Bebauungsplan geändert werden. Wir, die Grundstückseigentümer im Bereich Ollerkamp wünschen in keinsten Weise eine Änderung des Bebauungsplanes auf eine jetzt plötzlich 2-vollgeschossige Bauweise. Wir plädieren daher auf unseren Gebietserhaltungsanspruch, und Vertrauensschutz. Lt. Fa. NWP Planungsgesellschaft mbH ist eine Verdichtung und Änderung auf eine 2 vollgeschossige Bauweise nicht an allen Standorten sinnvoll und verträglich. Wenn diese Firma das Gebiet Ollerkamp Augenschein genommen hat, so hätte man diesen Bereich in Zone 3 einstufen müssen. Eine 2 vollgeschossige Bauweise fügt sich nicht in die bestehende Umgebung (Ollerkamp) ein. Das können Sie bereits daran erkennen, wenn Sie in den Ollerkamp von der Ladestraße aus hineinfahren. Sie sehen dort ausschließlich nur Einfamilienhäuser. Hier sind 2 vollgeschossige Häuser, mit der vorhandenen jetzigen Struktur, völlig unverträglich. Wir weisen auch noch einmal auf den NWZ Artikel vom 09.12.2017 hin, wo bei einer Bürgerumfrage fast 70 % befürworten, dass auf Einfamilienhausgrundstücken keine Mehrfamilienhäuser bzw. 2 vollgeschossige Gebäude/Häuser entstehen dürfen. Ein Negativbeispiel können sie sich bereits am Ollerkamp 20 a-e ansehen. Obwohl hier eine eingeschossige Bauweise vorgeschrieben ist, hat man hier durch diverse bauliche Trickereien, zwei Wohneinheiten mit 2 vollgeschossigen Gebäuden erstellt. Obwohl eine Aufenthaltsnutzung im Spitzboden unzulässig ist (Baugenehmigung vom 07.12.2017 Aktenzeichen B 1707/2017 / unter Hinweise 5) sind hier bereits 1-2 bewohnbare Zimmer mit Giebel,- und Dachfenster fertiggestellt bzw. integriert worden. Der Spitzboden wird also bewohnt werden, und es wird gegen die Baugenehmigung verstoßen. Eine zusätzliche Beantragung des Bauherrn, eine unbebaubare Fläche (Grünzone) zu bebauen, wurde seitens der Gemeinde nicht befürwortet und im Jahre 2018 zu Recht abgelehnt. Hier ist der Bedarf einer Anpassung wie in der Bürgerinformation vom 04.02.2019 beschrieben wurde, bezüglich dieser/unserer Stellungnahme unbedingt erforderlich. Die Lebensqualität der langjährigen Bewohner am Ollerkamp sinkt durch die Möglichkeit einer 1-geschossigen Bauweise rapide. (siehe auch diverse Leserbriefe und Berichte von Rasteder Bürgern in der NWZ) Wir, die Bewohner im Bereich Ollerkamp, beantragen für die in der Anlage gelb gekennzeichneten Bereiche, wie bisher die - eingeschossige Bauweise mit einer Traufhöhe von max. 3,50 Meter und Begrenzung der Gebäudehöhe (Zone 3) und Ausschluss von Staffelgeschossen, sowie Mehrfamilienhäusern.

	- die weitere Gültigkeit, Beibehaltung der unbebaubaren Flächen. („Grünzonen“) (siehe Bebauungsplan mit den grün gekennzeichneten unbebaubaren Flächen) („Grünzonen“) Alles andere wäre für uns Bürger der Gemeinde Rastede, und der Bewohner am Ollerkamp, ein sehr tiefer Einschnitt in die bisherige Lebensqualität. Auch wir als Bewohner des Ollerkamps, haben einen Gebietserhaltungsanspruch, und Vertrauensschutz. Wir hoffen, dass diese Angelegenheit in unserem Sinne entschieden wird, und bitten um Nachricht.
--	--





Erhaltung Grün Landschaft

ng:

Bürger 17	Mit hoher Neugier habe ich die Pläne zum Nachverdichtungskonzept verfolgt. Als Eigentümer des Grundstückes Hinter den Linden [X] in Wahnbek interessieren uns insbesondere die Bebauungsmöglichkeiten an der Feldstr. bzw. der Butjadinger Strasse. Positiv haben wir zur Kenntnis genommen, dass die Bebauungsmöglichkeiten an der Butjadinger Straße grundsätzlich der Zone 2 zugeordnet werden. Glücklicher wären wir allerdings, wenn sich die Möglichkeiten zur Bebauung stärker an der vorhandenen Bebauung orientieren würden. Im Bereich der Einmündung Feldstr. herrscht derzeit eine 1-1,5 geschossige Bauweise vor, die den Charakter der Siedlung mit typischer Einfamilienhausbebauung prägt. Eine Nachverdichtung mit z. b. Mehrfamilienhäusern in 2-geschossiger oder gar 2,5 geschossiger Bauweise würde den Charakter der Siedlung nachhaltig verändern. Zumal ohnehin durch das geplante Neubaugebiet an der Feldstraße die Möglichkeit besteht entsprechenden Wohnraum zu schaffen, dies den potenziellen Interessenten aber in gemischter Bauweise (EFH, MFH, Reihenhäuser etc) anzubieten. Für uns als junge Familie ist die Ursprünglichkeit der Siedlung ein Argument zum Bau eines neuen Hauses gewesen. Wir möchten darum bitten im Nachverdichtungskonzept zu berücksichtigen, dass dieser Charakter erhalten bleibt. Am Beispiel der wenig koordinierten Nachverdichtung in der Stadt Oldenburg zeigt, wie über eine zu hohe Anzahl an Mehrfamilienhäusern der Charakter einer schönen Stadt zerstört wird. Eine uniforme Bebauung mit MFH verändert das ganze Stadtbild. Der geschaffene Wohnraum wird langfristig lediglich der Gewinnerzielung der projektierenden Investoren dienen. Langfristig wird der geschaffene Wohnraum aufgrund der demografischen Gegebenheiten nicht benötigt werden. Es wird teilweise am Bedarf vorbeigebaut. Für ihre Kommune besteht die Möglichkeit den Charakter der insbesondere für Familien sehr lebenswerten Ortschaften zu erhalten und nicht zu zerstören.
Bürger 18	Eine gewünschte hohe Nachverdichtung wie z.B. im Kernbereich rechts und links der Oldenburger Straße mit einer Auflage von 140 m2 Grundstückanteil pro Einheit zu koppeln, ist kontraproduktiv. Um eine Wirtschaftlichkeit für Investoren und Bauunternehmer herzustellen, müssen Grundstücke maximal ausgereizt werden. Das neue Verdichtungskonzept hat zur Folge, dass am Bedarf vorbei gebaut werden muss. Das Ziel, die Gebäudekörper zu verkleinern, wird durch die Einheitenbegrenzung nicht erreicht, da die Bauzahlen um die Wirtschaftlichkeit zu erreichen, ausgereizt werden müssen (aufgrund von steigenden Grundstücks- und Baukosten).

	Das Resultat ist, es werden nur extrem große Wohnungen von über 100 m² entstehen, welche durch Ihre Größe entsprechend teuer verkauft werden müssen. Nach unserer letzten Marktanalyse ist die Nachfrage im Kerngebiet Rastede folgendermaßen einzuschätzen: Von 100 potenziellen Wohnungskäufern suchen 30 % Kleinraumwohnungen unter 50 m², 50% Wohnungen zwischen 50-80 m² und nur 20 % Wohnungen ab 80 m² und größer. Kein Investor kann jetzt nach dem Verdichtungskonzept bedarfsgerecht bauen. Am Bedarf angelehnt, müsste der Investor jetzt auf einem Grundstück von min. 700 m² eine 40 m² , zwei 60 m², eine 80 m² und eine 120 m² Wohnung erstellen. Das Verdichtungskonzept hat zur Folge, dass in diesem Beispiel 5 Wohnungen entstehen würden mit maximaler Ausnutzung der Bebauungszahlen, demnach Wohnungen von über 100 m² (Sofern man ein Grundstück von 700 m² bekommt, in der Regel eher 500 m² - 600 m²). Die meisten Grundstücke, auf denen in fast allen Fällen ein Altgebäude steht, die akquiriert werden können, haben eine Größe von ca. 500 - 600 m². Diese Grundstücke würden so gut wie wegfallen, da hier gemäß Grundstücksanteil 140 m² nur noch 3 Einheiten erstellt werden könnten. Diese Wohnungen wären wiederum extrem groß (ca. 136 m² Wohnfläche) um Erstellungskosten und Grundstückskosten zu kompensieren. Diese Konstellation wäre für Investoren und auch Endkunden nicht mehr interessant und es würde keinen wirtschaftlichen Sinn mehr ergeben diese Objekte anzukaufen und zu bebauen. Ein Lösungsvorschlag wäre z.B. um die Interessen möglichst vieler Parteien zu berücksichtigen, die Wohneinheitenquote nach Grundstücksgröße zu staffeln. Z.B. bei Grundstücken bis 600 m²- 650 m² eine Wohneinheitenbegrenzung von ca. max. 100 m² je Wohneinheit. In Kerngebieten mit höchstmöglicher Verdichtung ist wie z.B. in Vechta gar keine Vorgaben der Anzahl der Wohneinheiten. Den umliegenden Nachbarn eines zu bebauenden Grundstückes geht es in erster Linie um den Baukörper auf den sie in Ihrer Nachbarschaft schauen, nicht auf die Anzahl der Wohnungen.
Bürger 19	Unsere Mandantin ist unter anderem Eigentümerin des Grundstücks Sophienstraße [X], 26180 Rastede. Das Grundstück ist derzeit mit dem ehemaligen Firmengebäude unserer Mandantin bebaut. Dieses soll abgerissen und neu bebaut werden. Insoweit ist ein Antragsverfahren [X] beim Landkreis Ammerland anhängig. Familie [X] bewohnt das Grundstück Anton-Günther-Straße [X], 26180 Rastede privat selbst. Im Rahmen eines Konzepts zur Steuerung einer verträglichen Nachverdichtung sind Dichtezonen definiert und abgegrenzt worden, die insbesondere auch den Bebauungsplan Nr. 6 g Rastede 1/11 Ortskern betreffen. Die Grundstücke unserer Mandantin sind darin der Zone II mit überwiegender Einfamilienhausbebauung zugeordnet worden. Dies ergebe sich bereits aus der überwiegenden Bebauung mit Einfamilienwohnhäusern.

II. Rechtliche Würdigung

Namens und im Auftrag sowie unter Bezugnahme auf die in der Anlage beigelegte Vollmacht des von uns vertretenen Einwenders nehmen wir zu den Planunterlagen der Gemeinde Rastede, Bebauungsplan Nr. 6 g „Rastede 1/11 Ortskern“ wie folgt Stellung:

- Das Ziel der Planung und der Anlass sind im Ergebnis unter Berücksichtigung der privaten Belange verfehlt und abwägungsfehlerhaft, da es an der Erforderlichkeit der Planung fehlt.
- Der Planer und Vorhabenträger ist von falschen tatsächlichen Voraussetzungen, insbesondere hinsichtlich der Bestandsbebauung ausgegangen.
- Die ordnungsgemäße Prüfung der planrelevanten Belange, insbesondere der privaten Belange und deren Abwägung vor dem Hintergrund der Eigentümerinteressen wurden verkannt.
- Im Ergebnis liegt eine Eigentumsverletzung vor.

Hinsichtlich der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften weisen der Einwender und der Unterzeichner darauf hin, dass die Bekanntmachungen der Gemeinde Rastede hinsichtlich des Konzepts zu einer vertraglichen Nachverdichtung, insbesondere in Bezug auf den Bebauungsplan Nr. 6 g und der Auslegung vom 05.02.2019 bis 04.03.2019 mit Einwendungsmöglichkeiten insoweit möglicherweise formell rechtswidrig sind, da die Anforderungen an die Begründung der Planungsänderungen möglicherweise nicht erfüllt sind. Vorgestellt und zum Download bereit sind lediglich die Präsentation vom 04.02.2019 und der Erläuterungsbericht. Eine formale Begründung liegt damit nicht vor.

1. Ziel und Erforderlichkeit der Planung

Das Planungsziel und der Planungsanlass der Gemeinde Rastede zur vertraglichen Nachverdichtung ist im Ergebnis abwägungsfehlerhaft und unter Berücksichtigung der privaten Belange nicht tragfähig. Insbesondere Alternativplanungen hinsichtlich der Zoneneinteilung sind nicht erfolgt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 6 g „Rastede 1/11 Ortskern“ liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, der mit seinen weitreichenden Festsetzungen insbesondere dem Sparsamkeitsgrundsatz gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB Rechnung trägt.

Das vorliegende Konzept einer vertraglichen Nachverdichtung schränkt das Maß der baulichen Nutzung hingegen hochgradig ein. Im vorhandenen Plangebiet 6 g wird dadurch eine Nachverdichtung überobligatorisch eingeschränkt, weshalb angesichts des dauerhaft bestehenden Bedarfs an Bauflächen in anderen Plangebieten Bodenversiegelungen über das notwendige Maß hinaus durchgeführt werden müssen. Zum vermeintlichen Schutz einer innerörtlichen Besiedelung muss in neuen Plangebieten der Sparsamkeitsgrundsatz verletzt werden.

2. Falsche tatsächliche Voraussetzungen

Die zukünftig im Konzept einer Nachverdichtung vorgesehene Festsetzung und Aufteilung in Gebiete der Zonen 1 - 3 ist fehlerhaft erfolgt.

Im Wege der Abwägung stehen nicht überwindbare Mängel bei der Feststellung der vorhandenen Bebauung sowie Abwägungsmängel die offensichtlich auf das Abwägungsergebnis von Einfluss geworden sind, dem Nachverdichtungskonzept entgegen. Namentlich die Einordnung des Plangebiets 6 g in ein Gebiet mit über- wiegender Einfamilienhausbebauung ist fehlerhaft. Diese falschen tatsächlichen Voraussetzungen wurden verkannt. Sowohl das Planungsbüro als auch die Gemeinde Rastede gehen von fehlerhaften Gebäudehöhen und Nutzungsarten der Bestandsbebauung aus.

Im Nachverdichtungskonzept ist die Bestandsbebauung insbesondere im Bereich der Sophienstraße östlich des Rathauses, der Diedrich-Freels-Straße im Bereich nördlich des Rathauses, rund um die Raiffeisenbank sowie der Bereich der Anton- Günther-Straße mit der östlichen Begrenzung durch den Elektrizitätsweg sowie im nördlichen Bereich durch die Oldenburger Straße falsch bewertet worden.

Nicht ersichtlich ist, warum das Teilgebiet zwischen der Anton-Günther-Straße und dem Elektrizitätsweg der Zone 1 zugeordnet worden ist, nicht aber das Gebiet zwischen Sophienstraße und Anton-Günther-Straße südlich der Diedrich-Freels-Straße bis zur Stichstraße im Bereich der Hausnummern Sophienstraße 18 a bis zur Peterstraße. - In diesem Bereich sieht das Nachverdichtungskonzept richtigerweise eine Mehrfamilienhausbebauung vor.

Das Teilgebiet zwischen Diedrich-Freels-Straße und Raiffeisenstraße rund um die Raiffeisenbank ist richtigerweise als Teilgebiet mit Mehrfamilienhäusern bezeichnet. Allerdings geht die Gemeinde von einer fehlerhaften Höhe des Gebäudes Raiffeisenstraße 1 (Raiffeisenbank) aus. Diese beträgt tatsächlich 12,64 m, die Gemeinde ist bisher von 11,51 m ausgegangen. Die Gebäudehöhe Sophienstraße 14 beträgt rund 11m, die des Gebäudes Anton-Günther-Sir. 17 11,50 m. Damit steht die beabsichtigte Begrenzung der Traufhöhen auf 6,50 m im deutlichen Widerspruch zur Bestandsbebauung. Dies zieht die Verletzung des Gleichbehandlungsgrundsatzes und des Schutz des Eigentums nach sich.

Das Gebäude Anton-Günther-Straße 21, Rats-Apotheke, wird im Erdgeschoss durch die Apotheke genutzt. Im ersten Obergeschoss befinden sich zusätzlich ein Ruheraum der Apotheke sowie ein Kosmetikstudio. Das Gebäude ist damit nicht einem Einfamilienhaus vergleichbar.

Auf dem Grundstück Anton-Günther-Straße 19 befinden sich sieben Wohneinheiten. Es handelt sich damit um ein Mehrfamilienhaus.

	Die Gebäude Anton-Günther-Straße 13, 13 a, 15, 15 a und 7 werden jeweils von mehreren Familien genutzt. Dem Erscheinungsbild nach handelt es sich überwiegend um Doppelhäuser. Diese Gebäude entsprechen nicht einer typischen Einfamilienhausbebauung. Bei den Gebäuden Peterstraße 17 b, Sophienstraße 18 b, c, und d handelt es sich um Mehrfamilienhäuser. Dieses Teilgebiet ist richtig als Gebiet mit Mehrfamilienhausbebauung gekennzeichnet. Das Grundstück Sophienstraße 24 wird einerseits gewerblich durch das Ingenieurbüro Heimsch GmbH, andererseits als Privatwohnung genutzt. Das Gebäude entspricht ebenfalls nicht der typischen Einfamilienhausbebauung. Bei dem Gebäude Sophienstraße 28 handelt es sich um eine größere Gewerbeanlage. Das Grundstück Diedrich-Freels-Straße 32 wird ebenfalls durch mehrere Parteien genutzt. Es entspricht nicht einer typischen Einfamilienhausbebauung. Das dargelegte Teilgebiet zwischen Stichstraße Sophienstraße 18 a ff. bis Peterstraße, Sophienstraße, Anton-Günther-Straße und Raiffeisenstraße entspricht von der Bestandbebauung daher im Wesentlichen dem Teilgebiet zwischen Anton- Günther-Straße, Elektrizitätsweg und Oldenburger Straße. Dennoch sind beide Teilgebiete unterschiedlichen Zonen zugeordnet. Letzteres Teilgebiet ist der Zone 1 mit hoher Verdichtung zugeordnet das zuvor dargestellte Teilgebiet zwischen Sophienstraße und Anton-Günther-Straße trotz gleicher Bebauungsart der Zone 2 mit niedriger Verdichtung. Diese Bewertung ist fehlerhaft. Geradezu offensichtlich ist diese Fehlbewertung angesichts der Einteilung der rechten und linken Seite der Anton-Günther-Straße in zwei unterschiedliche Zonen. Hier scheint das am Ende der Anton-Günther-Straße u.a. auf dem Grundstück Hausnummer 28 genehmigte Bauvorhaben eines auswärtigen Bauträgers die Zonierung zum Nachteil der Eigentümer im Teilgebiet auf der anderen Straßenseite beeinflusst zu haben. 3. Vereinbarung mit höherrangigem Recht Das vorliegende Konzept zu einer vertraglichen Nachverdichtung verstößt gegen höherrangiges Recht, insbesondere gegen Artikel 14 Abs. 1 GG. Der betroffene Grundeigentümer ist insoweit rechtlich geschützt als das Abwägungsgebot drittschützende Wirkungen hat. Innerhalb des vorliegenden Konzepts ist das Abwägungsgebot jedoch nicht fehlerfrei berücksichtigt worden. Gemäß der Entscheidung Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 21.03.2002 - 4 CN 14.00 liegt eigentumsrechtlicher Drittschutz vor, wenn planbedingte Beeinträchtigungen von nicht geringfügiger Art vorliegen, die in einem adäquat kausalen Zusammenhang mit der Planung stehen. Dies ist vorliegend der Fall. Die Zuordnung der Grundstücke unserer Mandantin zur Zone 2 schränkt die Bebaubarkeit der Grundstücke erheblich ein. Das Maß der baulichen Nutzung für das Grundstück
--	---

	Sophienstraße [X] wird im Ergebnis um 30% reduziert. Dieser Wert ist mehr als geringfügig. Folglich ist das Nutzungsinteresse der Eigentümer bebauter Grundstücke innerhalb der Planung zu beachten und die Gemeinde muss prüfen, ob die Nutzungsinteressen der Eigentümer bebauter Grundstücke, die den mit der Planung verfolgten Zielen zuwider laufen, so gewichtet sind, dass sie im Rahmen der übrigen Belange vorgehen. Dies ist aus der vorliegenden Planung und Erläuterung nicht ersichtlich. Eine entsprechende Abwägung ist nicht erfolgt. Das Nachverdichtungskonzept schränkt die Entwicklung des vorbezeichneten Teilgebiets zwischen Sophienstraße und Anton-Günther-Straße erheblich ein, bietet nicht die Möglichkeit der Entwicklung einer schonenden Bodennutzung, sondern dient dem Bestandsschutz eines fehlerhaft ermittelten Status quo. Damit bedarf es einer grundlegenden Korrektur der beabsichtigten Zonierung.
Bürger 20	Im Folgenden möchten wir als Einwohner von Wahnbek (Ahornstr. [X]) und Hausbesitzer in Rastede (Stettiner Str. [X]) eine Stellungnahme zum Konzept zur verträglichen Nachverdichtung in der Gemeinde Rastede abgeben. Wahnbek Im Ortsteil Wahnbek wurde die einzige im Ort vorhandene kleine Grünfläche als Fläche mit größerem Verdichtungspotential identifiziert. Aus ökologischer Sicht und auch hinsichtlich des großen Flächenverbrauches sollte zwar die Nutzung von freien Flächen innerhalb einer Ortschaft genutzt werden, allerdings sollte dies nicht zur Folge haben, dass die letzten noch öffentlichen Grünflächen innerhalb der Ortschaft verschwinden. Wahnbek ist geprägt durch Siedlungszüge ohne Grünflächen und Gehölze. Lediglich in der ersten Hälfte der Schulstraße begleitet ein Grünzug mit älteren Bäumen die Straße. In den meisten Wohngebieten sind lediglich hauptsächlich Reste der alten Wallhecken als Grün- bzw. Gehölzstrukturen vorhanden. Öffentliche Grünflächen gibt es kaum bzw. gar nicht. In die Auswahl von geeigneten Flächen für die Nachverdichtung sollte dieser Aspekt mit einfließen und überdacht werden, ob dieser Bereich wirklich für eine Nachverdichtung genutzt werden soll. Zumal die Grünfläche im Kreuzungsbereich von zwei der verkehrsstärksten Straßen der Ortschaft liegt und keine besonders hohe Wohnqualität besitzen würde. Rastede Im Hauptort Rastede sind kaum Flächen mit größerem Verdichtungspotential identifiziert worden. Große Bedeutung kommt damit der Nachverdichtung auf Hintergrundstücken zu. In einigen Bereichen des Ortes ist dies bereits in der Vergangenheit möglich gewesen und auch geschehen. Allerdings gibt es noch Bereiche in diesen dafür großes Potential besteht (bspw. Wohngebiete westlich der Bahnstrecke). Somit kommt der Prüfung der rechtskräftigen Bebauungspläne eine wichtige Bedeutung zu. Die Grundstücke in den alten Wohngebieten haben oftmals Größen von 800 qm und mehr. Also häufig doppelt so groß wie Grundstücke für Einfamilienhäuser, die in den heutigen neuen Baugebieten in der Regel zur Verfügung stehen.

	Eine Hintergrundbebauung in diesen Bereichen sollte über Änderungen der Bebauungspläne geprüft und ermöglicht werden, allerdings nicht zu jedem Preis. Das heißt im Rahmen der Änderungen von Bebauungsplänen muss das erste Ziel die verträgliche Nachverdichtung sein. Beispielsweise wäre um den Charakter der Wohngebiete zu erhalten eine eingeschossige Bauweise und eine Begrenzung der Grundfläche auf den Hintergrundstücken denkbar. Hervorzuheben hierbei ist, dass die Änderung der Bebauungspläne nicht zu einer Hintergrundbebauung zwingt. Eine Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht diese lediglich. Für die Hintergrundbebauung bietet sich vor allem die im Konzept identifizierte Zone 3 an. Wobei die maximal zulässige Wohnungsdichte mit maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus/ DHH; je angefangene 600/ 300 qm GS 1 WE EH/ DHH überdacht werden sollte, da dies eine verträgliche Nachverdichtung über Hintergrundbebauung in diesen Gebieten größtenteils verhindern dürfte, da nach diesen Kriterien nur ein Einzelhaus je 600 qm Grundstücksfläche ermöglichen würde. Durch Anpassung dieses Kriteriums auf beispielsweise ein Einzelhaus je 400 qm würde der Nachverdichtung in dieser Zone Raum gegeben werden. Um schonend mit dem Schutzgut Fläche umzugehen und die Heranziehung weiterer Flächen im Außenbereich, wie es derzeit bspw. Am Göhlen geschieht, auf ein notwendiges Minimum beschränken zu können, ist eine verträgliche Nachverdichtung auch unter Ermöglichung der Bebauung von Hintergrundstücken überall wo möglich unerlässlich. Somit sollte die Nachverdichtung auf Hintergrundstücken ebenso wie die Verdichtung auf weiteren zur Verfügung stehenden Flächen priorisiert werden.
Bürger 21	Wir wohnen bereits seit 2005 in diesem wundervollen Ort Rastede und sind sehr froh darüber, ein Haus am Hirschtorweg gekauft zu haben, bei dem es KEINE Hintergrundbebauung bis zur Hausnummer 17 gibt (bis jetzt). Dies war für uns ein wichtiges Argument zum Hauskauf. Wir haben einen tollen Garten angelegt, in dem wir Vogelhäuser aufgestellt haben, mit den Kindern Insektenhotels gebastelt haben, wo Flora und Fauna noch Platz zum Überleben haben. Jedes Jahr kommt der Specht. Aus dem kleinen Graben der Nachbarn (Nr. [X]) hüpfen die Frösche über unseren Rasen. Sollte eine Hintergrundbebauung nun möglich werden, würde die Flora und Fauna kaum noch Lebensraum haben. Die Enge würde uns persönlich sehr einschränken. Wir würden es nicht begrüßen, wenn uns die Nachbarn im Garten auf den Tisch gucken könnten. Wir würden dann auch kein Licht mehr im Garten haben, sondern nur noch Schatten. Außerdem würden wir dann auch nur noch auf Wandflächen schauen und nicht mehr in die freie Natur. Außerdem lieben wir den alten Siedlungscharakter! Deshalb kam ein Neubau in einer Neubausiedlung für uns auch nicht in Frage. Es ist uns auch wichtig, dass keine zweigeschossigen Häuser gebaut werden. Ebenso bitten wir darum, keine

	Staffelgeschosse zuzulassen, da sonst kaum noch Licht in unseren Garten kommen würde. Bitte bedenken Sie die Einhaltung der Geschosshöhe und der Dachformen. Diese sollten unbedingt an die vorhandene Wohnstruktur angepasst werden. Bis jetzt leben und wohnen wir hier immer noch sehr gerne und würden uns freuen auch weiterhin hier gerne wohnen zu bleiben.
Bürger 22	Leben in Rastede ist ein Stück Lebensqualität. Damit dies auch so bleibt sollte bei der Nachverdichtung der bestehenden Siedlungen Einiges beachtet werden. Wir wohnen im Hirschtorweg und waren bereits entsetzt, was hier in den letzten 20 Jahren bei der Nachverdichtung gebaut wurde. Viel zu große Häuser, auch zweigeschossig mit zwei Wohneinheiten (Beispiel Hirschtorweg 25, Stichstraße von der Südender Straße Doppelhaus angrenzend an Hirschtorweg 19 etc.). Viele Grundstücke haben zwar einen großen Garten nach hinten raus, liegen aber in der Straßenfront sehr eng aneinander. Wenn jetzt auf dem Nachbargrundstück große Häuser auf den Hintergrundstücken, ggf. mit Staffelgeschoss, gebaut werden, ist die Lebensqualität der Nachbarn doch stark eingeschränkt: Weniger Licht, weniger Sonne, dafür im Winter nur noch Schatten auf dem eigenen Grundstück. Statt auf Sträucher und Bäume guckt man auf hohe Häuserwände. Der eigene Garten, bisher ein Ort zum Rückzug mit Privatsphäre, wird von Anderen einsehbar. Der Charme der Siedlung schwindet und damit auch ein Stück Lebensqualität. Nachverdichtung ist bestimmt notwendig, um der Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden, aber bitte nicht zu Lasten der Bürger, die hier seit vielen Jahren leben. Firsthöhe und Dachfläche sollten unbedingt an die vorhandene Wohnstruktur angepasst werden und deren Umsetzung sollte dann auch kontrolliert werden, wenn es an die Bebauung geht. Auch sollte der prozentuale Anteil der bebaubaren Fläche unter 50% bleiben. Auch wir möchten schließlich noch grün zwischen unseren Häusern. Bei der Hintergrundbebauung sollte auch der Schattenwurf an angrenzende Grundstücke beachtet werden. Auf das Neubaugebiet Südlich Schlosspark IV gab es über 200 Bewerbungen auf nur wenige Grundstücke. Auch wenn die Gemeinde die Regelungen für die Bebauung hinsichtlich Firsthöhe, Dachform und Gesamtgröße beschränkt, wird es immer noch genügend Interessenten geben. Wir hoffen, dass die Entscheidungsträger Verständnis für unsere Sorgen haben. Wir bitten diese sich immer vorzustellen, dass sie selbst betroffen wären.
Bürger 23	Für die Raiffeisenstraße [X] möchten wir die zwei-geschossige Bauweise beantragen. Mehrfamilienhäuser in der Nachbarschaft sind jedoch von uns nicht erwünscht.

Bürger 24	Im Rahmen der Planungsbeteiligung und als Anwohner der Schloßstraße [X] möchte ich darauf hinweisen, dass bei zukünftigen Planungen für Grundstücke der Schloßstraße insbesondere die Regelungen des Denkmalschutzes besondere Berücksichtigung finden müssen. Zur Erhaltung des Gemeindegildes ist meiner Meinung immer eine Einzelfallprüfung erforderlich, wenn ein Bauvorhaben unmittelbar angrenzt an ein Grundstück mit denkmalgeschützter Bebauung. Auch ist anzudenken, ob hier Auflagen erteilt werden, um den Baustil des Vorhabens an die Umgebung anzupassen. Als Beispiel sei hier der Neubau von Herrn Dr. Brüning in der Oldenburger Straße erwähnt. Dieser Stil passt ausgezeichnet in die historische Landschaft des Schlosses und des Prinzenpalais. Auch die Sichtachse der Schloßstraße sollte immer eine besondere Rolle bei der zukünftigen Bebauung spielen.
Bürger 25	Mit Interesse habe ich die aktuelle Debatte um die verträgliche städtische Nachverdichtung verfolgt, da mein Mann und ich selber auf der Suche nach einer Bestandsimmobilie bzw. einem Baugrundstück in der Residenzstadt sind. Aktuell sind wir in Oldenburg wohnhaft, da wir aber beide als Zahnärzte tätig sind, pendeln wir täglich zu unseren Arbeitsplätzen in die Praxis nach Rastede bzw. Varel. Für unsere weitere berufliche und familiäre Planung, stand ziemlich schnell fest, dass Rastede unser neuer Lebensmittelpunkt werden soll, aber durch den aktuell sehr angespannten Immobilienmarkt, treten wir, wie so viele andere, auf der Stelle. Nun könnte man meinen, das geplante Konzept zur Schaffung weiteren Wohnraums sollte gerade bei uns verzweifelt Suchenden neue Hoffnungen wecken. Dem kann ich aber leider nur eingeschränkt zustimmen! Grundsätzlich finde ich die Idee, nicht genutzte städtische Grundstücke zur Bebauung freizugeben, sehr sinnvoll und begrüßenswert (wenn dadurch das Bild von bestehenden Siedlungsgebieten nicht zerstört wird). Jedoch befürchte ich einen ähnlichen Trend, wie ich ihn momentan auch in Oldenburg fast täglich zu Gesicht bekomme: ältere Wohnhäuser werden abgerissen, damit namenhafte Wohnungsbaugesellschaften mehrstöckige Mehrfamilienhäuser darauf errichten können und Hintergrundstücke werden in zweiter, dritter oder vierter Reihe bebaut. Sicherlich schafft dies Wohnraum und mit Sicherheit bringt es vielen Leuten viel Geld, die Frage ist aber, ob diese Maßnahme auf lange Sicht einer Stadt nicht mehr schaden, als das sie nutzen? Denn wer möchte wirklich einen schattenspendenden Betonriesen neben seinem Haus stehen haben oder seinen gerade mal 50qm großen Garten mit der Auffahrt des Nachbarn teilen? In einem kürzlich erschienen Leserbrief der NWZ hieß es sinngemäß, dass das Oldenburger Stadtbild nicht durch den Krieg zerstört wurde, sondern durch die im Moment stattfindenden, teilweise sehr kurzfristigen Bauplanungen.

	Ich möchte mit diesen Zeilen keinen absolute Kontraposition zum geplanten Konzept einnehmen, sondern lediglich meine Hoffnung zum Ausdruck bringen, dass die Gemeinde Rastede weiterhin der Ort auf der Landkarte bleibt, in dem der Traum vom Eigenheim mit schönem Garten in harmonischer Siedlung noch Realität sein kann - vielleicht aber eben nicht für alle von uns.
Bürger 26	Wir begrüßen, dass sich die Gemeinde Rastede mit dem Thema einer verträglichen Nachverdichtung beschäftigt. Das kommt zum einen der Forderung aus § 1a (2) BauGB entgegen, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenverdichtung genutzt sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden sollen. Eine Nachverdichtung versucht aber auch, die Ziele des Kabinettsbeschlusses vom 7.11.2007 über die Nationale Strategie zur biologischen Vielfalt zu berücksichtigen. Danach soll u. a. die Flächeninanspruchnahme auf die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung gelenkt werden – bestenfalls durch ein Verhältnis von Innenentwicklung zu Außenentwicklung von insgesamt 3:1. Flächensparendes Bauen trägt außerdem zu einer Verbesserung des Klimaschutzes bei. Es ist auch nachvollziehbar, dass die Gemeinde mit dem vorgelegten Konzept eine mögliche Nachverdichtung steuern möchte, um das Ortsbild von Rastede nicht zu schädigen. Das Konzept orientiert sich stark am Bestand und konzentriert sich auf die bauliche Substanz. Teilweise sind bei den Flächen mit Nachverdichtungspotenzial jedoch auch Grünflächen dabei, die nicht gesondert dargestellt werden. Es versteht sich von selbst, dass eine – gewünschte – innerörtliche Nachverdichtung auch mit dem Verlust von Grünflächen einhergehen kann. Grünflächen sind jedoch gerade auch im Siedlungsbereich wichtige Flächen mit lufthygienischer Bedeutung und Flächen, die Tieren und Pflanzen auch im Siedlungsbereich noch Lebensraum bieten und eine Vernetzung mit der Umgebung herstellen können. Sie wirken beruhigend auf Menschen und lassen Kinder und Jugendliche in gewissem Umfang Natur erleben. Wenn bei der Innenverdichtung Grünflächen verloren gehen, ist es umso wichtiger, dass die verbleibenden, unversiegelten Flächen unversiegelt bleiben und ökologisch aufgewertet werden. Wenn also zukünftig Bebauungspläne zum Ziele der Innenverdichtung aufgestellt oder verändert werden, und dabei nicht nur eine Aufstockung von Gebäuden festgelegt wird, sondern auch Grünflächen durch die Bebauung von Hintergrundstücken o. ä. verloren gehen, sollte in den Bebauungsplänen verpflichtend verankert werden, dass eine Schotterung von Gärten nicht zulässig ist. Vorsorglich machen wir jetzt schon darauf aufmerksam, dass für zukünftige Bebauungspläne zum Zwecke der Innenverdichtung, bei denen Grünflächen in Anspruch genommen werden, sinngemäß folgende Formulierungen bei den grünordnerischen Festsetzungen als „Textliche Festsetzung“ aufzunehmen sind: Unter „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB“:

Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen mit standortheimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind. Unter „Festsetzung gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 und 2 NBauO“: Die nicht baulich genutzten Freiflächen der Baugrundstücke sind zwingend zu begrünen und als unversiegelte Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Anlage von Kies-, Schotter- oder Steinschüttungen ist unzulässig. Einfriedungen mit Gabionen o. ä. sind unzulässig.

Begründung:

§ 1a Abs. 2 BauGB schreibt vor, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und das Maß der Bodenversiegelung auf das Notwendige zu begrenzen ist. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. § 9 Abs. 1 Satz 1 NBauO schreibt vor, dass die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken so herzurichten und zu unterhalten sind, dass sie nicht verunstaltet wirken und auch ihre Umgebung nicht verunstalten. In § 9 Abs. 2 NBauO heißt es weiter, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Gärten, die mehr oder weniger vollständig mit Schotter, Kies oder Steinen zugeschüttet sind, stellen keine Grünflächen dar und können diesen nicht zugeordnet werden. Die Steinschüttungen können nicht als „zulässige Nutzung“ im Sinne von § 9 Abs. 2 NBauO interpretiert werden, weil sie zum einen dem Verunstaltungsverbot des § 9 Abs. 1 Satz 1 NBauO widersprechen, aber auch dem Gebot von § 1a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und das Maß der Bodenversiegelung auf das Notwendige zu begrenzen. Im Umkehrschluss wird der rechtlich geforderte Anteil unbebauter Flächen verringert. Die Versiegelung mit Schotter, Kies oder Steinen stellt einen Eingriff im Sinne des Naturschutzrechts dar. Für mit Schotter, Kies oder Steinen zugeschüttete Bereiche wäre § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB anwendbar, wonach die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind. Folgerichtig müsste die Fläche solcherart gestalteter Gärten in vollem Umfang (mindestens 1:1) durch Kompensationsmaßnahmen an anderer Stelle ausgeglichen werden. Das zeigt sich an den Auswirkungen, die nachfolgend stichwortartig angerissen werden.

Mehr oder weniger vollständig mit Schotter, Kies oder Steinen zugeschüttete Gärten

- ☐ schaden der biologischen Vielfalt, weil sie den vorhandenen Raum für Pflanzen und Tiere vollständig vernichten und danach kein oder nur geringer Raum für Pflanzen und Tiere vorhanden ist
- ☐ fördern das Insekten- und Vogelsterben, weil die Tiere dort keine Nahrung finden können
- ☐ belasten das Kleinklima durch Beförderung der Hitzebildung im Sommer
- ☐ führen zu Bodenverdichtung und Vernichtung von Bodenleben sowie zu stofflichen Veränderungen im Boden, wenn das Material nicht aus der Gegend stammt
- ☐ lassen Regenwasser schlecht versickern oder gar nicht versickern, wenn die Steinschüttungen auf Folien liegen
- ☐ beeinträchtigen das Landschaftsbild
- ☐ entsprechen nicht der Baukultur im Ammerland
- ☐ bringen standortfremdes Material in die Gärten

	☐ fördern Schäden durch Gesteinsabbau an anderer Stelle und unnötigen Ressourcenverbrauch ☐ schaden der Umwelt durch unnötige Transporte (Steinmaterial stammt oftmals aus China oder Indien). Aus diesem Grund muss in Bebauungsplänen für neue Wohngebiete die Gartengestaltung mit Gabionen, Schotter, Split oder Kies ausgeschlossen werden. Das sollte auch für die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen zum Zwecke der Innenverdichtung gelten, bei denen Grünflächen in Anspruch genommen werden.
Bürger 27	Als Eigentümer des Grundstücks Raiffeisenstraße [X] rege ich an, das Grundstück nicht der blauen Zone, sondern der roten Zone zuzuordnen. Das Grundstück befindet sich zwischen der Alten Molkerei, welche in 3-geschossiger Bauweise errichtet wurde, und dem Gewerbegebiet Finkenstraße (derzeit: ALDI), auf dem eine zweigeschossige Bauweise mit Staffelgeschoss zulässig ist. Aus städtebaulicher Sicht würde sich insoweit eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoss auch auf meinem Grundstück einfügen.
Bürger 28	Aus meiner Sicht ist das o. g. „Konzept zur verträglichen Nachverdichtung“ noch in mehreren Bereichen zu überarbeiten bzw. zu verbessern. Bevor ich dazu komme, eine Frage vorweg. Warum wurden in den Plänen mit den Darstellungen der Verdichtungskonzepte unter anderem die Bereiche, die zurzeit noch auf Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplanes mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss bebaut werden dürfen und zukünftig der Zone 2 (blau) zugeordnet werden sollen, nicht auch mit einer grünen Pünktelung für eine „Rücknahme von Baurechten“ versehen? Hieran hätten die jeweiligen Grundstückseigentümer in diesen Bereichen dann jedenfalls sofort erkennen können, dass auch für ihr Grundstück eine „Verschlechterung“ für eine zukünftige Bebauung eintreten wird. Da viele Bürger die Bebauungspläne und auch die Darstellung der Verdichtungskonzepte nicht „lesen“ können, wäre dieses auf jeden Fall ein wichtiger optischer Hinweis gewesen. Der sollte aus meiner Sicht auf jeden Fall nachgeholt werden. Weiterhin bin ich der Meinung, dass man sich bei der Einstufung in die einzelnen Bauverdichtungszone in verschiedenen Bereichen nicht intensiv genug mit der vorhandenen Bebauung auseinandergesetzt hat.

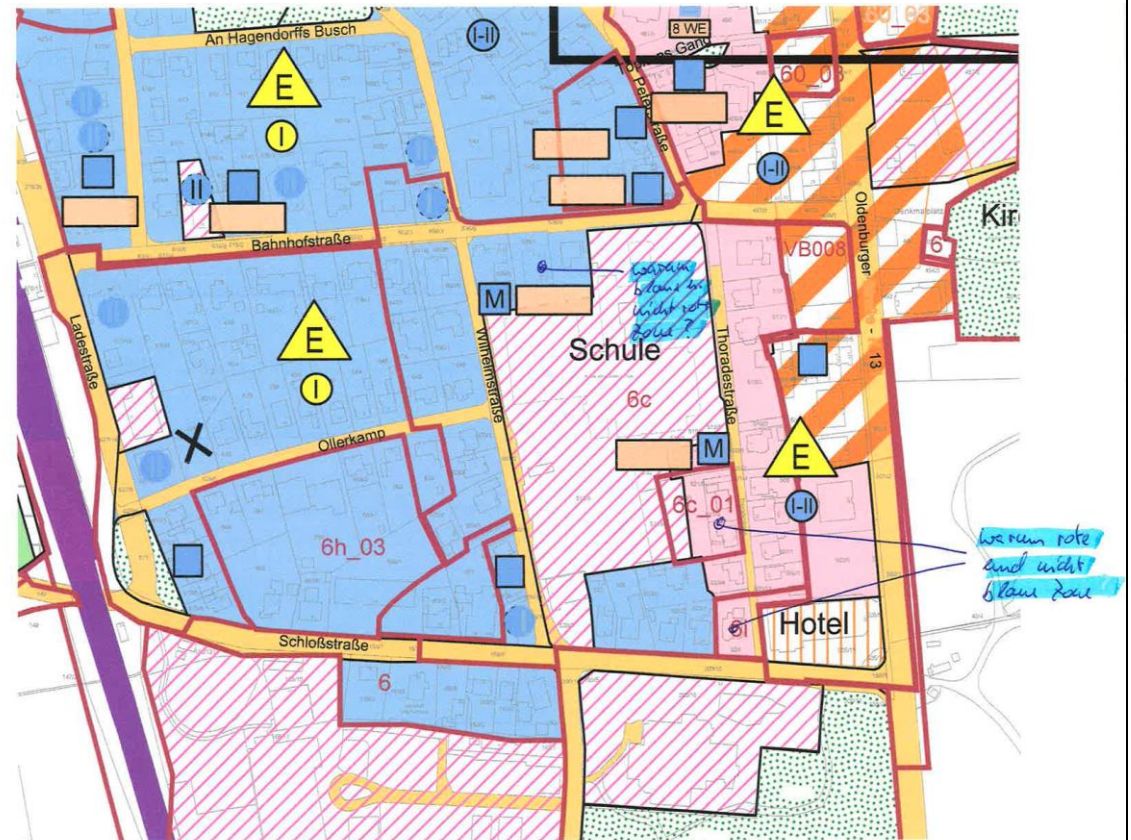
Beispielhaft sei hier der Bereich **Bahnhofstraße, Thoradestraße und Wilhelmstraße** genannt. Während in der Thoradestraße auf der Straßenseite zur KGS in Richtung Schloßstraße fast ausschließlich Einfamilienhäuser stehen, soll dieser Bereich zukünftig der Zone 1 (rot) zugeordnet werden. Der Bereich Ecke Bahnhofstraße/ Wilhelmstraße - ebenfalls auf den Straßenseiten zur KGS - wo zwei Mehrfamilienhäuser jeweils mit zwei Vollgeschossen und mit ausgebauten Dachgeschossen stehen, soll aber zukünftig der Zone 2 (blau) zugeordnet werden. Siehe Anlagen!

Eine genau umgekehrte Einstufung wäre für diese Bereiche aus meiner Sicht richtig. Gerade für den Ortskernbereich von Rastede an den Hauptverkehrsstraßen sehe ich hier planerischen Nachholbedarf.

Zu den einzelnen Verdichtungszone habe ich folgende Anmerkungen:

Zone 1 {rote Zone)

Ein Staffelgeschoss auf der dritten Ebene nur zulassen zu wollen, wenn dieses mit allen Gebäudeseiten um mindestens 2,00 m zur äußeren Traufkante des darunter liegenden Geschosses eingerückt wird, ist aus meiner Sicht unsinnig. Was will man auf der Nordseite eines Gebäudes mit einer 2,00 m breiten Dachterrasse? Hier, wie auch in anderen Gebäudebereichen, sollte auch die Möglichkeit zugelassen werden, mit dem Staffelgeschoss bündig mit der Außenwand des darunterliegenden



Geschosses abzuschließen (z.B. im Treppenhausbereich). Der Gestaltungsspielraum von Bauherrn und Architekten sollte hier nicht zu sehr eingeschränkt werden.

Mit der Vorgabe „1 Wohneinheit je 140 m² Baugrundstück“ besteht aus meiner Sicht die Gefahr, dass Wohngebäude - wenn es die GRZ- und GFZ-Zahlen zulassen, tendenziell wohl eher mit größeren Wohnungen geplant werden, was dann wahrscheinlich eher am Bedarf vorbei geht.

Zone 2 (blaue Zone)

Wohnungen im Dachgeschoss (Satteldachgebäude) sollten immer zugelassen werden. Leerstehende „Spitzböden“ kann sich heute kein Bauherr leisten und die Tendenz wird aus meiner Sicht dann eher in Richtung Flachdachgebäude gehen. Ob die dann für das Ortsbild schöner anzusehen sind, wage ich zu bezweifeln.

Die vorgeschlagene Traufhöhe von 6,50 m erscheint mir zu gering. Sie sollte eher bei 7,00 m bzw. 7,50 m angesiedelt werden.

Zone 3 (grüne Zone)

Eine Begrenzung der Traufhöhe auf 4,00 m sollte hier ebenfalls überdacht werden. Eine Zulassung von 4,50 m oder 5,00 m wäre da aus meiner Sicht eher angebracht. Der Ausschluss von Staffel- geschossen sollte ebenfalls kein Thema sein.

In vielen Bereichen der im „Konzept zur verträglichen Nachverdichtung“ beschriebenen Definitionen zu den Verdichtungszone werden Einzelfallprüfungen angekündigt. Das ist, um auch einmal begründbare Abweichungen zuzulassen, zu begrüßen. Wer aber wird diese Einzelfallprüfungen durchführen? Die Verwaltung oder die Politik? Mit was für einem Zeitfenster muss ein Bauherr rechnen bis so eine Einzelfallprüfung abgeschlossen ist?

Grundsätzlich ist aus meiner Sicht anzumerken, dass durch dieses „Konzept zur verträglichen Nachverdichtung“ eine moderne und zeitgemäße Architektur, wozu eben auch Gebäude mit einem entsprechenden Staffelgeschoss gehören, jetzt in vielen Bereichen unserer Gemeinde eher verhindert wird.



Thoradestr.



Thoradestr.



Bahnhofstr.



Wilhelmstr./ Bahnhofstr.

Bürger 29

In der **Paradiesstraße** bin ich Eigentümer der Parzellen [X] und [X]. Bisher ist an dieser Straße eine 2-geschossige Bebauung zugelassen. Das Haus No. 13 wurde auf der Parzelle [X] in 2-geschossiger Bauweise erstellt.

Wenn nun eine Änderung zu einer 1-geschossigen Bauweise für die Grundstücke an der Paradiesstraße vorgesehen ist, würde das auch die bisher unbebaute Parzelle [X] betreffen. Wie aus den diesem Schreiben beigelegten Unterlagen ersichtlich, liegt die Parzelle [X] um eine Geschosshöhe tiefer als die übrigen Grundstücke an der Paradiesstraße. Teilweise trifft das auch für die Parzelle [X] zu.

Um zu verhindern, dass ein Haus in der Parzelle [X] in einem „Loch“ liegt, möchte ich darum bitten, für diese Parzelle die 2-geschossige Bauweise beizubehalten.

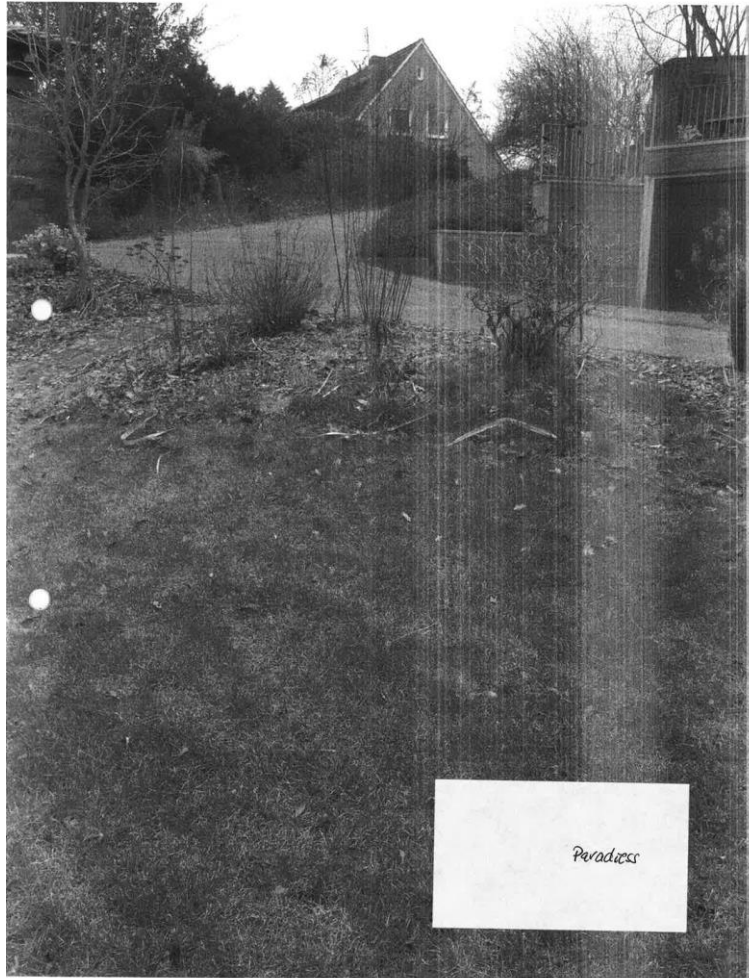


Photo 5
Haus Paradiesstr. 13
Kellergeschoss + 2 Etagen
NO-Ansicht
4. Zeile

Bürger 30	Ich bin nicht damit einverstanden, dass die Grundstücke an der Eichendorffstr. 3 in einer blauen statt in einer grünen Zone einbezogen sind. Bei einer zwei- bzw. mehrstöckigen Bebauung des Grundstücks Eichendorffstr. 3 wird mir als westl. angrenzenden Nachbarin die Vormittagssonne genommen. Es wird unweigerlich zu einer Wertminderung meines Hauses kommen. Schon durch das vor etwa 30 Jahren gebaute große Mehrfamilienhaus Oldenburger Str. 278 wird mir die Abendsonne ab ca. 17.00 Uhr genommen. Die ca. 100-jährige Buchenhecke (östl.-nördl. und südliche Einfassung meines Grundstückes) ist eine Grenzeinrichtung/ Einfriedung. Dies hat lt. Herrn Rechtsanwalt Weißmann vom Verband Wohneigentum Niedersachsen e.V. Bestandsschutz nach § 921 BGB.
Bürger 31	Bevor ich zum eigentlichen Thema komme, möchte ich kurz auf die Entstehungsgeschichte unserer Dörfer Wahnbek und Ipwege eingehen. Nachdem sich schon zur Zeit des Rasteder Klosters mehrere Hausleute am Geestrand in Wahnbek und Ipwege angesiedelt hatten, werden in Wahnbek die ersten drei Köterstellen (die Köter sind ein neuer Kleinbauernstand) noch in der Grafenzeit, in der Mehrzahl aber erst in der Dänenzeit (1667 – 1773) angesetzt. (Die Grafenzeit endete mit dem Tod Graf Anton Günthers.) Die Köterstellen in Ipwege werden erst von der Dänenzeit an begründet. Alle frühen Köterstellen wurden an der heutigen Butjadinger Straße angesiedelt, seit Menschengedenken die Wegeverbindung von Oldenburg in die Wesermarsch. Im Zusammenhang mit der derzeitigen Planung soll hier vorwiegend die Besiedlung der Butjadinger Straße ab Schulstraße betrachtet werden. Die Wahnbecker Köterhäuser wurden ab 1621 (Butjadinger Straße 79), 1653 (Hausnummer 71) und 1654 (Nr. 59) errichtet, bei Nr. 71 die heute noch bestehende Durchfahrtsscheune, die als Wohnhaus dient. In Ipwege wurden die ältesten Köterstellen, alle an der Butjadinger Straße, wie folgt angesetzt: 1701 (Hausnummer 86, vor wenigen Jahren leider durch Neubau ersetzt), 1736 Stellmacherei und Ipweger Krug (Nr. 102) und 1745 (Nr. 117). Die Köterhäuser wurden alle als Niederdeutsche Hallenhäuser in Zweiständerbauweise errichtet, fünf von ihnen tragen noch heute ein Reithdach, die Durchfahrtscheune mitgezählt. Fast alle Häuser liegen erstaunlicherweise parallel zur Straße. Diese Häuser, die sich geradezu in die Landschaft ducken, haben hier die Siedlungsstruktur über Jahrhunderte geprägt und bis heute den dörflichen Charakter bewahrt. Diese Bauten, die die bäuerliche Vergangenheit unseres Dorfes bis heute bezeugen, sind mit ihren archaisch wirkenden Reithdächern ein hohes Kulturgut, deren Besitzer bereit sind, immer wieder viel Geld in deren Erhalt zu investieren, um sie für die Zukunft zu bewahren. Diese Häuser, zum Teil Baudenkmäler, verlangen Rücksichtnahme von der umliegenden Bebauung, die vor allem seit dem 2. Weltkrieg entstanden ist. Bis auf wenige „Ausreißer“ haben sich die Neubauten eingefügt, auch wenn der Bebauungsplan vom 2. 8. 1971 eine wesentlich massivere Bauweise zulässt. So sind punktuell lediglich zwei 2-geschossige Häuser, ein Reihenhaushaus und ein

	Mehrfamilienhaus an diesem Abschnitt der Butjadinger Straße entstanden. Der BBPl für diesen Bereich lässt eine 1-geschossige Bauweise mit Flachdach, Sattel- oder Walmdach mit einer Neigung bis zu 55 Grad und eine 2- und sogar 3-geschossige Bauweise und Satteldächer mit einer Neigung von 20 – 30 Grad zu. Nahezu alle Häuser sind also nur eingeschossig und giebelständig zur Straße errichtet worden. Von mehreren eingeschossigen Flachdachbungalows, die sich leidlich ins Gesamtbild einfügen, sind nur noch zwei im alten Zustand erhalten, die anderen sind seit vielen Jahren mit einem Spitzdach ergänzt worden. Nur am nördlichen Ende stört ein Neubau, direkt neben dem Baudenkmal Butjadinger Straße 117 errichtet, das dörfliche Erscheinungsbild erheblich, da er keinerlei Beziehung zu seiner gebauten Umgebung hat. Hier ist nach dem alten BBPl von 1971 zulässiger eingeschossiger Bau mit Flachdach erstellt worden, der aber mit seinem Staffelgeschoss wie ein zweigeschossiges Haus wirkt. Nicht zuletzt an diesem Beispiel lässt sich eine Rücknahme des Baurechts begründen. Wie oben dargestellt, ist dieses Gebiet (die blaue Zone im Plan) beiderseits der Butjadinger Straße eingeschossig bebaut, demgemäß sollte das Baurecht reduziert werden. Die blaue Zone sollte grün werden. Allein die Firsthöhe bei zweigeschossiger Bauweise überragen die uralte Bausubstanz erheblich. Auf keinen Fall sollten Staffelgeschosse zugelassen werden. Satteldächer sollten mit einer Neigung von 35 – 55 Grad vorgeschrieben und mit Traufhöhen festgesetzt werden. Nur so ist sichergestellt, dass die vorhandene dörfliche Struktur erhalten und die bäuerliche Vergangenheit auch in Zukunft erfahrbar sein wird. Bei Neufassung des Bebauungsplans sollte unbedingt auch festgesetzt werden, dass die um sich greifende Versiegelung der Vorgärten durch Schotteranlagen Einhalt geboten wird. Die „Schottergärten“ halten inzwischen Einzug in die Bestandsgärten. Die Grünfläche Butjadinger Straße/Ecke Schulstraße, der ein „größeres Verdichtungspotenzial“ zugemutet wird, muss unbedingt erhalten bleiben. (Vor 30 Jahren schon sollte hier verdichtet werden; als damaliges Ratsmitglied habe ich erfolgreich dagegen gekämpft.) Die Grünfläche Butjadinger Straße/Ecke Schulstraße, der ein „größeres Verdichtungspotenzial“ zugemutet wird, muss aus städtebaulichen Gründen unbedingt erhalten bleiben. (Vor 30 Jahren schon sollte hier verdichtet werden; als damaliges Ratsmitglied habe ich erfolgreich dagegen gekämpft.)
Bürger 32	Folgende Anregung gebe ich in Abstimmung mit meiner Mutter [X] ab, die Eigentümerin von unbebauten Flächen in der Schwalbenstraße und in der Finkenstraße ist:

	Das unbebaute Grundstück in der Finkenstraße eignet sich nach Errichtung der Lärmschutzwand an der Bahnlinie ebenfalls für eine Wohnbebauung – vorzugsweise durch Reihenhäuser. Dies wurde durch den Lärmgutachter der Deutschen Bahn AG bestätigt. Deshalb sollte hier eine Umwandlung von eingeschränkter gewerblicher Nutzung zu einem Mischgebiet erfolgen, zumal sich auf der gegenüber liegenden Straßenseite ausschließlich Wohnhäuser befinden. Einer Verdichtung im Bereich der Schwalbenstraße kann nur zugestimmt werden, wenn die Erschließung von Norden, d.h. nicht von der Schwalbenstraße aus erfolgt.
Bürger 33	Es ist sicherlich sinnvoll, daß man sich Gedanken darüber macht, wie Baulücken geschlossen werden können. Allerdings sind in den vergangenen Jahren von der Gemeinde Rastede Bebauungspläne aufgestellt worden, die heute nicht mehr gelten bzw. geändert werden sollen, so z.B. in der Mühlenstrasse, Rastede. Wir als Anlieger in der Mühlenstrasse [X] sind davon sehr stark betroffen. Wir haben unsere Wohnungen gekauft, weil der heute noch gültige Bebauungsplan aussagt (Hintergrundstücke von Haus-Nr 7 + 9), daß gegenüber der ehemaligen Sägerei Brötje, wo inzwischen auch 4 Wohnblocks stehen, Parkplätze vorgesehen sind. Nach den uns am 4. Februar vorgestellten Plänen ist dort eine Bebauung mit Staffelgeschosswohnungen vorgesehen, wobei der Bebauungsplan geändert werden soll. Für die Anlieger wird somit die Wohnqualität erheblich gemindert. Sollte der Bebauungsplan geändert werden, kündigen wir jetzt schon vorsorglich an, daß wir Einspruch einlegen werden. Damit für uns als betroffene Anlieger Licht und Sonne erhalten bleiben, könnten wir es noch akzeptieren, wenn der Bebauungsplan dahingehend geändert wird, daß nur Satteldachhäuser oder Walmdachbungalows gebaut werden dürfen. Was uns stark interessieren würde, ob es ein Entwässerungskonzept gibt? Durch die weitere starke Bebauung werden zusätzlich große Flächen versiegelt. Zu befürchten ist, daß wir als Anlieger Probleme bei Starkregen bekommen, denn irgendwo muß das Wasser hin. Vorstellen können wir uns nicht, daß der vorhandene Regenwasser- kanal die Mengen aufnehmen kann; hier wird es mit Sicherheit Konflikte geben. Gerne hätten wir auch gewußt, ob bei dieser dichten Wohnbebauung der Klima- schutz berücksichtigt wurde'? Die Heizungen und der zunehmende Verkehr, auch bedingt durch das Bebauungsgebiet "'Göhlen" , sind bestimmt nicht zum Vorteil für Umwelt und Natur! Als Anlieger haben wir vor einiger Zeit beantragt, in der Mühlenstrasse eine Halteverbotszone einzurichten, zumindest auf einer Seite, was leider abgelehnt wurde. Die Strasse wird häufig so dicht geparkt, daß man bei Ver- lassen der Grundstücke die Strasse nicht oder kaum einsehen kann. Auf Fahrzeuge, die die Mühlenstrasse mit überhöhter Geschwindigkeit befahren, kann häufig nicht so schnell reagiert werden. Es ist daher ein Wunder, daß es hier noch nicht zu Unfällen gekommen ist. Eine Alternative wäre evtl.,daß die Mühlenstrasse bis zur Schützenhofstrasse 30 km/h - Zone wird.

	Ein weiteres Problem ist, wenn man aus Richtung Hahn-Lehmden kommt, links in die Mühlenstrasse abzubiegen. Dieses Problem wird noch größer, wenn das Baugebiet „Göhlen“ bebaut wird, bzw. ausgebaut ist. Sinnvoll wäre es, hier eine Einfädelungsspur einzurichten, zumindest aber die Ampel so zu schalten, daß die Linksabbieger ohne Probleme in die Mühlenstrasse fahren können. Dadurch würden die Staus in der Oldenburger Strasse auch weniger werden.
Bürger 34	Zu dem Entwurf des Konzeptes für „verträglichen Nachverdichtung“ im Hauptort Rastede möchte ich folgende Anregungen und Bedenken einbringen: Ich bin Eigentümer des Grundstückes Kleibroker Str. [X]. Für die benachbarten an der Kleibroker Straße belegenen Grundstücke bis zur Oldenburger Straße weist der Entwurf eine größtmögliche Verdichtung aus, mithin eine 2 geschossige Bebauung zzgl. Staffelgeschoss sowie eine Mehrfamilienhausbebauung mit 1 WE pro 140 m² Grundstücksfläche. Diese Ausnutzung ist m.E. unverhältnismäßig. Die Grundstücke an der Kleibroker Straße und die in zweiter Reihe bzw. in den Nebenstraßen gelegene Bebauung ist durch Einfamilienhäuser und in Einzelfällen Zweifamilienhäuser geprägt. Lediglich das Eckgrundstück Baumgartenstraße ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut. Das Eckgrundstück Kleibroker Str./Graf Huno Straße ist vor ca. 15 Jahren mit einer verträglichen 1 ½ geschossigen Reihenhausbauung bebaut worden. Ebenso die an der Wohnstraße belegene Bebauung. Der derzeitige BPlan an der Kleibroker Straße sieht im Bereich bis zur Windmühlenstraße eine max. 2 geschossige Bebauung vor. Eine nachbarverträgliche Beschränkung erfährt diese durch die Festsetzung auf max. 2 WE pro Grundstück. Diese Beschränkungen sollten meiner Meinung nach weiterhin Gültigkeit behalten, um dem Charakter der umgebenden Bebauung zu entsprechen. Das Nachbargrundstück Kleibroker Str. 16 soll seit 2-3 Jahren neu bebaut werden. Bisherige Planungen einer max. Ausnutzung scheiterten offensichtlich an den Bebauungsplanfestsetzungen. Eine Reihenhausbauung oder Doppelhausbebauung schien dem Investor nicht wirtschaftlich (genug). Bei der Veräußerung des Grundstücks haben die bisherigen Eigentümer (Fam. Peters) bewusst eine Firsthöhenbeschränkung von 8,50 m bei einem Neubauvorhaben mit dem Investor zu ihrem eigenen und zum Nachbarschutz vereinbart. Eine Mehrfamilienhausnutzung hatten sie für sich akzeptiert, allerdings nur in einer eingeschränkten Ausnutzung. Mit der von Ihnen vorgestellten Planung würden über die privatrechtlich beschränkten Ausnutzung hinaus ungewollte Möglichkeiten geschaffen. Eine Nachbarverträglichkeit würde meines Erachtens in Frage gestellt. Eine Bebauung mit 2 Geschossen und Staffelgeschoss mit 6 – 8 WE wäre zudem nachbarunverträglich. Hier wäre aus meiner Sicht eher eine Reihen- oder Doppelhausbebauung einfügen. Auch damit könnten auf dem ca. 900 m² großen Grundstück 4 WE geschaffen werden. Ich bitte diese Einwendungen bei den Beratungen aufzunehmen.

Bürger 35	In Ergänzung zu meinen o. a. Schreiben möchte ich auf das heute veröffentlichte Ergebnis des GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH hinweisen, wonach in Rastede in den nächsten Jahren 1.550 Neubauten, davon 230 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fehlen. Rd. 10 % der fehlenden Wohnungen könnten m. E. durch eine Nachverdichtung auf meinem Grundstück, Fabrikweg [X] in Rastede geschaffen werden. Bedingt durch das große Gebäude des benachbarten Baumarktes, in dem Wohnen bereits zulässig ist, würde sich eine Mehrfamilienhausbebauung harmonisch in das Gesamtbild des Bebauungsplans 70 einfügen. Die Problematik, dass Mehrfamilienhäuser als störend in gewachsenen Siedlungen empfunden werden, würde sich hier nicht ergeben. Die fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgung (Aldi und Rewe werden gerade neu gebaut) und öffentlichem Nahverkehr (Fußweg zum Bahnhof 6 Minuten) machen diesen Standort besonders auch für ältere Personen (Stichwort: Betreutes Wohnen) sehr interessant. Ich bitte, diese Überlegungen bei Ihren künftigen Planungen mit einzubeziehen.
-----------	---