

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 e “Rastede Ortskern“



Verfahren gemäß § 13 a BauGB

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 NBauO

Begründung

August 2019

NWP Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Postfach 3867
26028 Oldenburg

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



Inhalt

1	Einleitung.....	1
1.0	Vorbemerkung.....	1
1.1	Anlass der Planung.....	1
1.2	Rechtsgrundlagen	1
1.3	Geltungsbereich der Planung	1
1.4	Beschreibung des Plangebietes	2
1.5	Planungsrahmenbedingungen.....	2
2	Planungsabsichten, Ziele und Zwecke der Planung.....	3
3.	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	4
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	4
3.1.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung.....	4
3.1.2	Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	6
3.1.3	Ergebnisse der erneuten öffentlichen Auslegung.....	6
3.1.4	Ergebnisse der parallel zur erneuten öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.....	6
3.2	Relevante Abwägungsbelange.....	7
3.2.1	Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang	7
3.2.2	Belange von Natur und Landschaft.....	8
3.2.3	Belange des Verkehrs	11
3.2.4	Belange der Oberflächenentwässerung, Ver- und Entsorgung	11
4.	Inhalte des Bebauungsplanes	11
5.	Örtliche Bauvorschriften	12
6.	Ergänzende Angaben	14
6.1	Daten zum Verfahrensablauf.....	14
6.2	Städtebauliche Flächenbilanz	14

1 Einleitung

1.0 Vorbemerkung

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

Bei der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6e handelt es sich um eine Nachverdichtung des Bestands. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Gemeinde Rastede und ist bereits baulich genutzt. An den Geltungsbereich grenzen zu allen Richtungen bereits bebaute Bereiche an.

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

1.1 Anlass der Planung

Das Plangebiet liegt im zentralen Teil der Ortslage Rastede, nördlich der Eichendorffstraße, südlich der Marienstraße. Anlass für die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 e ist die Absicht der Gemeinde, im Geltungsbereich Mehrfamilienhäuser zuzulassen. Dafür ist neben den Baufenstern insbesondere die Geschossigkeit und die Anzahl der zulässigen Wohnungen anzupassen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6e sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV), die Niedersächsische Bauordnung und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich der Planung

Die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6e liegt im zentralen Bereich des Hauptortes Rastede. Der Geltungsbereich wird im Süden durch die Verkehrsparzelle der Eichendorffstraße begrenzt. Im Osten grenzt das Flurstück 83/2, im Westen die Flurstücke 110/2 und 108/4 an. Die nördliche Grenze wird durch das Flurstück 112/6 gebildet.

Der genaue Geltungsbereich und die Lage innerhalb des Gemeindegebietes ergeben sich aus der Planzeichnung bzw. dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Im Geltungsbereich sind ein ehemaliges Pfarrbüro und drei freistehende eingeschossige Einfamilienhäuser auf großzügig geschnittenen Grundstücken vorhanden. Das Gebäude des ehemaligen Pfarrbüros steht derzeit leer. Die nördlichen Grundstücksbereiche werden gärtnerisch genutzt. In den Gärten sind Obstbäume und eine Birke vorhanden.

Südlich des Plangebietes, südlich der Eichendorffstraße liegen das Pfarramt und die Bücherei. Nördlich des Plangebietes sind zwei Mehrfamilienhäuser und verdichtete Strukturen vorhanden. Die Mehrfamilienhäuser weisen zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss auf. In östlicher und westlicher Richtung schließen eingeschossige Einfamilienhäuser an die 8. Änderung an. Die angrenzenden Wohngrundstücke und die im Geltungsbereich gelegenen Wohnhäuser weisen geneigte Dächer auf, stellen sich jedoch hinsichtlich ihres äußeren Erscheinungsbildes als uneinheitlich dar.

Die südlich des Plangebietes gelegene Eichendorffstraße hat eine Erschließungsfunktion für die angrenzenden Grundstücke und den östlichen Bereich von Rastede. Die Eichendorffstraße führt in westlicher Richtung zur Oldenburger Straße (K 131). Die K 131 führt in Richtung Süden nach Oldenburg und in Richtung Norden zur Ortslage Hahn-Lehmden.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

Ziele und Grundsätze der Raumordnung (LROP/RRÖP)

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

Einfügen in die bestehende Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar. Die in der 8. Änderung des Bebauungsplans beabsichtigte Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets kann damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6 e „Für ein Gebiet östlich der Kleibroker Straße (K 113), im Bereich zwischen der B 69 und der Zur Windmühlen – Straße“ aus dem Jahr 1975 vor. Er setzt für den Geltungsbereich dieser 8. Änderung überwiegend ein Allgemeines Wohngebiet, maximal zwei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 fest. Das Baufeld umfasst den südlichen Teil der

Grundstücke in einer Tiefe von 19 Metern. Für den östlichen Rand des Plangebietes wird eine Straßenverkehrsfläche als Verlängerung der Marienstraße festgesetzt.

Das Gebiet dieser 8. Änderung wird von den Sammeländerungen „A“ und „C“ erfasst. Im Rahmen der Sammeländerung „A“ wurde u.a. die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf 1 und die Geschossflächenzahl auf 0,6 reduziert. In der Sammeländerung „C“ wurde festgesetzt, dass bei Einzelhäusern maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude und bei Doppelhäusern nur eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig ist. Außerdem wurde in diesem Rahmen festgesetzt, dass die Gebäudelänge maximal 20 m betragen darf.

2 Planungsabsichten, Ziele und Zwecke der Planung

Im Geltungsbereich dieser 8. Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von kleineren Mehrfamilienhäusern geschaffen werden. Das Plangebiet ist bereits vollständig baulich genutzt. Am westlichen Rand befindet sich das ehemalige Pfarrbüro, welches derzeit leer steht. Im zentralen und östlichen Teil sind Einfamilienhäuser vorhanden. Auch nördlich des Plangebietes wurde in jüngerer Zeit ein Mehrfamilienhaus errichtet. Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 e wurden hier in jüngerer Zeit bereits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung geschaffen.

Die Gemeinde Rastede hat ein Konzept zur verträglichen Innenentwicklung erstellt. Das westliche und zentrale Plangebiet liegt darin – anschließend an den zentralen Versorgungsbereich – innerhalb der Zone mit hoher städtebaulicher Dichte (rote Zone). Der östliche Rand des Plangebietes liegt in dem Konzept innerhalb der mittleren Dichtezone (blaue Zone). Die für die beiden Zonen definierten maximalen Kennziffern werden durch die textlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften umgesetzt (s. Kap. 3.2.1). Damit wird die städtebauliche Dichte im Plangebiet auf ein verträgliches Maß begrenzt.

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Gemeinde Rastede, unmittelbar nördlich der Eichendorffstraße und ist damit für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern besonders geeignet. Alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Kindergarten, öffentliche Einrichtungen wie z.B. das Rathaus etc. sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Das Plangebiet liegt zudem in ruhiger Wohnlage, abseits des Straßenverkehrslärms und ist dennoch über die Eichendorffstraße auf kurzem Wege an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Derzeit ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 e und seiner Änderungen planungsrechtlich nicht zulässig. Zulässig ist bislang nur ein Vollgeschoss und die überbaubaren Flächen beschränken sich auf den südlichen Grundstücksbereich. Außerdem ist die Anzahl der zulässigen Wohnungen auf maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude begrenzt. Daraus ergibt sich das Erfordernis, diesen Bebauungsplan Nr. 6 e zu ändern, um die Mehrfamilienhäuser zuzulassen.

3. Wesentliche Auswirkungen der Planung

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

3.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

- Bürger haben nachgefragt, warum die Planung im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird.

Bei der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6e handelt es sich um eine Nachverdichtung des Bestands. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Gemeinde Rastede und ist bereits baulich genutzt. An den Geltungsbereich grenzen zu allen Richtungen bereits bebaute Bereiche an. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind damit gegeben. Die Gemeinde Rastede führt ein vereinfachtes Verfahren durch, um den Verwaltungsaufwand zu minimieren und die Verfahrenszeit zu reduzieren. Der Bundesgesetzgeber hat den Kommunen diese Möglichkeit eingeräumt. Die Bürger haben im Rahmen der öffentlichen Auslegung die Möglichkeit, ihre Anregungen vorzutragen.

- Bürger kritisieren, dass zu große Häuser ermöglicht würden. Der Entwurf solle so verändert werden, dass u. a. Grenzabstände, Größe der Grundfläche und Höhe der Häuser so bemessen sind, dass Nachbargrundstücke möglichst wenig beeinträchtigt werden. Verschattungen werden befürchtet.

Nördlich des Geltungsbereiches dieser 8. Änderung sind bereits zwei zweigeschossige Mehrfamilienhäuser zuzüglich Staffelgeschoss vorhanden. Weiter nördlich liegen mit den zweigeschossigen Reihenhäusern verdichtete Strukturen. Die 8. Änderung nimmt diese Struktur der nördlich anschließenden Mehrfamilienhäuser auf und setzt entsprechend im Plangebiet maximal zwei Vollgeschosse fest. Die geplante Zweigeschossigkeit ist für die planungsrechtliche Absicherung von Mehrfamilienhäusern erforderlich. Die Bestandsbebauung im Umfeld variiert in ihrer Höhe zwischen ca. 8,00 m (geschätzt, Eichendorffstraße) und 10,60 m (Elisabethstraße, rückwärtig des Plangebietes). Im Plangebiet wird die nördlich direkt angrenzende Struktur aufgenommen und eine maximale Gebäudehöhe von 10,60 m bzw. 10,50 m ausgewiesen. In den WA 1 sind die Staffelgeschosse mit mindestens 2,00 m Abstand von der Traufkante des darunter liegenden Geschosses herzustellen. Der Abstand ist zu allen Seiten einzuhalten, so dass ein dreigeschossiges Erscheinungsbild mit durchgehender Außenwand zu allen Seiten ausgeschlossen wird. Die Festsetzung dient dem Nachbarschutz. In den WA 2 wird eine Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt. Damit sind hier Staffelgeschosse oberhalb des zweiten Obergeschosses nicht möglich.

Es wird ein großzügiges Baufeld festgesetzt, so dass auch eine Bebauung in zweiter Baureihe ermöglicht wird. Auch angrenzend an das Plangebiet (Eichendorffstraße Nr. 1 und Oldenburger Straße Nr. 274 B) ist diese Struktur (Bauen in zweiter Reihe) bereits realisiert. Die maximal zulässige Gebäudelänge wird jedoch auf 20 m begrenzt, um unangemessen lange Gebäudekörper zu vermeiden. Insgesamt passt sich damit die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 e in die bestehenden Strukturen ein. Durch die getroffenen Festsetzungen werden die bauliche Dichte und die Gebäudehöhe ausreichend beschränkt, um sicherzustellen,

dass die umgebende Bebauung nicht durch das neue Planvorhaben überprägt wird. Das Grundstück des Einwenders befindet sich südlich des Plangebietes und ist daher durch Grenzabstände oder Verschattungen nicht betroffen. Die Grundflächenzahl von 0,4 war bereits im Bebauungsplan Nr. 6e aus dem Jahr 1975 ausgewiesen und wird mit dieser Änderung nicht verändert. Die Gemeinde sieht daher insgesamt keinen Anlass, ihre bisherigen Festsetzungen zu verändern.

- Bürger kritisieren die mögliche Versiegelung

Im Rahmen dieser 8. Änderung wird die Grundflächenzahl von 0,4 nicht geändert. Die zulässige Versiegelung darf nach der derzeitigen Baunutzungsverordnung von 2017 maximal 60 % betragen. Der Umfang an versiegelter Fläche wird gegenüber dem Planungsrecht nicht erhöht, so dass auch der Anteil an Gartenflächen (planungsrechtlich) gleich bleibt, ein Eingriff in Natur und Landschaft wird damit nicht vorbereitet. Doch wird gegenüber dem Ursprungsplan die Baugrenze bzw. das Baufeld erweitert, so dass es zu einer Verschiebung der Bebauung in den rückwärtigen Bereich kommen kann. Somit ist zwar keine Erhöhung der Versiegelung oder planungsrechtliche Verkleinerung der Gärten gegeben, doch wird sich der bisherige rückwärtige Gartenbereich verändern.

- Bürger haben nachgefragt, ob die Planung erforderlich ist und wieviele Immobilien in Rastede leer stehen.

Die Gemeinde Rastede ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland 1996 als Mittelzentrum mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und „Erholung“ dargestellt. In der Gemeinde Rastede ist seit Jahren eine konstant hohe Nachfrage nach Wohngrundstücken festzustellen. Diese Nachfrage deckt sich im Wesentlichen mit einer kontinuierlichen Zunahme der Bevölkerung. So hat die Gemeinde Rastede in den letzten 10 Jahren kontinuierlich an Einwohnern gewonnen. Für die Zukunft bzw. die nächsten Jahre erwartet die Gemeinde eine anhaltende Nachfrage nach Grundstücken für den Einfamilienhausbau und für kleinere Mehrfamilienhäuser. Die Gemeinde stützt sich bei dieser Einschätzung auch auf die vorliegenden Bevölkerungsprognosen. Im Ergebnis beabsichtigt die Gemeinde über eine verträgliche und gezielte Nachverdichtung Bauplätze zu schaffen. Auf die Vermietung von leer stehenden Immobilien hat die Gemeinde keinen direkten Einfluss. Die Gemeinde Rastede ist allerdings auch nicht von Leerständen in größerem Umfang betroffen.

- Bürger befürchten eine Wertminderung ihrer Immobilien

Die Beurteilung, ob eine Planung als wertmindernder Faktor gesehen wird, hängt vom Einzelfall ab und beruht sowohl auf objektiven als auch auf subjektiven Kriterien. Bei der objektiven Betrachtungsweise steht die klare Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben im Mittelpunkt. Auf Genehmigungsebene ist nachzuweisen, dass die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden. Dann wird die Planung objektiv keinen wertmindernden Einfluss auf Immobilien haben. Auch der Petitionsausschuss des Bundestages vom 13.04.2011 hat verdeutlicht, dass eine Wertminderung von Immobilien nur in Betracht käme, wenn von einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeit des Grundstückes auszugehen sei. Dies könne jedoch ausgeschlossen werden, wenn die Immissionen nicht das zulässige Maß überschrei-

ten. Diese Auffassung wird auch durch einen Beschluss des BVerwG vom 09.02.1995 (UPR 10/1995, S. 390 ff.) gestützt. Demnach sind „die Auswirkungen, die die Errichtung von baulichen Anlagen in der Umgebung eines Grundstückes auf dessen Verkehrswert haben, alleine keine für die planerische Abwägung erheblichen Belange. Vielmehr kommt es auf die von der (neu) zugelassenen Nutzung unmittelbar zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an.“

- Bürger weisen auf die ca. 100-jährige Buchenhecke zum westlich angrenzenden Grundstück hin. Sie sei eine Grenzeinrichtung/ Einfriedung und habe Bestandschutz nach § 921 BGB.

Für die Änderung des Bebauungsplanes sind das Baurecht und das Naturschutzrecht relevant. Die angesprochene Buchenhecke ist nicht nach Naturschutzrecht geschützt. Das Nachbarrecht ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Weitere gesetzliche Bestimmungen bleiben unberührt.

3.1.2 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

- Der Landkreis hat redaktionelle Korrekturen angeregt.
- Der OOWV hat auf seine Versorgungsanlagen im Plangebiet hingewiesen und Hinweise zur Ausführungsebene vorgebracht. Um Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes wurde gebeten.

Nach der dem Schreiben des OOWV beigefügten Anlage handelt es sich innerhalb des Plangebietes um Hausanschlussleitungen. Diese sind im Rahmen der Ausbauplanung in Absprache mit dem OOWV zu verlegen. Die Hauptleitungen liegen innerhalb der Verkehrsflächen, außerhalb des Geltungsbereiches. Die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten in den Bebauungsplan ist nicht erforderlich und nicht sinnvoll, innerhalb des Plangebietes handelt es sich um Hausanschlussleitungen.

3.1.3 Ergebnisse der erneuten öffentlichen Auslegung

Im Zuge der Erneuten öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

3.1.4 Ergebnisse der parallel zur erneuten öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

- Der Landkreis hat redaktionelle Korrekturen angeregt.
- Der OOWV hat Hinweise zur Trinkwasser- und Löschwasserversorgung vorgebracht.

Die Hinweise wurden in der Begründung ergänzt.

- Die EWE NETZ GmbH hat Hinweise zur Ausführungsebene vorgebracht und auf die Leitungsauskunft im Internet verwiesen.

Eine Leitungsabfrage über die genannte Internetseite wurde durchgeführt. Demnach befinden sich im Plangebiet nur Hausanschlussleitungen. Die Hauptleitungen liegen in der Eichendorffstraße. Soweit eine Umverlegung von Leitungen notwendig wird, erfolgt eine rechtzeitige Abstimmung mit der EWE Netz GmbH.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

3.2.1 Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Gemeinde Rastede. Angrenzend befinden sich zu allen Seiten Wohnhäuser. Nördlich befinden sich bereits zwei zweigeschossige Mehrfamilienhäuser zuzüglich Staffelgeschoss. Weiter nördlich liegen mit den zweigeschossigen Reihenhäusern verdichtete Strukturen. Westlich und östlich angrenzend – entlang der Eichendorffstraße – befinden sich eingeschossige Einfamilienhäuser.

Die Gemeinde Rastede hat ein Konzept zur verträglichen Innenentwicklung erstellt. Das westliche und zentrale Plangebiet liegt darin – anschließend an den zentralen Versorgungsbereich – innerhalb der Zone mit hoher städtebaulicher Dichte (rote Zone). Für die rote Zone wurden folgende maximale Kennziffern definiert:

- Maximal zwei Vollgeschosse zuzüglich eines zurückgesetzten Staffelgeschosses oder zuzüglich eines geneigten Daches; Ein Staffelgeschoss auf der dritten Ebene ist nur zulässig, wenn dieses zu allen Gebäudeseiten um mindestens 2,00 m zur äußeren Traufkante des darunterliegenden Geschosses eingerückt wird
- Maximal eine Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück
- Maximal 10 Wohneinheiten
- Begrenzung der Gebäudehöhe auf 13,00 Meter

Der östliche Rand des Plangebietes liegt in dem Konzept innerhalb der mittleren Dichtezone (blaue Zone). Für die blaue Zone wurden folgende maximale Kennziffern definiert:

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

Das Konzept bildet die Grundlage für die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung. Daher wird das Plangebiet in einen westlichen Teil (Allgemeine Wohngebiete WA 1) und einen östlichen Teil (Allgemeine Wohngebiete WA 2) gegliedert.

Die Bestandsbebauung im Umfeld variiert in ihrer Höhe zwischen ca. 8,00 m (geschätzt, Eichendorffstraße) und 10,60 m (Elisabethstraße, rückwärtig des Plangebietes). Für den westlichen und zentralen Teil des Plangebiets wird die nördlich direkt angrenzende Struktur aufgenommen und eine maximale Gebäudehöhe von 10,60 m ausgewiesen, auch wenn nach dem o.g. Konzept eine Gebäudehöhe von 13,00 m denkbar wäre. Im westlichen und zentralen Teil des Plangebietes ist oberhalb des 2. Vollgeschosses ein Staffelgeschoss zulässig. Die Gemeinde Rastede möchte sich dieser Bauform nicht grundsätzlich verschließen. Derzeit werden Staffelgeschosse auf dem Markt verstärkt nachgefragt. Das Staffelgeschoss ist jedoch um mindestens 2,00 m von der Traufkante des darunterliegenden Geschosses zu allen Seiten einzurücken. Damit wird sichergestellt, dass das Gebäude von keiner Seite als dreigeschossiges Gebäude wahrgenommen wird.

Für den östlichen Teil des Plangebietes wird die Gebäudehöhe auf 10,50 m und die Traufhöhe auf 6,50 m begrenzt. Staffelgeschosse werden in den WA 2 oberhalb des 2. Vollgeschosses ausgeschlossen. Oberhalb des 2. Vollgeschosses ist ein geneigtes Dach zulässig/möglich. Das WA 2 führt über zu den locker bebauten Grundstücken, die sich weiter östlich anschließen.

Um ein Einfügen zukünftiger Mehrfamilienhäuser sicherzustellen, werden in allen Allgemeinen Wohngebieten maximal zwei Vollgeschosse sowie eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Gebäudekörper bis zu einer Länge von 20 m. Es wird ein großzügiges Baufeld festgesetzt, das auch die Bebauung in zweiter Baureihe ermöglicht und den Grundstückseigentümern eine große Flexibilität bei der Positionierung ihrer Gebäude einräumt. Auch angrenzend an das Plangebiet (Eichendorffstraße Nr. 1 und Oldenburger Straße Nr. 274 B) ist diese Struktur (Bauen in zweiter Reihe) bereits realisiert.

In allen Allgemeinen Wohngebieten sind je vollständige 140 qm Baugrundstück eine Wohneinheit zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind maximal 10 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 sind maximal 8 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Damit wird die städtebauliche Dichte auf ein verträgliches Maß begrenzt. Auch diese Festsetzung stellt die Umsetzung des Konzeptes zur verträglichen Innenverdichtung dar.

Insgesamt passt sich damit die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 e in die bestehenden Strukturen ein. Durch die getroffenen Festsetzungen werden die bauliche Dichte und die Gebäudehöhe ausreichend beschränkt, um sicherzustellen, dass die umgebende Bebauung nicht durch das neue Planvorhaben überprägt wird.

3.2.2 Belange von Natur und Landschaft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen innerörtlichen, bebauten Bereich, der durch Siedlungsbiotope wie versiegelte befestigte Flächen, Wohnhäuser und Nebenanlagen sowie umgebende Gärten gekennzeichnet ist. Bei den Gärten handelt es sich zum einen um einen im rückwärtigen Bereich aufgelassenen Garten, in dem neben ausgewachsenen Rasenflächen und Rhododendronbeständen auch Hochstauden wie Goldrute aufkommen. In den Randbereichen sind eine ausgewachsene Buchenhecken und weitere Gehölze im rückwärti-

gen Raum wie Nadelgehölze, Eschen, Holunder, Stechpalme ausgeprägt. Parallel des Fußweges zu den nördlich angrenzenden Grundstücken stehen zwei Obstbäume (Kirschen). Die übrigen Gärten sind als Ziergärten genutzt, mit größeren Rasenflächen und umgebenden und gliedernden Stauden und Ziergehölzbeeten. Zur Einfriedung sind Schritthecken aus Thuja und Buchen angelegt, auch Rhododendronbestände prägen z.T. die Gärten und Vorgärten. Die rückwärtige Einfriedung im Übergang zu der nördlichen Bebauung ist durch eine schmale Gehölzreihe aus Hainbuchen, Ahorn, Holunder Efeu, Rhododendron etc. geprägt.

Begrenzt wird das Gebiet im Süden von der Eichendorffstraße, darüber hinaus grenzen Wohnstrukturen an, wobei an der Eichendorffstraße neben dem Pfarrheim und der Kirche St. Marien Einfamilienhäuser vorherrschen. Im rückwärtigen Bereich zur Elisabethstraße überleitend sind auch mehrgeschossige Gebäude mit mehreren Wohneinheiten angesiedelt.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte

Nach Naturschutzrecht ausgewiesene Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Es sind auch keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet) in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes vorhanden.

Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan Nr. 6 e mit der 8. Änderung wird nach § 13 a BauGB durchgeführt, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen wird. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Somit wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung auf Grundlage des planungsrechtlichen Bestandes die Eingriffsregelung abgearbeitet.

Für den Geltungsbereich dieser 8. Änderung liegen bereits Baurechte auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 e vor. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 e und der zugehörigen Änderungen ist ein Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Es wird zudem maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. Im Rahmen einer Sammeländerung A liegt diesem Plan bereits die Baunutzungsverordnung von 1990 zugrunde, so dass zuzüglich der Überschreitungsmöglichkeiten für Nebenanlagen eine Versiegelung von bis zu 60 % möglich bzw. zulässig wäre.

Im Rahmen dieser 8. Änderung wird die Grundflächenzahl von 0,4 nicht geändert. Die zulässige Versiegelung darf nach der Baunutzungsverordnung von 2017 ebenfalls maximal 60 % betragen. Der Umfang an versiegelter Fläche wird gegenüber dem Planungsrecht nicht erhöht, so dass auch der Anteil an Gartenflächen gleich bleibt, ein Eingriff in Natur und Landschaft wird damit nicht vorbereitet. Aufgrund der Neuregelung bezüglich der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB und der hier vorliegenden Bedingungen des innerörtlichen, weitgehend bebauten Bereiches sind Eingriffe darüber hinaus auch nicht ausgleichspflichtig.

Belange von Natur und Landschaft stehen dieser Änderung damit nicht entgegen.

Besonderer Artenschutz

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

Es sind in den Gärten mit den teilweise standortgerechten Einfriedungen und Gestaltungselementen (vor allem der Obstbäume, aber auch sonstigen Sträuchern wie Haselnuss etc.) auch Potentiale vorhanden, die eine ubiquitäre, an Siedlungen und Menschen angepasste Brutvogelfauna erwarten lassen.

Somit ist bei Hinweisen auf Vorkommen von Brutvögeln in den Gehölzen eine Tötung von Individuen durch Festlegung der Gehölzfällungen außerhalb der Brutzeiten (von Anfang Oktober bis Ende Februar) zu vermeiden.

In den Gärten ist zudem mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln des Siedlungsraumes zu rechnen. Da es sich jedoch um ein Gartengrundstück innerhalb des Siedlungszusammenhanges handelt, kann davon ausgegangen werden, dass trotz Bebauung bei anschließender Gartengestaltung und der umgebenden Gärten die Lebensraumfunktion im räumlichen Zusammenhang aufrecht erhalten werden kann.

In Bezug auf erhebliche Störungen ist im Plangebiet aufgrund der Lage im bebauten Bereich und der an derartige Störungen angepassten siedlungstoleranten Brutvogelfauna nicht von einer signifikanten Erhöhung auszugehen, eine erhebliche Störung ist demnach nicht anzunehmen.

Aufgrund des Fehlens von Altbäumen sind potentielle Fledermausquartiere und baumhöhlenbewohnende Brutvogelarten weitgehend auszuschließen. Doch sind in den Gebäuden Quartiere (Sommer-, Balz- und Winterquartiere) von gebäudebewohnenden Fledermausarten wie Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus nicht vollständig auszuschließen. Daher ist vor Abriss oder Umbau der Gebäude bei Hinweisen auf Vorkommen eine Überprüfung potentieller Quartiere durchzuführen, um eine Tötung auszuschließen. In Bezug auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist zudem davon auszugehen, dass mit der Flexibilität der anzunehmenden Fledermausarten (häufiges Quartierwechsel z.B. der Zwergfledermaus, große Jagdhabitats) und der ausgeprägten Strukturen im Umfeld - auch mit dem Kirchengelände im räumlichen Zusammenhang - die Funktion für Fledermäuse als Fortpflanzungsstätte und auch als Jagdhabitat aufrechterhalten werden kann.

Eine Betroffenheit anderer Artengruppen ist aufgrund der Lage und Ausprägung der Planfläche auszuschließen.

Fazit: Die gesetzlichen Vorgaben des besonderen Artenschutzes sind bei Beachtung der Vermeidungsgrundsätze (Gehölzfällungen außerhalb der Brutzeiten, Quartierskontrolle) nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern.

3.2.3 Belange des Verkehrs

Das Plangebiet ist bereits über die Eichendorffstraße erschlossen. Zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Der rechtskräftige Bebauungsplan hat für den östlichen Rand des Plangebietes eine Straßenverkehrsfläche als Verlängerung der Marienstraße festgesetzt. Eine Verlängerung der Marienstraße bis zur Eichendorffstraße ist nicht länger Zielsetzung der Gemeinde Rastede. Der Bereich wird daher ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet überplant.

3.2.4 Belange der Oberflächenentwässerung, Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt durch Einleitung in den in der Eichendorffstraße gelegenen Regenwasserkanal.

Der minimal anstehende Druck für die Bebauung des Plangebietes reicht im Regelfall jederzeit aus, um die vorgesehene bzw. vorhandene Bebauung mit zwei Vollgeschossen entsprechend DVGW 400-1 druckgerecht mit Trinkwasser aus unserem Versorgungsnetz zu versorgen.

Aus dem nächstgelegenen Hydranten könne bei Einzelentnahme aktuell 72 m³/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung für den Grundschutz bereitstellen werden.

4. Inhalte des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 e und seiner Änderungen treten mit Rechtskraft dieser 8. Änderung im Überschneidungsbereich außer Kraft.

Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

In Anlehnung an den nördlich realisierten Bestand auf den angrenzenden Grundstücken werden eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 bei maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. An der Elisabethstraße, wo eine verdichtete Bebauung bereits realisiert wurde, sind ebenfalls maximal zwei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 ausgewiesen.

Außerdem wird eine abweichende Bauweise ausgewiesen. In der abweichenden Bauweise gilt gemäß § 22 [2] BauNVO die offene Bauweise. Abweichend wird festgesetzt, dass nur Gebäudelängen bis maximal 20 m zulässig sind. Auch in der Sammeländerung zum Bebauungsplan Nr. 6 e war die zulässige Gebäudelänge auf 20 m begrenzt worden.

Das Baugebiet wird in Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2 gegliedert. In allen Allgemeinen Wohngebieten sind je vollständige 140 qm Baugrundstück eine Wohneinheit zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind maximal 10 Wohnungen je Wohngebäude

zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 sind maximal 8 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Damit wird die städtebauliche Dichte auf ein verträgliches Maß begrenzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 wird die maximal zulässige Gebäudehöhe in Anlehnung an den nördlich angrenzenden Bestand auf 10,60 m begrenzt. Staffelgeschosse sind oberhalb des 2. Vollgeschosses zulässig. Dieses ist jedoch um mindestens 2,00 m von der Traufkante des darunterliegenden Geschosses zu allen Seiten einzurücken (s. örtliche Bauvorschrift). Damit wird sichergestellt, dass das Gebäude von keiner Seite als dreigeschossiges Gebäude wahrgenommen wird.

Für den östlichen Teil des Plangebietes wird die Gebäudehöhe auf 10,50 m und die Traufhöhe auf 6,50 m begrenzt. Staffelgeschosse werden in den WA 2 oberhalb des 2. Vollgeschosses ausgeschlossen. Damit ist oberhalb des 2. Vollgeschosses ein geneigtes Dach zulässig. Das WA 2 führt über zu den locker bebauten Grundstücken, die sich weiter östlich anschließen.

Die Festsetzung der vorderen Baugrenze nimmt den realisierten Bestand auf. Dieser beträgt im östlichen Plangebiet 3 m. Das Baufeld wird großzügig bemessen, so dass eine Bebauung in zweiter Reihe möglich ist.

Parallel zur Eichendorffstraße sind in einer Tiefe von 5 Metern gemessen vom Rand des Geltungsbereiches Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß §§ 12 und 14 BauNVO nicht zulässig. Die Festsetzung wird in Anlehnung an die Umgebungsbebauung getroffen. Entlang der gesamten Oldenburger Straße und im Umfeld des Kögel-Willms-Platz sind alle Grundstücke so bebaut, dass Stellplätze nicht vor den Gebäuden liegen, sondern daneben oder dahinter.

5. Örtliche Bauvorschriften

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6e. Orientiert an der Umgebung mit ihrer ortstypischen Wohnbebauung lassen sich für das Ortsbild positive bebauungsstrukturelle Merkmale ableiten. Mit den örtlichen Bauvorschriften soll erreicht werden, dass die Gestaltvielfalt auf ein angemessenes Maß reduziert wird. Die Bau- und Gestaltungsfreiheit des einzelnen bleibt trotz der Festsetzungen weitestgehend erhalten. Konkret werden Gestaltungsvorschriften zur Dachform und zur Dachneigung, zur Einfriedung sowie zur Anzahl an Einstellplätzen erlassen.

Unter Berücksichtigung vorhandener und vergleichbarer Wohngebiete im Gemeindegebiet soll das geneigte Dach als dominierendes Gestaltelement fortgeführt werden. Die Hauptgebäude sind entsprechend dem ortsüblichen Erscheinungsbild mit einer Dachneigung von mindestens 15° auszuführen. Damit wird die ortsgestalterische Kontinuität fortgesetzt. Den Dächern wird damit eine ausreichende Ansichtsfläche gegeben.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind Staffelgeschosse um mindestens 2,00 m von der Traufkante des darunterliegenden Geschosses zu allen Seiten einzurücken. Damit wird

sichergestellt, dass von keiner Seite der optische Eindruck eines dreigeschossigen Wohnhauses besteht. Dreigeschossige Wohnhäuser sind in der Gemeinde Rastede nur punktuell vorhanden und sind nicht prägend.

Ebenfalls in Anlehnung an die Bebauung ist entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze das Baugrundstück mit geschnittenen Laubgehölzhecken (z.B. Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche, Liguster, Stechpalme), mit einer Mindesthöhe von 0,60 m, einzufrieden. Innerhalb der Heckenführung sind Zäune gestattet, jedoch nicht höher als die eigentliche Hecke.

Zudem wird festgesetzt, dass je Wohneinheit 2 Einstellplätze anzulegen sind. Damit wird der öffentliche Raum von Parksuchverkehren und von parkenden Autos freigehalten.

Im Einzelnen wird erlassen:

Dachform und Dachneigung (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Die obersten Geschosse von Hauptgebäuden (bei Staffelgeschossen ist ausschließlich das Staffelgeschosß das oberste Geschoss) sind mit einem geneigten Dach zu erstellen. Die Dachneigung muss mindestens 15° betragen. Aus gestalterischen Gründen dürfen maximal 10 % der relevanten Dachfläche mit einer geringeren Dachneigung ausgeführt werden.

Pulldächer werden ausgeschlossen, da diese in der Umgebung nicht vorhanden sind und sie somit eine gestalterisch nicht angepasste Dachform darstellen würden.

Ausgenommen von dieser Regelung sind begrünte Dächer, Dachgauben und Dachaufbauten, sowie Wintergärten. Bei Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.

Einfriedung (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze ist das Baugrundstück mit geschnittenen Laubgehölzhecken (z.B. Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche, Liguster, Stechpalme), mit einer Mindesthöhe von 0,60 m, einzufrieden. Innerhalb der Heckenführung sind Zäune gestattet, jedoch nicht höher als die eigentliche Hecke.

Einstellplätze (§ 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)

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

Staffelgeschosse (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

In den WA 1 sind die Staffelgeschosse mit mindestens 2,00 m Abstand von der Traufkante des darunter liegenden Geschosses herzustellen. Der Abstand ist zu allen Seiten einzuhalten.

6. Ergänzende Angaben

6.1 Daten zum Verfahrensablauf

	Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung
	Ortsübliche Bekanntmachung des Entwurfsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung
	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
	Satzungsbeschluss

6.2 Städtebauliche Flächenbilanz

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3.510 qm.

Rastede, den ...

Der Bürgermeister