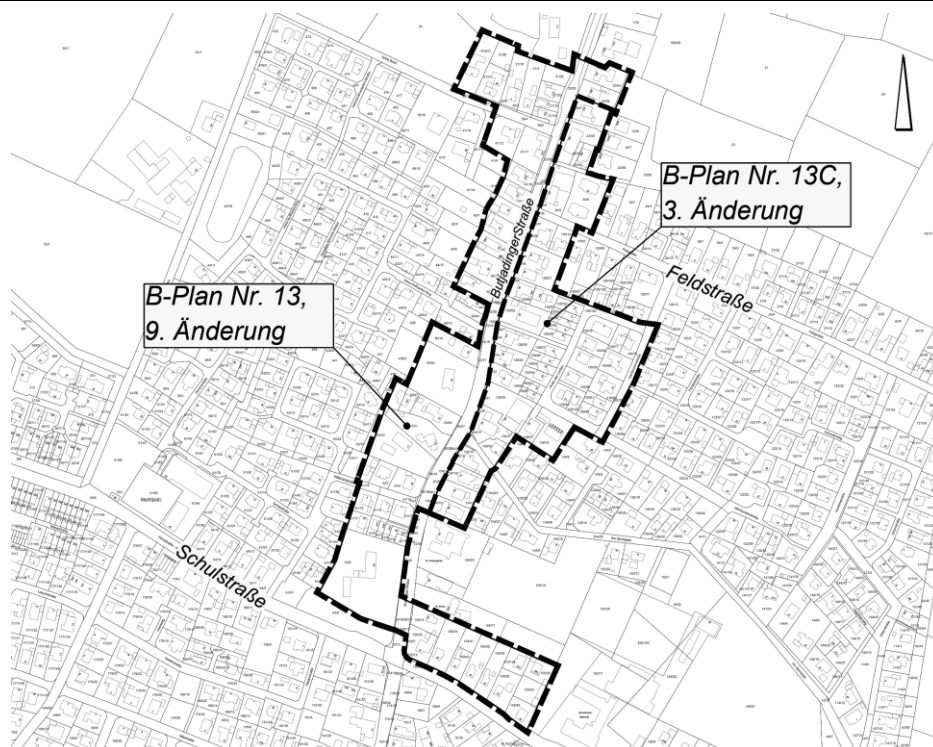


Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

Sammeländerung

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C
„Wahnbek - Ipwege“



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

Entwurf

September 2019

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

NWP Planungsgesellschaft mbH

Postfach 3867
26028 Oldenburg

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

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Rastede diese Sammeländerung: 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wahnbek - Ipwege“ und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C „Wahnbek - Ipwege“, bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (gemäß § 84 (3) und § 84 (1) NBauO), als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

Planverfasser

Die Sammeländerung: 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wahnbek - Ipwege“ und die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C „Wahnbek - Ipwege“ wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der Sammeländerung: 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wahnbek - Ipwege“ und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C „Wahnbek - Ipwege“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Rastede, den

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der Sammeländerung: 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wahnbek - Ipwege“ und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C „Wahnbek - Ipwege“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf der Sammeländerung: 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wahnbek - Ipwege“ und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C „Wahnbek - Ipwege“ mit der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rastede, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Sammeländerung: 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wahnbek - Ipwege“ und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C „Wahnbek - Ipwege“ nebst Begründung in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der Sammeländerung: 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wahnbek - Ipwege“ und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C „Wahnbek - Ipwege“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am in der Tagespresse bekannt gemacht worden.

Die Sammeländerung: 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wahnbek - Ipwege“ und die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C „Wahnbek - Ipwege“ ist damit am wirksam geworden.

Rastede, den

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der Sammeländerung: 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wahnbek - Ipwege“ und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C „Wahnbek - Ipwege“ ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Sammeländerung: 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wahnbek - Ipwege“ und die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C „Wahnbek - Ipwege“ und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den

Bürgermeister

Satzung

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Sammeländerung: 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wahnbek - Ipwege“ und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C „Wahnbek - Ipwege“ umfasst die im Bebauungsplan gemäß § 3, § 4 und § 6 BauNVO festgesetzten Baugebiete (in Teilen) Reines Wohngebiet (WR), Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI).

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 setzt sich aus den Teilbereichen 1 und 2 zusammen (siehe Übersichtsplan). Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C setzt sich aus den Teilbereichen 1 und 2 zusammen (siehe Übersichtsplan).

§ 2 Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 13 Teilbereich 1

1. Innerhalb der gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und der gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete sind gemäß § 20 BauNVO II Vollgeschosse zulässig.
2. In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 22 (2) BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Innerhalb des im Übersichtsplan gekennzeichneten Bereiches sind auch Reihenhäuser zulässig.
3. In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten und den gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebieten sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.
4. Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO werden für die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und die gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete die zulässigen Höhen baulicher Anlagen durch die Festsetzung der zulässigen Trauf- und Gesamthöhe bestimmt. Die zulässige maximale Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen dem untersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehendem Mauerwerk) beträgt 6,5 m über Bezugsebene, die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 10,5 m über Bezugsebene. Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Befugungsebene), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Soweit zwei Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Straße mit dem geringeren Abstand zur baulichen Anlage maßgebend. Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Dachgauben, Zwerchhäuser, Zwerchgiebel und Abwalmungen.
5. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten oberhalb des 2. Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig.
6. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13, inklusive der bisher erfolgten rechtskräftigen Änderungen gelten in dem Teilbereich fort.

Bebauungsplan Nr. 13 Teilbereich 2

7. Innerhalb der gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete ist gemäß § 20 BauNVO I Vollgeschoss zulässig.
8. Gemäß § 16 (6) BauNVO kann in den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen

Wohngebieten abweichend von der Festsetzung eines Vollgeschosses ein zweites Vollgeschoss zugelassen werden, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 bereits ein bauordnungsrechtlich genehmigtes zweites Vollgeschoss vorhanden war.

9. In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 22 (2) BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
10. In den § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhäusern je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Abweichend sind in den Allgemeinen Wohngebieten eine höhere Anzahl an Wohnungen bis zum genehmigten Bestand zulässig, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 dieser Bestand an Wohnungen bereits bauordnungsrechtlich genehmigt war.
11. Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO werden für die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete die zulässigen Höhen baulicher Anlagen durch die Festsetzung der zulässigen Trauf- und Gesamthöhe bestimmt. Die zulässige maximale Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen dem untersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehendem Mauerwerk) beträgt 4 m über Bezugsebene, die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 9,5 m über Bezugsebene. Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugsebene), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Soweit zwei Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Straße mit dem geringeren Abstand zur baulichen Anlage maßgebend. Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Dachgauben, Zwerchhäuser, Zwerchgiebel und Abwalmungen.
12. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten Staffelgeschosse unzulässig.
13. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13, inklusive der bisher erfolgten rechtskräftigen Änderungen gelten in dem Teilbereich fort.

Bebauungsplan Nr. 13 C Teilbereich 1

14. Innerhalb der gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind gemäß § 20 BauNVO II Vollgeschosse zulässig.
15. In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 22 (2) BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
16. In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.
17. Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO werden für die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete die zulässigen Höhen baulicher Anlagen durch die Festsetzung der zulässigen Trauf- und Gesamthöhe bestimmt. Die zulässige maximale Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen dem untersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehendem Mauerwerk) beträgt 6,5 m über Bezugsebene, die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 10,5 m über Bezugsebene. Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugsebene), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Soweit zwei Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Straße mit dem geringeren Abstand zur baulichen Anlage maßgebend. Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Dachgauben, Zwerchhäuser, Zwerchgiebel und Abwalmungen.

18. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten oberhalb des 2. Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig.
19. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 C, inklusive der bisher erfolgten rechtskräftigen Änderungen gelten in dem Teilbereich fort.

Bebauungsplan Nr. 13 C Teilbereich 2

20. Innerhalb der gemäß § 3 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebiete und der § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete ist gemäß § 20 BauNVO I Vollgeschoss zulässig.
21. Gemäß § 16 (6) BauNVO kann in den gemäß § 3 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebieten und den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten abweichend von der Festsetzung eines Vollgeschosses ein zweites Vollgeschoss zugelassen werden, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C bereits ein bauordnungsrechtlich genehmigtes zweites Vollgeschoss vorhanden war.
22. In den gemäß § 3 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebieten und den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 22 (2) BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Innerhalb des im Übersichtsplan gekennzeichneten Bereiches sind auch Reihenhäuser zulässig.
23. In den gemäß § 3 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebieten und den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhäusern je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Abweichend sind in den Reinen Wohngebieten und Allgemeinen Wohngebieten eine höhere Anzahl an Wohnungen bis zum genehmigten Bestand zulässig, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C dieser Bestand an Wohnungen bereits bauordnungsrechtlich genehmigt war.
24. Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO werden für die gemäß § 3 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebiete und den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete die zulässigen Höhen baulicher Anlagen durch die Festsetzung der zulässigen Trauf- und Gesamthöhe bestimmt. Die zulässige maximale Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen dem untersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehendem Mauerwerk) beträgt 4 m über Bezugsebene, die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 9,5 m über Bezugsebene. Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugsebene), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Soweit zwei Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Straße mit dem geringeren Abstand zur baulichen Anlage maßgebend. Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Dachgauben, Zwerchhäuser, Zwerchgiebel und Abwalmungen.
25. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind in den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten Staffelgeschosse unzulässig.
26. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 C, inklusive der bisher erfolgten rechtskräftigen Änderungen gelten in dem Teilbereich fort.

§ 3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit den Geltungsbereichen der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 (Teilbereiche 1 und 2) und der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C (Teilbereiche 1 und 2).

2. Dachform und Dachneigung

Die obersten Geschosse von Hauptgebäuden sind nur symmetrisch geneigten Satteldächern, Walmdächern und Krüppelwalmdächern mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig.

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachneigungen zwischen 20 und 45 Grad zu errichten.

Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO.

Auf 10 % der Grundfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig.

3. Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (1) NBauO

4. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (1) NBauO ist identisch mit den Geltungsbereichen des Teilbereiches 1 der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 und des Teilbereiches 1 der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C.

5. Einstellplätze

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

6. Ordnungswidrigkeiten

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

§ 5 Hinweise

- 1) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg –oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- 2) Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- 3) Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

§ 6 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diese Bebauungsplanänderungen sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27. März 2019 (Nds. GVBl. S. 70)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 88)

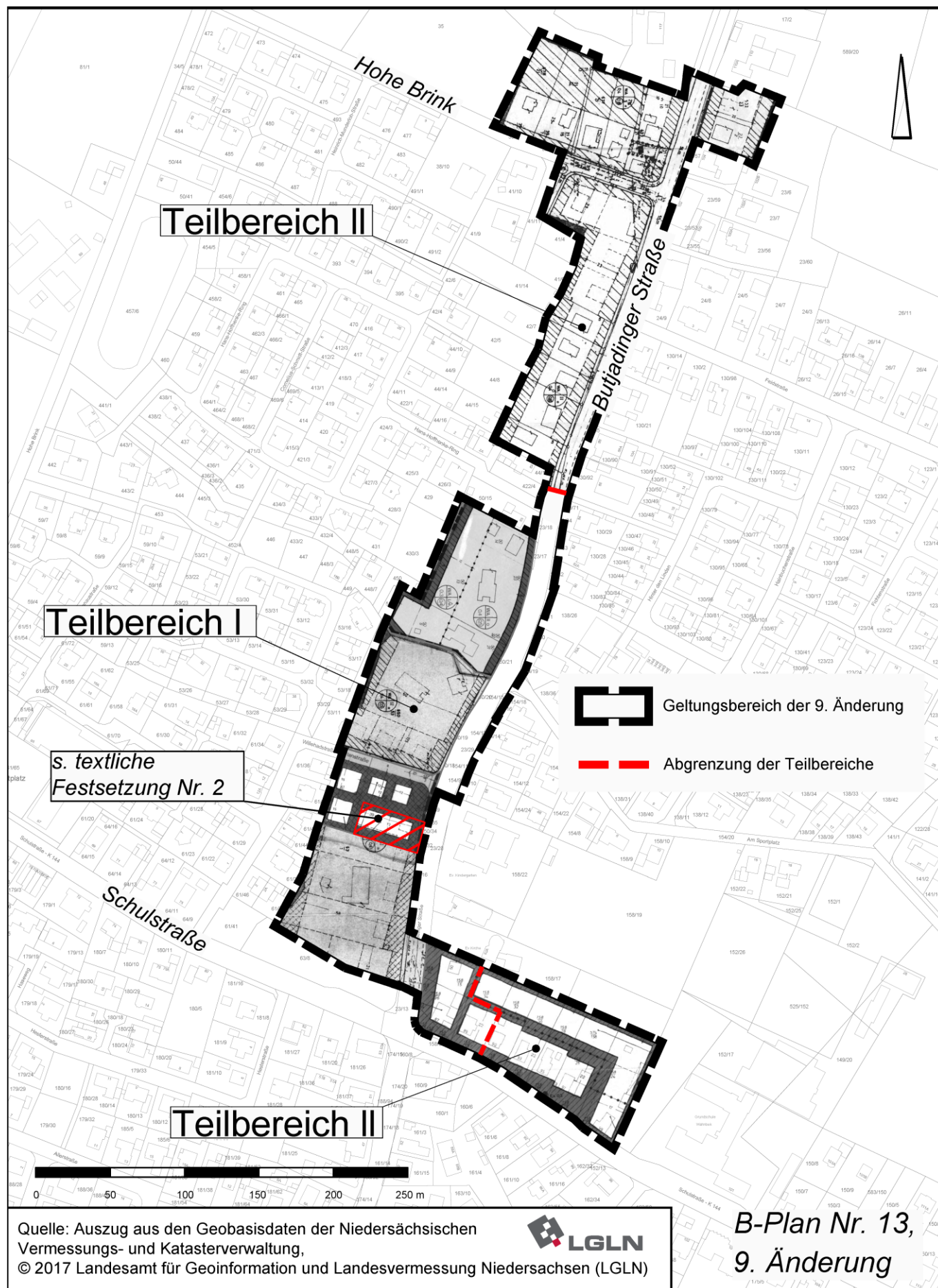
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

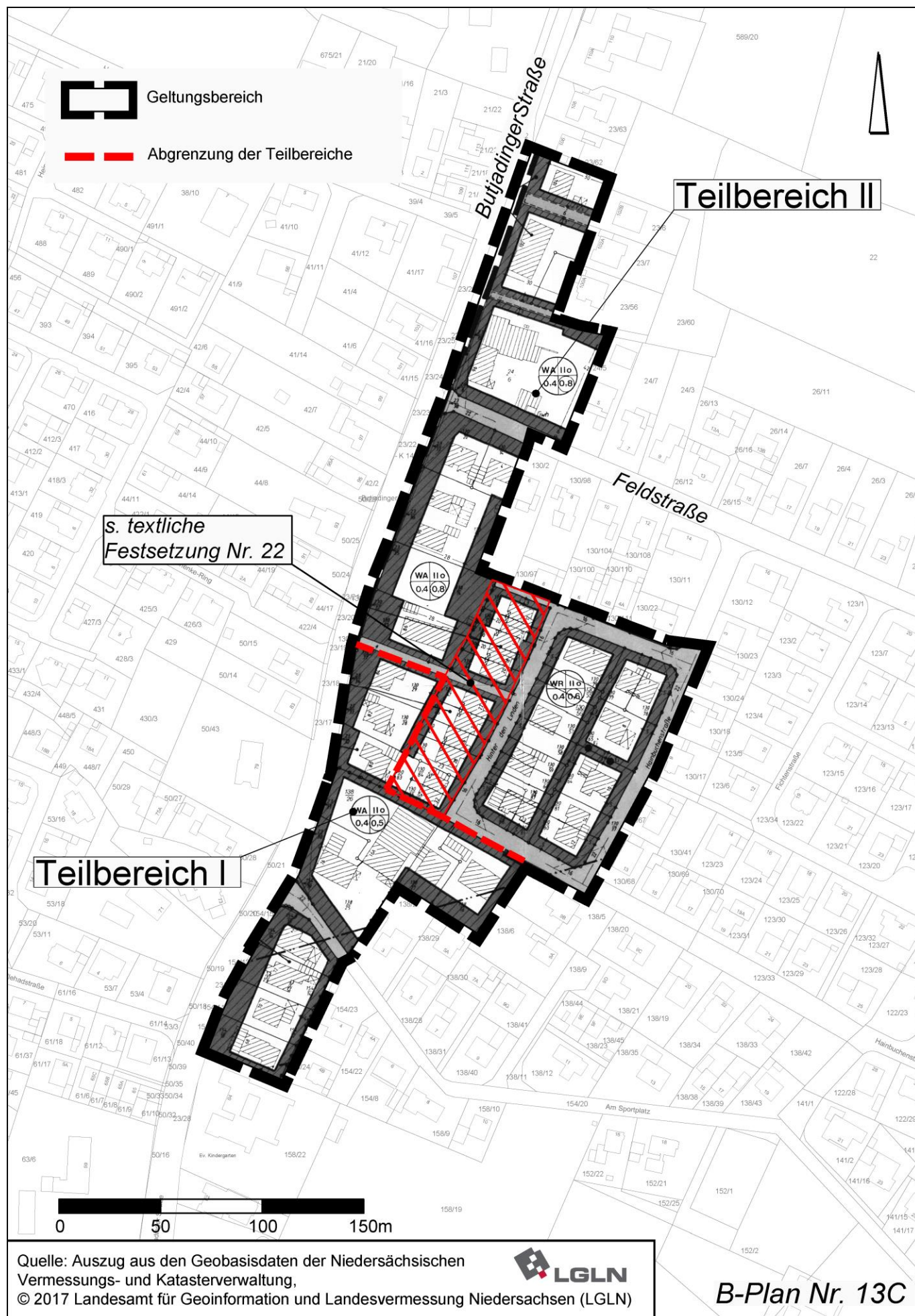
Die anliegende Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.

Rastede, den

Bürgermeister

Übersichtspläne



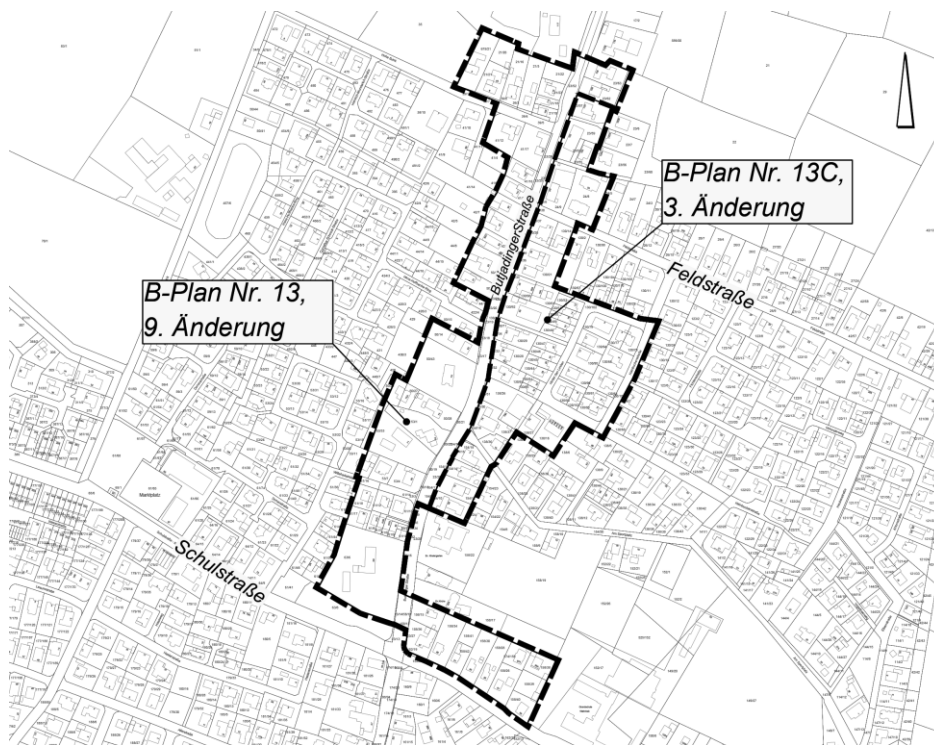


Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Sammeländerung

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C
„Wahnbek - Ipwege“



Begründung

Entwurf

September 2019

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

NWP Planungsgesellschaft mbH

Postfach 3867
26028 Oldenburg

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

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung	11
1.1	Anlass der Planung	11
1.2	Rechtsgrundlagen	12
1.3	Geltungsbereich der Planung	12
1.4	Beschreibung des Plangebietes	12
1.5	Planungsrahmenbedingungen	15
2.	Ziele und Zwecke der Planung	21
3.	Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	26
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	26
3.1.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB	26
3.1.2	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB	26
3.2	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz	27
3.3	Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang	31
3.4	Belange des Klimaschutzes	32
4.	Inhalte der Festsetzungen	32
5.	Örtliche Bauvorschriften	33
6.	Daten zum Verfahrensablauf	34

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 Sammeländerung über die 9. Änd. des BP Nr. 13 und die 3. Änd. des BP Nr. 13 C handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung und der Nachverdichtung. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs in der Ortslage Wahnbek und ist bereits überwiegend baulich genutzt. An den Geltungsbereich grenzen zu drei Seiten bereits bebaute Bereiche an. Im Zuge dieser Sammeländerung werden die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung angepasst. Es handelt sich um einen reinen Textbebauungsplan.

Die zulässige Grundfläche beträgt zwischen 20.000 qm und 70.000 qm. Eine Vorprüfung des Einzelfalls wurde durchgeführt und ist als Anlage dieser Begründung beigelegt. Die überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen lässt keine erheblichen Umweltauswirkungen erkennen. Die Durchführung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist zulässig.

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

Es sind keine weiteren kumulativen Effekte zu berücksichtigen, weil es sich um die Änderung von rechtskräftigen Bebauungsplänen handelt und keine weiteren Änderungen oder Neuaufstellungen im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet derzeit durchgeführt werden oder beabsichtigt sind.

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

1. EINLEITUNG

1.1 Anlass der Planung

Der Geltungsbereich dieser Sammeländerung liegt in der Ortslage Wahnbek, beidseitig der Butjadinger Straße, nördlich der Schulstraße. Für das Plangebiet liegen die beiden Bebauungspläne Nr. 13 und Nr. 13 C mit mehreren Änderungen vor.

Anlass für diese Sammeländerung ist das in jüngster Zeit vom Rat der Gemeinde Rastede beschlossene Konzept zur verträglichen Innenentwicklung einerseits und der relativ große Entwicklungsdruck auf den Flächen andererseits. Im Zuge dieser Sammeländerung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert. Die übrigen Festsetzun-

gen der Bebauungspläne Nr. 13 und 13 C und ihrer Änderungen bestehen fort. Bei der Sammeländerung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan.

1.2 Rechtsgrundlagen

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

1.3 Geltungsbereich der Planung

Der Geltungsbereich dieser Sammeländerung liegt in der Ortslage Wahnbek, beidseitig der Butjadinger Straße, nördlich der Schulstraße. Die Sammeländerung erfasst zum einen den östlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 13 bzw. einen Streifen westlich der Butjadinger Straße. Zum anderen wird der westliche Teil des Bebauungsplanes Nr. 13 C bzw. ein Streifen östlich der Butjadinger Straße in die Sammeländerung aufgenommen. Die Sammeländerung erfasst die in den Ausschnitten der zuvor genannten Bebauungspläne festgesetzten Reinen Wohngebiete (WR), Allgemeinen Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI). Die im Kreuzungsbereich Hans-Hoffhenke-Ring/ Butjadinger Straße gelegenen Grundstücke und das Kindergartengelände an der Butjadinger Straße werden vom Geltungsbereich der Sammeländerung ausgespart. Es handelt sich um einen Textbebauungsplan.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches kann dem Titelblatt und den Übersichtsplänen auf den Seiten 7 und 8 entnommen werden.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Westlich der Butjadinger Straße

Nördlicher Teil

Es dominiert die freistehende Einfamilienhausbebauung mit einem Vollgeschoss. Die Häuser weisen zum weit überwiegenden Teil ein geneigtes Dach auf. Jedoch sind vereinzelt in jüngerer Vergangenheit auch Einfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen entstanden. Diese liegen insbesondere am nördlichen Rand des Plangebietes an der Straße Hohe Brink. An der Butjadinger Straße ist auch ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Flachdach errichtet worden.

Südlicher Teil

Hier bestehen überwiegend eingeschossige Einfamilienhäuser mit einem Vollgeschoss. In der Einmündung der Willehadstraße in die Butjadinger Straße ist ein zweigeschossiges

Mehrfamilienhaus vorhanden. Südlich daran schließt eine zweigeschossige Reihenhauszeile an.

Östlich der Butjadinger Straße

Nördlicher und zentraler Teil

Im nördlichen Bereich sind zum großen Teil eingeschossige Einfamilienhäuser auf großzügigen Grundstücken vorhanden. An der Feldstraße bestehen zwei Mehrfamilienhäuser. In etwa mittig des Plangebietes liegt an der Butjadinger Straße ein Gewerbebetrieb. An der Straße Hinter den Linden sind eingeschossige Reihenhäuser vorhanden. Daran schließen weiter östlich Einzel- und Doppelhäuser an. Hier liegt auch ein Wohnhaus mit mehreren Wohnungen.



Blick von der Butjadinger Straße in Richtung Norden auf Höhe Butjadinger Straße 76



Blick von der Butjadinger Straße in Richtung Süden auf Höhe der Straße am Sportplatz



Gewerbebetrieb an der Butjadinger Straße 76

Südlicher Teil

An der Schulstraße sind eingeschossige freistehende Einfamilienhäuser vorhanden. Das Kindergartengelände wird vom Geltungsbereich ausgespart.



Blick von der Butjadinger Straße in Richtung Norden auf die Kreuzung Butjadinger Straße/Schulstraße

Innerhalb des Plangebietes verläuft in Nord-Südrichtung die Butjadinger Straße. Sie führt in nördlicher Richtung zur Ortslage Loy und zur Bundesstraße 211. In südlicher Richtung führt sie zur Schulstraße. Über die Schulstraße wird eine Verbindung zur Ortsmitte von Wahnbek hergestellt.

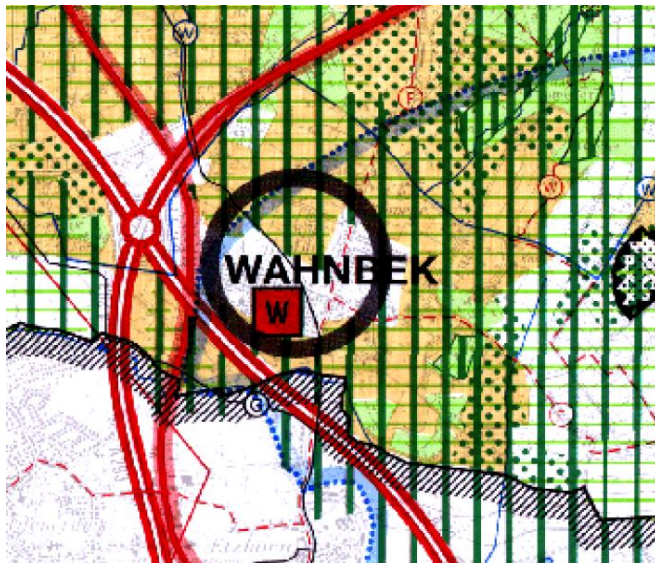
Die übrigen Straßen im Geltungsbereich haben lediglich eine örtliche Erschließungsfunktion für die angrenzenden Wohnhäuser.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

Ziele und Grundsätze der Raumordnung (LROP/RRÖP)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland 1996 ist Rastede als Mittelzentrum dargestellt. Der Ortsteil Wahnbek ist als Grundzentren mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten ausgewiesen. Die Grundzentren sollen, wie auch der mittelzentrale Standort des Rasteder Kernorts, die Versorgung der Gemeindebevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen und Angeboten für den allgemeinen täglichen Grundbedarf sicherstellen. Für das Plangebiet werden keine Darstellungen getroffen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm wird derzeit neu aufgestellt.



Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Ammerland 1996

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede stellt die Flächen dieser Sammeländerung überwiegend als Wohnbaufläche dar. Lediglich der südwestliche Teil dieser Sammeländerung ist als gemischte Baufläche dargestellt.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede

Bebauungspläne

Bebauungsplan Nr. 13 C „Wahnbek – Ipwege“

Für das Gebiet östlich der Butjadinger Straße liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 13 C vor. Entlang der Butjadinger Straße werden Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen, die östlich gelegenen Flächen werden als Reine Wohngebiete festgesetzt. Für alle von der Sammeländerung erfassten Baugebiete wird eine Grundflächenzahl von 0,4 ausgewiesen. Die übrigen Festsetzungen können dem nachstehen den Planausschnitt entnommen



Abbildung: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 13 C

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C ist für diese Sammeländerung nicht relevant.

Im Zuge einer 2. Änderung wurde in den Allgemeinen und Reinen Wohngebieten die Zulässigkeit von kleinen Beherbergungsbetrieben ohne Restaurant neu geregelt.

Bebauungsplan Nr. 13 „Wahnbek – Ipwege“ Teil A und B

Der Bebauungsplan Nr. 13 ist bereits seit 1976 rechtskräftig. Für den Bebauungsplan Nr. 13 wurden zahlreiche Änderungsverfahren durchgeführt. Für die einzelnen Bereiche dieser Sammeländerung sind die folgenden Änderungen relevant:

Nördlicher Bereich: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13

- Allgemeines Wohngebiet
- Maximal zwei Vollgeschosse
- Grundflächenzahl 0,4; Geschossflächenzahl 0,8

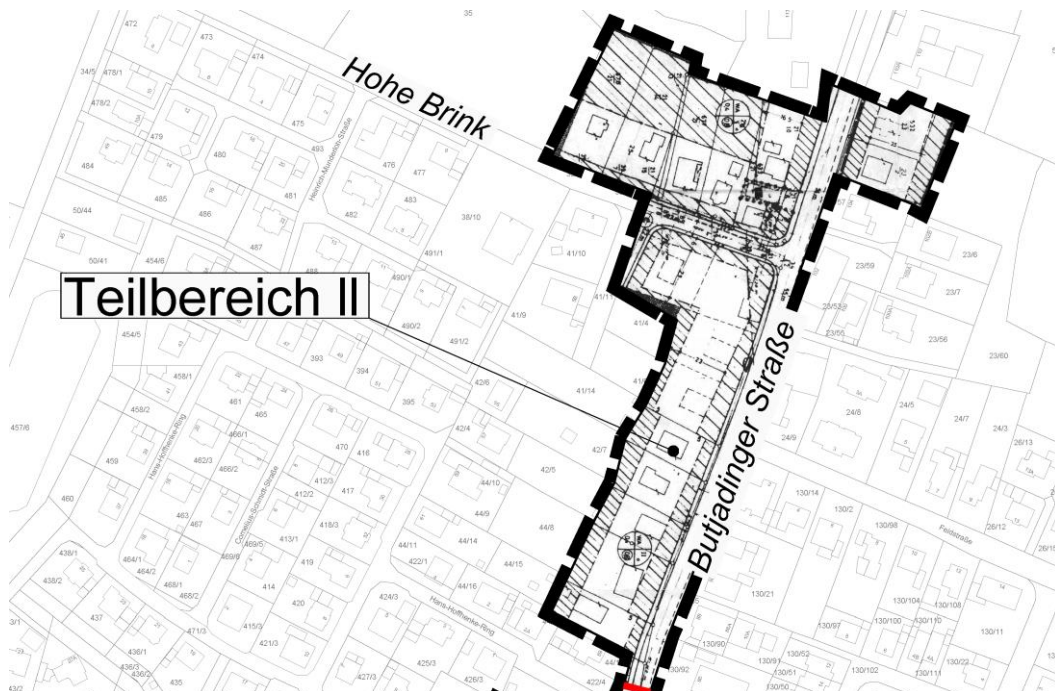


Abb.: Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13

Südlich anschließend Bebauungsplan Nr. 13 „Wahnbek – Ipwege“, 4. Änderung

- Allgemeines Wohngebiet
- Maximal zwei Vollgeschosse an der Butjadinger Straße, rückwärtig maximal ein Vollgeschoss
- Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,5 an der Butjadinger Straße, rückwärtig Grundflächenzahl 0,3, Geschossflächenzahl 0,4

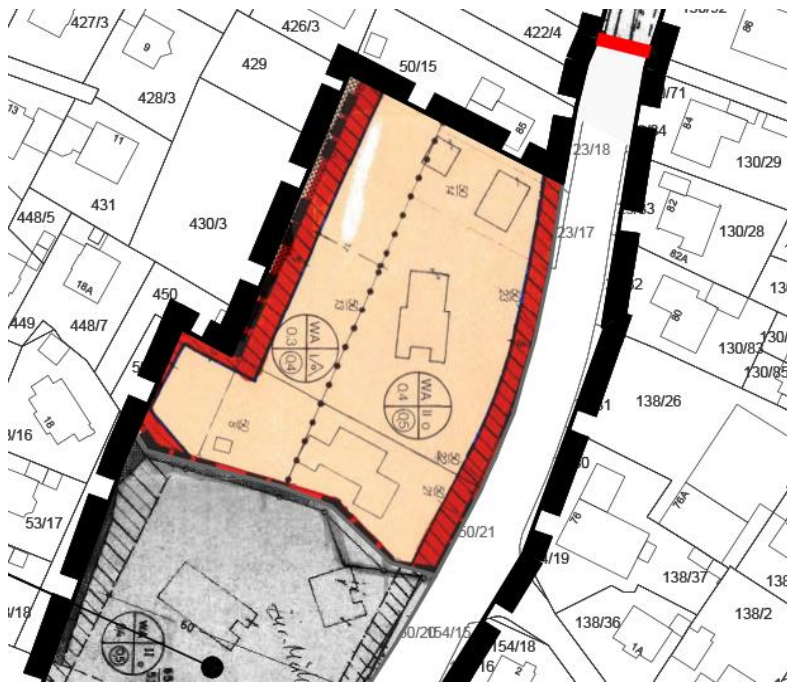


Abb.: Ausschnitt aus der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13

Südlich anschließend Bebauungsplan Nr. 13 „Wahnbek – Ipwege“, Ursprungsplan

- Allgemeines Wohngebiet
- Maximal zwei Vollgeschosse
- Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,5



Abb.: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 13, Ursprungsplan

Südlich anschließend, südlich der Willehadstraße Bebauungsplan Nr. 13 „Wahnbek – Ipwege“, 6. Änderung

- Mischgebiet
- Maximal zwei Vollgeschosse
- Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,8

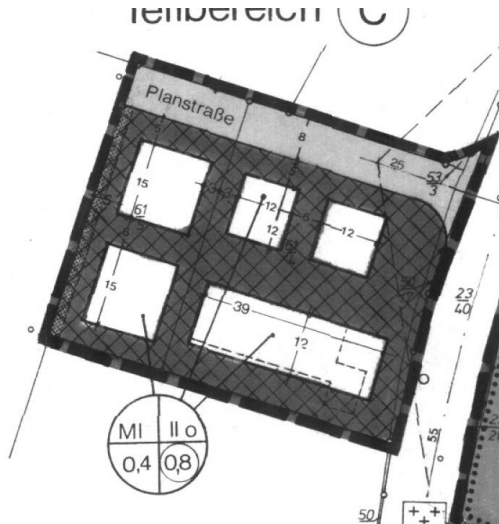


Abb.: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 13, 6. Änderung

Südlich anschließend Bebauungsplan Nr. 13 „Wahnbek – Ipwege“, Ursprungsplan

- Mischgebiet
- Maximal zwei Vollgeschosse
- Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,8

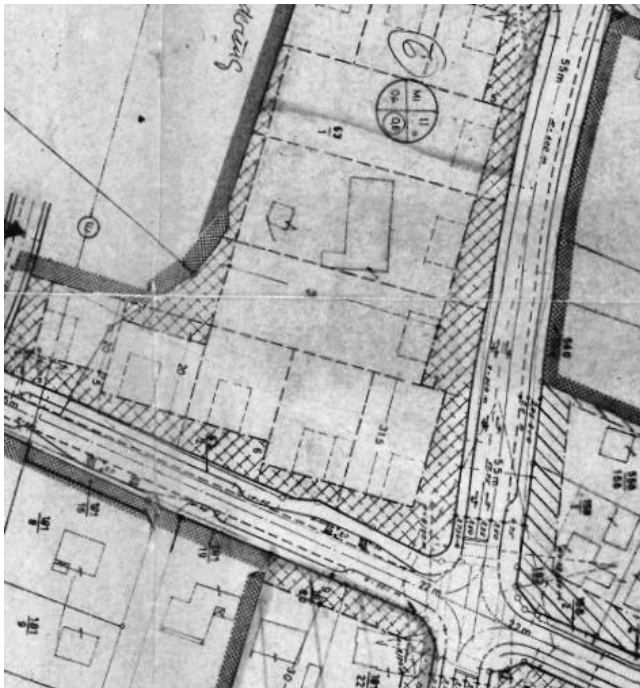


Abb.: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 13, Ursprungsplan

Südöstlicher Teil der Sammeländerung Bebauungsplan Nr. 13 „Wahnbek – Ipwege“, 6. Änderung

- Allgemeine Wohngebiete
- Maximal zwei Vollgeschosse für die Bauzeile entlang der Butjadinger Straße und der Schulstraße; maximal ein Vollgeschoss auf den rückwärtigen Flächen
- Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,5 für die Bauzeile entlang der Butjadinger Straße und der Schulstraße; Grundflächenzahl 0,3, Geschossflächenzahl 0,4 auf den rückwärtigen Flächen

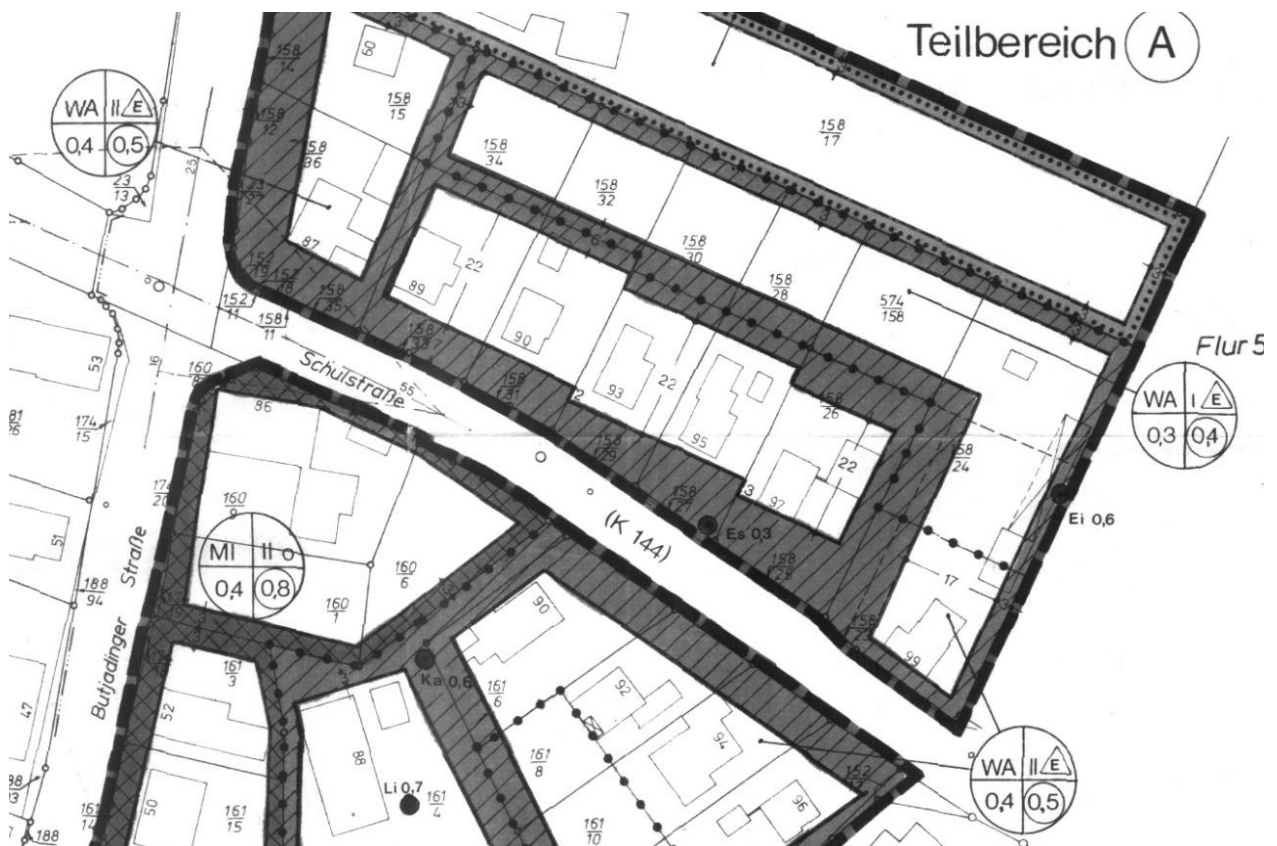


Abb.: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 13, 6. Änderung

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Geltungsbereich dieser Sammeländerung liegt in der Ortslage Wahnbek, beidseitig der Butjadinger Straße, nördlich der Schulstraße. Für das Plangebiet liegen die beiden Bebauungspläne Nr. 13 und Nr. 13 C mit mehreren Änderungen vor. Beide Bebauungspläne gehen deutlich über den Geltungsbereich dieser Sammeländerung hinaus.

Anlass für diese Sammeländerung ist das in jüngster Zeit vom Rat der Gemeinde Rastede beschlossene Konzept zur verträglichen Innenentwicklung einerseits und der relativ große Entwicklungsdruck auf den Flächen andererseits. Für das derzeit noch gewerblich genutzte

Grundstück östlich der Butjadinger Straße liegt der Gemeinde eine Bauvoranfrage für den Bau eines Mehrfamilienhauses vor. Vor dem Hintergrund einer angespannten Wohnungsmarktsituation und einer großen Nachfrage nach Wohnnutzungen in der Gemeinde Rastede und auch in der Ortslage Wahnbek sind für das Plangebiet bauliche Veränderungen in nächster Zeit zu erwarten. Einige Grundstücke im Bereich dieser Sammeländerung sind nur relativ gering bebaut, so dass sich hier Nachverdichtungspotenziale ergeben. Das Plangebiet liegt zentral in der Ortslage und ist sehr gut erschlossen. Es bietet sich daher für eine weitere bauliche Entwicklung besonders an.

Im Zuge dieser Sammeländerung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert. Die übrigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 13 und 13 C und ihrer Änderungen bestehen fort. Bei der Sammeländerung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan.

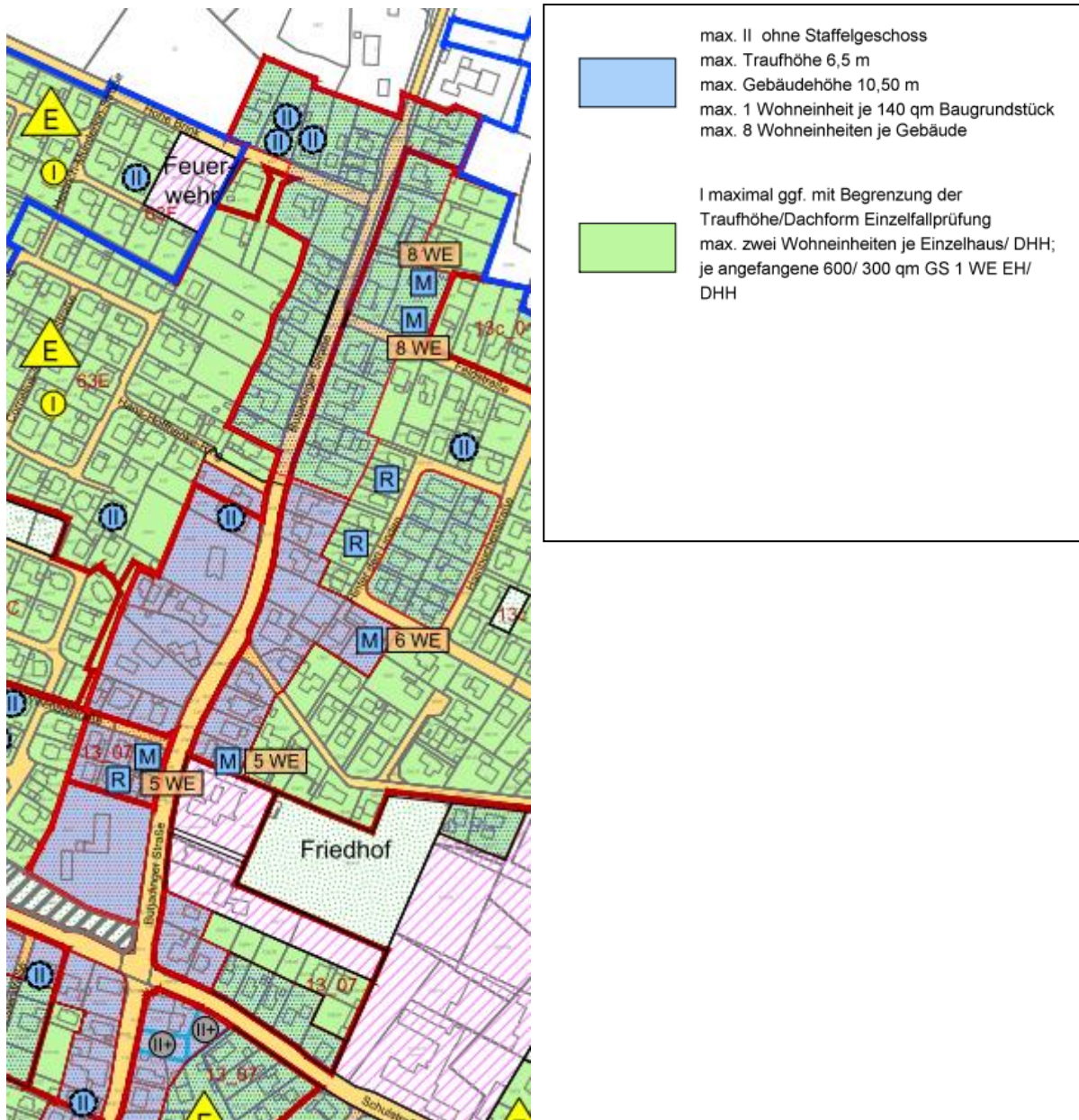
Im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung wurde das nachstehende Zielkonzept erarbeitet.¹ Dem Zielkonzept liegen die folgenden Grundsätze zugrunde:

- Schutz vorhandener kleinteiliger Siedlungsstrukturen; ggf. Rücknahme von Baurechten
- maßvolle Verdichtung in einheitlich geprägten Siedlungsgebieten
- bestandsorientiert zusätzliche Verdichtung in Bereichen mit Verdichtungsansätzen
- bestandsorientiert zusätzliche Verdichtung im Ortskern
- bestandsorientiert zusätzliche Verdichtung in Bereichen mit (verkehrlicher) Infrastruktur und Nahversorgung

Städtebauliche Verdichtungen sollen gebietsbezogen in einer dem Ortsbild und der Siedlungsstruktur verträglichen Art und Weise durchgeführt werden, um ungewollten Verdichtungen mit den daraus resultierenden Nachbarschaftskonflikten und negativen Veränderungen des Gebietscharakters vorzubeugen. Die Wohnquartiere wurden unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen und im Hinblick auf eine gewollte und städtebaulich sinnvolle und verträgliche Innenverdichtung in Zonen mit unterschiedlicher Dichte in Bezug auf die Anzahl der zulässigen Geschosse, die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude und die Anzahl der Wohnungen pro qm Baugrundstücksfläche eingeteilt. Als Ergebnis der Bestandsanalyse und der Entwicklungsziele wurden für das Zielkonzept insgesamt 3 Zonen mit unterschiedlichen Dichtestufen ausgearbeitet:

¹

NWP Planungsgesellschaft mbH: Gemeinde Rastede: Konzept zur verträglichen Innenentwicklung; Oldenburg Mai 2019



Ausschnitt aus der Karte 3 Zielkonzept Rastede Ortskern für den Bereich dieser 1. Änderung

Der südliche Teil dieser Sammeländerung liegt im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung innerhalb der Zone mit mittlerer städtebaulicher Dichte (blaue Zone). Für die blaue Zone wurden folgende maximale Kennziffern definiert:

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

Für die blaue Zone im Änderungsbereich wurde zudem die Rücknahme der planungsrechtlichen Möglichkeit zur Errichtung eines Staffelgeschosses angeregt.

Das nördliche Plangebiet und der südöstliche Rand dieser Sammeländerung liegen im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung innerhalb der Zone mit geringer Dichte (grüne Zone). Für die grüne Zone wurden im Konzept folgende maximale Kennziffern definiert:

- Maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus/ DHH; je angefangene 600/ 300 qm GS 1 WE EH/ DHH
- Maximal 1 Vollgeschoss; ggf. mit Begrenzung der Traufhöhe (z.B. 4,0 m) und der Gebäudehöhe; abhängig vom Gebietstyp/ ggf. Festlegung der Dachform; ggf. Ausschluss von Staffelgeschossen Einzelfallprüfung

Für die grüne Zone im Änderungsbereich wurde zudem die Rücknahme der planungsrechtlichen Möglichkeit zur Errichtung eines zweiten Vollgeschosses angeregt.

Das Konzept bildet die Grundlage für die Festsetzungen dieser Sammeländerung. Daher wird das Plangebiet gegliedert. Für den nördlichen Teil und den südöstlichen Rand dieser Sammeländerung werden die Empfehlungen für die grüne Zone berücksichtigt. Für den südlichen Teil dieser Sammeländerung werden die Empfehlungen für die blaue Zone in Ansatz gebracht.

Im Zuge dieser Sammeländerung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert. Bei der Sammeländerung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan. Übersichtspläne sind den auf den Seiten 7 und 8 beigelegt.

Blaue Zone im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung

Teilbereiche 1 des Bebauungsplanes Nr. 13 C und des Bebauungsplanes Nr. 13

Für das südliche Gebiet dieser Sammeländerung mit Ausnahme der an der Schulstraße gelegenen Flächen sind in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten in den Teilbereichen 1 zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Gesamthöhe von 10,50 m und einer Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt. Staffelgeschosse werden in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten oberhalb des 2. Vollgeschosses ausgeschlossen, da Gebäudekörper mit Staffelgeschossen insgesamt massiver wirken als Gebäudekörper mit geneigtem Dach. Das gilt auch für eingerückte Staffelgeschosse. Allgemein sind Staffelgeschosse gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetzte oberste Geschosse. Diese Bauform wird derzeit verstärkt nachgefragt. Dieser Nachfrage will sich die Gemeinde Rastede zwar nicht grundsätzlich entziehen, aber nur in den Bereichen zulassen, die sich aufgrund ihrer zentralen Lage und der Struktur dafür eignen oder aufgrund der vorhandenen Struktur dafür eignen. Dies ist im Plangebiet nicht der Fall. Wohnraum ist oberhalb des 2. Vollgeschosses jedoch zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sind maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.

Die Gemeinde Rastede hat für die Flächen in Teilbereich 1 Nachverdichtungspotenziale erkannt. Diese Flächen liegen in räumlicher bzw. fußläufiger Nähe zur Ortsmitte von Wahnbeek und sind sehr gut erschlossen. Zudem sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Der Bestand an Reihenhäusern wird jedoch planungsrechtlich gesichert.

Zudem werden örtliche Bauvorschriften erlassen, die die vorhandenen Dachformen und Dachneigungen absichern sowie die Anzahl der Einstellplätze regeln.

Grüne Zone im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung

Teilbereiche 2 des Bebauungsplanes Nr. 13c und des Bebauungsplanes Nr. 13

Die Teilbereiche liegen deutlich weiter entfernt zur Ortsmitte als die Teilbereiche 1 und bieten sich daher für eine Nachverdichtung weniger an. Hier wird der prägende Gebäudebestand als Maßstab für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung zugrunde gelegt. Das Baurecht wird daher in einigen Bereichen zurückgenommen, um die bestehende Struktur abzusichern und Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden. In Anlehnung an das Konzept und den Bestand wird ein Vollgeschoss mit einer Traufhöhe von maximal 4,0 m und einer Gesamthöhe von maximal 9,0 m festgesetzt. Abweichend von der Festsetzung eines Vollgeschosses kann ein zweites Vollgeschoss zugelassen werden, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über diese Sammeländerung bereits ein bauordnungsrechtlich genehmigtes zweites Vollgeschoss vorhanden war. Staffelgeschosse sind unzulässig. Die örtliche Bestandaufnahme hat ergeben, dass Staffelgeschosse untypisch sind. Es dominiert klar das geneigte Dach. Die vorhandene einheitliche Struktur soll erhalten und abgesichert werden.

Zulässig sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur Einzel- und Doppelhäuser. Innerhalb des im Übersichtsplan gekennzeichneten Bereiches des Bebauungsplanes Nr. 13 C sind auch Reihenhäuser zulässig. Bei Einzelhäusern ist je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhäusern je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Abweichend ist eine höhere Anzahl an Wohnungen bis zum genehmigten Bestand zulässig, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der Sammeländerung dieser Bestand an Wohnungen bereits bauordnungsrechtlich genehmigt war. Zudem werden örtliche Bauvorschriften erlassen, die die vorhandenen Dachformen und Dachneigungen absichern.

Ergänzend werden **örtliche Bauvorschriften** erlassen:

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften **gemäß § 84 (3) NBauO** ist identisch mit den Geltungsbereichen der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 (Teilbereiche 1 und 2) und der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C (Teilbereiche 1 und 2).

Die obersten Geschosse von Hauptgebäuden sind nur symmetrisch geneigten Satteldächern, Walmdächern und Krüppelwalmdächern mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig. Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachneigungen zwischen 20 und 45 Grad zu errichten. Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Quer-

giebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO.

Auf 10 % der Grundfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig.

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß **§ 84 (1) NBauO** ist identisch mit den Geltungsbereichen des Teilbereiches 1 der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 und des Teilbereiches 1 der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C. Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO wird festgelegt, dass je Wohneinheit 2 Einstellplätze anzulegen sind. Mit dieser örtlichen Bauvorschrift wird sichergestellt, dass auf den Privatgrundstücken ausreichend Parkraum zur Verfügung gestellt wird. Der öffentliche Raum wird von Parksuchverkehren und von parkenden Autos freigehalten bzw. entlastet.

Insgesamt wird mit den getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften die städtebauliche Dichte im Plangebiet auf ein verträgliches Maß begrenzt.

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

Die Belange des Verkehrs, der Ver- und Entsorgung sowie des Immissionsschutzes werden durch diese Sammeländerung nicht tangiert. Auf die Planunterlagen zu den Bebauungsplänen Nr. 13 und 13 C und ihrer Änderungen wird verwiesen.

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

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

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

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens werden im weiteren Verfahren in dieser Begründung ergänzt.

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

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens werden im weiteren Verfahren in dieser Begründung ergänzt.

3.2 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz

➤ aktueller Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet der Sammeländerung unterliegt den rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 und Nr. 13 C und ihrer Änderungen. Ausgewiesen sind überwiegend allgemeine Wohngebiete und ein reines Wohngebiet sowie ein Mischgebiet.

Die Gebiete sind auch bereits erschlossen und bebaut.

Das Gebiet ist geprägt durch die Butjadinger Straße, die das Gebiet in einen West- und einen Ostteil trennt. Beiderseits der Straße überwiegen Wohnnutzungen auf unterschiedlich großen Grundstücken. Während der überwiegende Anteil Einfamilienhausbebauung mit individuell gestalteten Gärten umfasst, sind auch noch einzelne gehölzreiche, naturnahe Grundstücke vorhanden. Darüber hinaus sind entlang einzelner Parzellengrenzen und auch noch parallel der Butjadinger Straße markante Einzelbäume (Stieleichen) vorhanden,

Die Böden des Plangebietes sind überwiegend als mittlere Pseudogley-Podsolböden ausgeprägt. Die bodenkundliche Feuchtestufe schwankt zwischen stark frisch / mittel-trocken (6/2. Die Grundwasserstufe ist mit einem mittleren Grundwasserstand von über 20 dm als grundwasserfern (GWS 7) einzustufen.

Ein Suchraum für schutzwürdige Böden liegt nicht vor.² Vielmehr besteht ein für Siedlungslagen typischer Versiegelungsgrad.

Altlasten sind nach dem NIBIS Kartenserver des LBEG sind im Plangebiet keine Altlasten verzeichnet.

Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel (1981 bis 2010) liegt im Norden des Plangebietes bei über 150 bis 200 mm, was einer mittleren Neubildungsrate entspricht. Nach Süden steigt die Neubildungsrate bis auf über 300 bis 350 mm/Jahr an und erreicht somit einen hohen Wert (besonderer Schutzbedarf).

Nach Art und Mächtigkeit der grundwasserüberdeckenden Bodenschichten ist das Grundwasserschutzpotential hoch. Die Lage der Grundwasseroberfläche in m NHN liegt bei über 5 bis 7,5 m, bei einer durchschnittlichen Geländehöhe von rund 18 m NHN.³

➤ Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Belange der Eingriffsregelung

In der Sammeländerung wird auf Grundlage des Dichtekonzeptes das Plangebiet im Wesentlichen in zwei Zonen aufgeteilt.

Für das südliche Gebiet dieser Sammeländerung mit Ausnahme der an der Schulstraße gelegenen Flächen sind in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten in den Teilbereichen 1 gelten folgende Festsetzungen zur verträglichen Innenentwicklung vorgesehen:

- zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Gesamthöhe von 10,50 m und einer Traufhöhe von 6,50 m
- Staffelgeschosse werden in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten oberhalb des 2. Vollgeschosses ausgeschlossen, da Gebäudekörper mit Staffelge-

²

NIBIS^R Kartenserver (2011) – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Bodenkunde, Hannover

³

NIBIS^R Kartenserver (2011) – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hydrologie, Hannover

schossen insgesamt massiver wirken als Gebäudekörper mit geneigtem Dach. Das gilt auch für eingerückte Staffelgeschosse.

- Wohnraum ist oberhalb des 2. Vollgeschosses jedoch zulässig.
- In den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sind maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.
- Auch sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Der Bestand an Reihenhäusern wird jedoch planungsrechtlich gesichert.

Der Teilbereich 2 des Bebauungsplanes Nr. 13c und des Bebauungsplanes Nr. 13 umfasst die nördlichen Teilflächen, die von der Ortsmitte weiter entfernt liegen. Hier wird der prägende Gebäudebestand als Maßstab für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung zugrunde gelegt. Das Baurecht wird daher in einigen Bereichen zurückgenommen, um die bestehende Struktur abzusichern und Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden.

Im Einzelnen gelten folgende Festsetzungen:

- Zulässig ist ein Vollgeschoss mit einer Traufhöhe von maximal 4,0 m und einer Gesamthöhe von maximal 9,0 m
- Abweichend von der Festsetzung eines Vollgeschosses kann ein zweites Vollgeschoss zugelassen werden, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über diese Sammeländerung bereits ein bauordnungsrechtlich genehmigtes zweites Vollgeschoss vorhanden war.
- Staffelgeschosse sind unzulässig.
- Zulässig sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur Einzel- und Doppelhäuser. Der Bestand an Reihenhäusern wird jedoch planungsrechtlich gesichert.
- Bei Einzelhäusern ist je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhäusern je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Abweichend ist eine höhere Anzahl an Wohnungen bis zum genehmigten Bestand zulässig, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der Sammeländerung dieser Bestand an Wohnungen bereits bauordnungsrechtlich genehmigt war.
- Zudem werden örtliche Bauvorschriften erlassen, die die vorhandenen Dachformen und Dachneigungen absichern.

Mit dieser Sammeländerung werden die Grundflächenzahlen gegenüber die planungsrechtliche Bestandssituation nicht verändert und auch die Baugrenzen werden nicht verlagert oder erweitert, so dass sich insgesamt keine höhere Versiegelung/Ausnutzung der Grundflächen ergibt. Die Geschossigkeit und die Höhenausrichtung werden dem Bestand angepasst bzw. teilweise zurückgenommen, in Teilen jedoch dem Bestand und der Lage zur Ortsmitte verträglich angepasst, so dass auch in Bezug auf die Ortsbildbeeinträchtigungen keine Veränderungen gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand vorliegen.

Demnach werden insgesamt mit der Sammeländerung des Bebauungsplanes in Bezug auf die Belange von Natur und Landschaft weder zusätzliche Flächeninanspruchnahmen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und der Biotop- und Lebensraum-

strukturen führen könnten, noch höhere Geschossigkeiten oder Gebäudehöhen vorbereitet. Auch sind aufgrund der Bestandssituation keine Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und auf die lufthygienische Situation oder das Klima abzuleiten. Ein Eingriff liegt nicht vor.

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

➤ **Artenschutz**

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

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

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

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

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

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

Im Plangebiet sind mit den bestehenden Gebäuden, gestalteten Gärten und den vereinzelt noch vorhandenen Großgehölzen sowohl Vogel-Brutplätze als auch Fledermaus-Quartiere denkbar.

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

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

Im artenschutzrechtlichen Sinne erheblich sind Störungen dann, wenn hierdurch die Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu befürchten steht. So gear-tete Störungen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da es sich um einen

vollständig bebauten Bereich handelt und die Planung bestandsorientiert vorgenommen wird, so dass sich die Störwirkung der Nutzungen (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) nicht signifikant verändern wird. Störepfindliche Tierarten sind aufgrund der Bestandssituation im betrachteten Bereich nicht zu erwarten.

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

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

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

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

➤ **Natura 2000-Verträglichkeit**

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist mit einer Entfernung von etwa 1.000 m das Gebiet Funchsbüsche, Ipweger Büsche (EU Kennzahl 2715-332) nordöstlich von Wahnbek als Waldgebiet mit ausgedehnten feuchten Eichen-Hainbuchenwäldern und kleinerflächigen bodensauren Buchenwäldern. An einem naturnahen Bach artenreiche Erlen-Eschenwälder, Kleingewässer und eine Nasswiese.

Nachteilige Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet zum einen bereits nahezu vollständig bebaut ist und zum anderen gliedernde Siedlungs- und Gehölzstrukturen zwischen FFH-Gebiet und Plangebiet vorhanden sind, die das Waldgebiet sowohl räumlich als auch funktional vom Plangebiet abgrenzen.

EU-Vogelschutzgebiete sind ebenfalls nur in mehreren Kilometern Entfernung (etwa 4,5 km) mit der Hunteniederung vorhanden und durch die Planung ebenfalls nicht betroffen. Die Verträglichkeit mit dem Schutzgebietssystem Natura 2000 ist somit gegeben.

➤ **naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Innerhalb des Plangebietes sind keine geschützten Landschaftsbestandteile oder geschützten Biotope ausgeprägt. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet im Osten weist zum Plangebiet eine Entfernung von etwa 330 m auf, getrennt durch Siedlungsstrukturen von Wahnbek. Weitere Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind erst in weiterer Entfernung ausgeprägt.

Ggf. gehen die Altbaumbestände entlang von Parzellengrenzen auf alte

➤ Darstellungen von Landschaftsplänen

Der Landschaftsplan der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 1995 weist das Gebiet als Siedlungsbereich aus, wobei die beiderseits der Butjadinger Straße entwickelten Wohngebiete noch nicht bestanden, so dass insbesondere im Westen des Plangebietes ein Gebiet zur Erhaltung und Pflege von Wallhecken herausgestellt wurde.

Auch im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland 1995 werden für das Plangebiet keine Ziele und Maßnahmen formuliert, jedoch schließt im Umfeld des Plangebietes im Nordwesten, Norden und Nordosten ein Gebiet zur Erhaltung und Pflege von Wallhecken an..

3.3 Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang

Der Geltungsbereich dieser Sammeländerung liegt in der Ortslage Wahnbeek, beidseitig der Butjadinger Straße, nördlich der Schulstraße. Für das Plangebiet liegen die beiden Bebauungspläne Nr. 13 und Nr. 13c jeweils mit mehreren Änderungen vor. Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Angrenzend an den Geltungsbereich der Sammeländerung setzt sich zu drei Seiten das Siedlungsgebiet fort.

In ihrem Konzept zur verträglichen Innenentwicklung hat die Gemeinde für den südlichen Teil dieser Sammeländerung (mit Ausnahme der an der Schulstraße gelegenen Grundstücke) ein größeres Verdichtungspotenzial erkannt und diesen Bereich entsprechend als blaue Zone (Zone mittlerer Dichte) dargestellt. Die für die blaue Zone maximalen Kennziffern wurden vorstehend wiedergegeben. Die Maximalwerte werden im Zuge dieser Sammeländerung berücksichtigt. Damit ergeben sich Nachverdichtungspotenziale im Vergleich zur Bestandsbebauung. Auch die wirksamen Bebauungspläne hatten allerdings für diese Bereiche bereits zwei Vollgeschosse zugelassen. Um eine Nachbarschaftsverträglichkeit abzusichern, wird die Gebäudehöhe in Anlehnung an das Konzept auf 10,50 m und die Traufhöhe auf 6,50 m begrenzt. Die bestehenden Bebauungspläne hatten hierzu bislang keine Aussagen getroffen. Zulässig sind auf der Grundlage dieser Sammeländerung 8 Wohnungen je Wohngebäude. Staffelgeschosse werden oberhalb des 2. Vollgeschosses ausgeschlossen. Oberhalb des 2. Vollgeschosses ist ein geneigtes Dach zulässig/ möglich, in dem Wohnnutzungen zulässig sind. Um eine zu hohe Dichte in beiden Teilbereichen auszuschließen, wird ebenfalls in Anlehnung an das Konzept maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück festgesetzt.

Zudem werden örtliche Bauvorschriften erlassen, die die vorhandenen Dachformen und Dachneigungen absichern und die Anzahl der erforderlichen Einstellplätze vorschreiben.

Der nördliche Teil der Sammeländerung und der am südöstlichen Rand an der Schulstraße gelegene Bereich bestehen überwiegend aus älteren Einfamilienhäusern mit einem Vollgeschoss und mit niedriger Traufe und Sattel- oder Walmdach. Zudem liegen diese Bereiche deutlich weiter vom Ortszentrum entfernt. In die Struktur fügen sich neue Wohnhäuser mit zwei Vollgeschossen und vielen Wohneinheiten nicht ein und würden möglicherweise zu Nachbarschaftskonflikten würden. Daher werden die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 13 und 13 C hier hinsichtlich des Maßes der zulässigen baulichen Nutzung geändert. Die bestehenden Bebauungspläne lassen derzeit zum Teil zwei Vollgeschosse zu. Im Zuge dieser Sammeländerung werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen,

die die bestehenden Strukturen aufnehmen und absichern. So wird maximal ein Vollgeschoss ausgewiesen, die Traufhöhe auf maximal 4,0 m und die Gesamthöhe auf maximal 9,0 m begrenzt. Staffelgeschosse sind unzulässig. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Der Bestand an Reihenhäusern wird jedoch abgesichert. Bei Einzelhäusern ist je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhäusern je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Abweichend sind jedoch eine höhere Anzahl an Wohnungen bis zum genehmigten Bestand zulässig, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über diese Sammeländerung dieser Bestand an Wohnungen bereits bauordnungsrechtlich genehmigt war.

Zudem werden örtliche Bauvorschriften erlassen, die die vorhandenen Dachformen und Dachneigungen absichern.

Insgesamt wird durch die Sammeländerung die bauliche Dichte und die Gebäudehöhe ausreichend beschränkt, um sicherzustellen, dass die umgebende Bebauung nicht durch neue Planvorhaben überprägt wird.

3.4 Belange des Klimaschutzes

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

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

Bei der Sammeländerung handelt es sich um eine Planung im Bestand. Es werden keine neuen Flächen erstmalig für eine bauliche Entwicklung in Anspruch genommen. Die Planung dient dem Erhalt des bestehenden Siedlungsbildes und der Absicherung eines Nachverdichtungspotenzials. Durch die Nachverdichtung kann die Inanspruchnahme von Flächen jenseits der gewachsenen Ortsränder vermindert werden.

Die bestehende Erschließung ermöglicht eine Süd- oder Westausrichtung der Dachflächen, so dass die Sonnenenergie durch Solaranlagen und Photovoltaik effizient genutzt werden kann. Diese Ausrichtung ermöglicht auch eine gute Belichtung und Besonnung und führt damit zu guten bioklimatischen Bedingungen.

4. INHALTE DER FESTSETZUNGEN

Die Sammeländerung erfasst zum einen den östlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 13. Zum anderen wird der westliche Teil des Bebauungsplanes Nr. 13 C in die Sammeländerung aufgenommen. Die Sammeländerung erfasst die in den Ausschnitten der o.g. Bebauungspläne festgesetzten Reinen Wohngebiete (WR), Allgemeinen Wohngebiete (WA)

und Mischgebiete (MI). Die direkt am Hans-Hoffhenke-Ring gelegenen Grundstücke und das Kindergartengelände werden vom Geltungsbereich der Sammeländerung ausgespart.

Teilbereiche 1

Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Maximal **zwei** Vollgeschosse
- In den Allgemeinen Wohngebieten nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; bestehende Reihenhäuser werden abgesichert
- maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus
- maximale Traufhöhe 6,5 m
- maximale Gebäudehöhe 10,5 m
- Staffelgeschosse oberhalb des 2. Vollgeschosses unzulässig.

Teilbereiche 2

Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Maximal ein Vollgeschoss; abweichend von der Festsetzung eines Vollgeschosses kann ein zweites Vollgeschoss zugelassen werden, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über die Sammeländerung bereits ein bauordnungsrechtlich genehmigtes zweites Vollgeschoss vorhanden war
- In den Allgemeinen Wohngebieten und Reinen Wohngebieten sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; bestehende Reihenhäuser werden abgesichert
- Bei Einzelhäusern je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhäusern je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Abweichend sind eine höhere Anzahl an Wohnungen bis zum genehmigten Bestand zulässig, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über diese Sammeländerung dieser Bestand an Wohnungen bereits bauordnungsrechtlich genehmigt war.
- maximale Traufhöhe 4,0 m
- maximale Gebäudehöhe 9,5 m
- Staffelgeschosse unzulässig.

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Einstellplätze gemäß § 84 (1) NBauO

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO wird für die Teilbereiche 1 der Sammeländerung festgelegt, dass je Wohneinheit 2 Einstellplätze anzulegen sind. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass auf den Privatgrundstücken ausreichend Parkraum zur Verfügung gestellt wird. Der öffentliche Raum wird von Parksuchverkehren und von parkenden Autos freigehalten.

Gestaltungsvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit den Geltungsbereichen der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 (Teilbereiche 1 und 2) und der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C (Teilbereiche 1 und 2). 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 und zu Staffelgeschossen erlassen.

Aus den Merkmalen, die ein harmonisches Siedlungsbild bestimmen, ragen die beiden Merkmale Trauf- und Gebäudehöhe (s. textliche Festsetzung) und Dachneigung (örtliche Bauvorschrift) besonderes hervor. Die Gemeinde Rastede sichert mit den getroffenen Festsetzungen in Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften ein harmonisches Ortsbild ab und erreicht ein geschlossenes Straßen- und Siedlungsbild. Unter Berücksichtigung vorhandener Wohngebiete im Plangebiet und angrenzend soll das geneigte Dach als dominierendes Gestaltelement fortgeführt werden. Die Dächer sollen ausreichende Ansichtsflächen aufweisen.

Dachform und Dachneigung

Die obersten Geschosse von Hauptgebäuden sind nur symmetrisch geneigten Satteldächern, Walmdächern und Krüppelwalmdächern mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig.

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachneigungen zwischen 20 und 45 Grad zu errichten.

Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO.

Auf 10 % der Grundfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig.

Ordnungswidrigkeiten

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

6. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom

Entwurfsbeschluss

Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung gemäß § 13 a (2) Nr. 1 BauGB
i.V.m. § 13 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB

Satzungsbeschluss

Rastede, den

Der Bürgermeister

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

1. Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf	
1.1 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	Das Plangebiet der Sammeländerung zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 und zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 c beinhaltet insgesamt eine Größe von rd. 9,27 ha. Es umfasst einen bereits vollständig erschlossenen und bebauten Bereich im zentralen Siedlungszusammenhang von Wahnbek, der überwiegend von Wohnbebauung geprägt ist, aber auch Mischnutzungen liegen vor. In den rechtskräftigen Bebauungsplänen sind allgemeine Wohngebiete, reine Wohngebiete und Mischgebiete ausgewiesen. Gemäß der zulässigen Grundflächenzahl von maximal 0,4 und der Zulässigkeit von Nebenanlagen auf 50 % der Grundfläche ist insgesamt eine maximale Versiegelung von etwa 60 % der Bauflächen anzunehmen. Mit der Sammeländerung werden die Grundflächenzahlen und die Baugrenzen der Ursprungsplanung nicht verändert, so dass sich keine relevante Änderung gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand ergibt.
1.2 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	nicht erkennbar, da es sich um einen bereits planungsrechtlich abgesichertes Gebiet handelt, welches bereits bebaut und erschlossen ist.
1.3 die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	Im Geltungsbereich der Sammeländerung sind keine Grünflächen oder Schutzgebiete/Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts ausgeprägt bzw. im Ursprungsplan gesichert. Es handelt sich um ein Bestandsgebiet, in dem bestehende Wohn- und Mischnutzung planungsrechtlich beibehalten und abgesichert werden. Neben der Regulierung des prägenden Gebäudebestandes als Maßstab für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung werden auch Festsetzungen zur verträglichen Innenentwicklung zugrunde gelegt.
1.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	Die wesentliche Belange der Ursprungsplanung, die zu umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme führen könnten, werden mit der Sammeländerung nicht berührt.
1.5 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften;	Nicht relevant

2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf	
2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen,	Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die bestehenden Nutzungen abzusichern und auf Grundlage des gemeindlichen Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung zu begrenzen. Im Zuge dieser Sammeländerung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert. Aufgrund der Bestandssituation und der derzeit bereits umgesetzten Bautätigkeiten und des Flächendrucks ist die Umsetzung der Planung mit den prognostizierten Auswirkungen wahrscheinlich.
2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Der Änderungsbereich der Sammeländerung zu den Bebauungsplänen Nr. 13 und 13 c umfasst nur Teilflächen der Ursprungspläne. Zudem schließen im Umfeld weitere Wohn- und Mischgebiet an, so dass aufgrund der Bestandssituation und der innerörtlichen Lage keine über den Bestand hinausgehenden kumulativen Wirkungen abgeleitet werden können.
2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z. B. bei Unfällen);	Im Plangebiet ist kein Störfallbetrieb vorhanden. Insofern ist nicht von besonderen Risiken auszugehen
2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Von der Bebauung ist das Plangebiet selbst betroffen. Die beplanten Bereiche sind weitgehend bereits versiegelt und bebaut.
2.5 die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	keine besonderen Bedeutungen oder Empfindlichkeiten
2.6 folgende Gebiete:	
2.6.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht relevant
2.6.2 Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	nicht relevant
2.6.3 Nationalparke nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,	nicht relevant

2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht relevant
2.6.5 gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht relevant
2.6.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Abs. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	nicht relevant
2.6.7 Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	nicht relevant
2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes,	nicht relevant
2.6.9 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	nicht relevant

Fazit

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