

**Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen**

## Einladung

**Gremium:** Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen - öffentlich  
**Sitzungstermin:** Montag, 23.09.2019, 16:00 Uhr  
**Ort, Raum:** Ratssaal des Rathauses, Sophienstraße 27, 26180 Rastede

Rastede, den 12.09.2019

1. An die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
2. nachrichtlich an die übrigen Mitglieder des Rates

Hiermit lade ich Sie im Einvernehmen mit dem Ausschussvorsitzenden zu einer Sitzung mit öffentlichen Tagesordnungspunkten ein.

### Tagesordnung:

#### **Öffentlicher Teil**

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
- TOP 3 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 18.06.2019
- TOP 4 Einwohnerfragestunde
- TOP 5 Aufstellung Bebauungsplan 112 - Erweiterung Gewerbegebiet Königstraße  
Vorlage: 2019/171
- TOP 6 8. Änderung des Bebauungsplans 6 E - Eichendorffstraße  
Vorlage: 2019/175
- TOP 7 1. Änderung des Bebauungsplans 67 - Kleibroker Straße  
Vorlage: 2019/176
- TOP 8 4. Änderung des Bebauungsplans 17 - Hahn-Lehmden  
Vorlage: 2019/173
- TOP 9 Sammeländerung zu den Bebauungsplänen 13 und 13 C - Butjadinger Straße  
Vorlage: 2019/177

## Einladung

---

TOP 10 Sanierung Pumpwerk Wahnbek  
Vorlage: 2019/183

TOP 11 Einwohnerfragestunde

TOP 12 Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen  
gez. von Essen  
Bürgermeister

## Beschlussvorlage

**Vorlage-Nr.: 2019/171**

freigegeben am **05.09.2019**

**GB 1**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

**Datum: 29.08.2019**

### **Aufstellung Bebauungsplan 112 - Erweiterung Gewerbegebiet Königstraße**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	23.09.2019	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	24.09.2019	Verwaltungsausschuss
Ö	24.09.2019	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 23.09.2019 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Der Bebauungsplan 112 mit örtlichen Bauvorschriften sowie Begründung und Umweltbericht wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Die derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Grünfläche westlich der Königstraße soll zur Erweiterung eines gegenüber ansässigen Unternehmens als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Der Flächennutzungsplan sieht diese Nutzung bereits seit 1999 vor.

Der Bebauungsplan umfasst das ca. 8.000 m<sup>2</sup> große Areal zwischen der 110 kv-Überlandleitung sowie dem bestehenden Gewerbegebiet. Die vorhandene Grünstruktur wird zur Erhaltung festgesetzt und darf nur für die Anlage von zwei Zufahrten unterbrochen werden. Im Übergang zur Überlandleitung wird ein Pflanzgebot festgesetzt, sodass das Gewerbegebiet landschaftsverträglich eingegrünt wird. Die geplanten Festsetzungen wurden in den bisherigen Beratungen näher erläutert (s. Vorlagen 2018/149 und 2019/011).

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde die öffentliche Auslegung durchgeführt. Vonseiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden lediglich redaktionelle Hinweise gegeben. Die vollständigen Stellungnahmen sowie die Abwägungsvorschläge sind der Anlage 1 zu entnehmen. Nähere Ausführungen werden in der Sitzung am 23.09.2019 gegeben.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren werden von dem veranlassenden Gewerbebetrieb getragen.

### **Anlagen:**

1. Abwägungsvorschläge
2. Planzeichnung
3. Begründung mit Umweltbericht

**Gemeinde Rastede**

**Bebauungsplan Nr. 112 „Erweiterung Gewerbegebiet Königstraße“**

***Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB In kursiver Schrift***

**Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB in Normalschrift**

<b>Nr.</b>	<b>Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede  01.11.2018	<p><i>Das geplante Gewerbegebiet soll nach dem planerischen Willen der Gemeinde teilweise als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umgrenzt werden. Meine untere Naturschutzbehörde muss deshalb davon ausgehen, dass der Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume durch eine mögliche Pflasterung in diesem Bereich erheblich beeinträchtigt wird. Zum Schutz der Bäume schlägt sie daher vor, mittels textlicher Festsetzung einen Mindestabstand - wie auf den angrenzenden Grundstücken - von 7-8 m zu den Bäumen von jeglicher Flächenversiegelung freizuhalten.</i></p> <p><i>Die Ersatzmaßnahmen sind meiner unteren Naturschutzbehörde nach Abstimmung mit ihr nachzuweisen. Die Beeinträchtigungen der Wallhecke können im Wallheckenprogramm des Landkreises kompensiert werden. Hierzu ist von Seiten der Gemeinde ein Antrag an den Landkreis Ammerland - untere Naturschutzbehörde - zu stellen.</i></p>	<p><i>Der Baumbestand auf der Wallhecke und der sonstige Baumbestand sind einschließlich des Traufbereiches im Bebauungsplan als Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt. Zudem ist für diese Flächen, die auch als nicht überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen sind, textlich festgesetzt (Nr. 6), dass Garagen und überdachte Stellplätze und Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig sind.</i></p> <p><i>Die Festsetzung Nr. 6 wird zur Entwurfsfassung wie folgt ergänzt: Zum Schutz der Bäume innerhalb des Traufbereiches sind jegliche Art von Bodenbearbeitung, Versiegelungen, Überbauungen, Abgrabungen und Materialablagerungen, auch von Kompost etc. nicht zulässig. Auch eine gärtnerische Gestaltung der Wallhecken und der Saumbereiche ist unzulässig. Es ist eine extensive Pflege mit einer zweimaligen Mahd umzusetzen.</i></p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p>



## Bebauungsplan Nr. 112 „Erweiterung Gewerbegebiet Königstraße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<i>Fortsetzung Landkreis Ammerland</i>	<p><i>Zum Schutz vor nicht ionisierenden Strahlen sollen hochenergetische Freileitungen und Bereiche, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, so geplant werden, dass die Belastung durch elektromagnetische Felder möglichst gering gehalten wird. In Abstimmung mit dem zuständigen Träger der Hochspannungsleitung ist der Nachweis zu führen, dass Konflikte zwischen Arbeitsplätzen und den im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter auf der einen Seite und den Schutzanforderungen für die Hochspannungsfreileitungen auf der anderen Seite ausgeschlossen sind.</i></p> <p><i>Für den immissionsschutzrechtlichen Nachweis, dass Konflikte zwischen landwirtschaftlichen Betrieben im Umfeld des Plangebietes (z. B. Geruchsmissionen) und mit dieser Planung ermöglichten Nutzungen ausgeschlossen sind, reicht mir eine entsprechende Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen aus.</i></p> <p><i>Meine untere Bauaufsichtsbehörde hat zu dieser Planung folgende Anregungen:</i></p>	<p><i>Der Betrieb einer Freileitung verursacht elektrische und magnetische Felder. Das elektrische Feld wird durch die Betriebsspannung und das magnetische Feld durch den Betriebsstrom erzeugt. Die Stärke dieser Felder ist unmittelbar am Leiter am größten und nimmt mit wachsender Entfernung rasch ab. Am Boden unterhalb der Leitung sind diese Felder um ein Vielfaches abgeschwächt. Die elektrischen Felder treten praktisch nur im Freien auf, da sie von Gebäuden abgeschirmt werden.</i></p> <p><i>Die 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder) enthält Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch elektrische, magnetische und elektromagnetische Felder. In der 26. Verordnung werden Grenzwerte festgelegt. Die Grenzwerte basieren auf den Empfehlungen der Strahlenschutzkommission (SSK), der Internationalen Kommission für den Schutz vor nicht ionisierender Strahlung (ICNIRP) und dem Rat der Europäischen Gemeinschaft und sind an allen Orten, die zum dauerhaften oder vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, verbindlich.</i></p> <p><i>Auf Genehmigungsebene ist für die konkreten Vorhaben sicherzustellen, dass die maßgeblichen Grenzwerte eingehalten werden. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, durch entsprechende Maßnahmen die von Hochspannungsleitungen ausgehenden elektrischen und magnetischen Felder zu mindern. Für einen Nachweis bereits auf Bebauungsplanebene wird kein Erfordernis gesehen, die konkreten Nutzungen stehen derzeit nicht fest.</i></p> <p><i>Die Begründung wird um diese Aussagen ergänzt.</i></p> <p><i>Die Avacon Netz GmbH als Leitungsträgerin hat mit Schreiben vom 19.10.2018 keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Sie weist lediglich auf die erforderlichen Abstände zur Leitung gemäß der DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1) hin.</i></p> <p><i>Die Landesraumordnung hat zu 110-kv Freileitungen keinen Abstand als Ziel der Raumordnung festgelegt.</i></p> <p><i>Die Landwirtschaftskammer hat im Zuge der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB ausgeführt, dass unter Berücksichtigung der Lage und Größenordnung der benachbarten landwirtschaftlichen Emittenten - in Abhängigkeit der zu beurteilenden Gebietskategorie innerhalb des Plangebietes - keine erheblichen Geruchsmissionen im Sinne von § 3 (1) des BImSchG zu erwarten sind.</i></p>

Bebauungsplan Nr. 112 „Erweiterung Gewerbegebiet Königstraße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p><i>Fortsetzung Landkreis Ammerland</i></p>	<p><i>Die Baugrenzen und die Tiefe der öffentlichen Grünfläche sind in der Planzeichnung durch entsprechende Vermaßungen hinreichend bestimmt festzusetzen.</i></p> <p><i>Der Begriff "Baumtraufe" (Kapitel 1.4 der Begründung) ist zu unbestimmt.</i></p> <p><i>Es sollte folgender Hinweis aufgenommen werden: "Im Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen entsprechend den Vorgaben der Planzeichnung i. V. m. der textlichen Festsetzung Nr. 3 nachzuweisen. Die Bezugshöhen können bei der Gemeinde Rastede eingeholt werden."</i></p> <p><i>Der Begriff "untergeordnete" in der textlichen Festsetzung Nr. 3 (2) wird seit der NBauO 2012 nicht mehr verwendet. Die Festsetzung sollte dementsprechend eine Auflistung der damit gemeinten Bauteile enthalten.</i></p> <p><i>In der textlichen Festsetzung Nr. 5 (1) 2. Absatz ist klarzustellen, dass mit dem Begriff "Zu- und Abfahrt" eine Zu-/Abfahrt gemeint ist (und nicht eine Zufahrt und eine Abfahrt), und dass die Zulässigkeit nur der beiden Zu-/Abfahrten über die gesamte Länge entlang der Königstraße (und nicht pro Baugrundstück) gelten soll.</i></p> <p><i>Meine untere Denkmalschutzbehörde weist auf verschiedene registrierte Bodenfundstellen in der Nähe (ab einer Entfernung größer 200 m, s. Anlage Denkmalschutz) hin.</i></p> <p><i>Die Kapitel 1.5 und 3.2.2 der Begründung sind hinsichtlich des Vorsorgegebietes für Landwirtschaft um den Zusatz "aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials" zu ergänzen.</i></p>	<p><i>Die Anregung wird berücksichtigt, eine Vermaßung wurde zur Entwurfsfassung ergänzt.</i></p> <p><i>Der Hinweis zu den Baumtraufen wurde zur Entwurfsfassung aufgenommen und die Passage in der Begründung konkretisiert.</i></p> <p><i>Die Anregung wird berücksichtigt, die Begründung wurde zur Entwurfsfassung entsprechend ergänzt.</i></p> <p><i>Die Festsetzung wird wie folgt geändert: Ausgenommen von dieser Bauhöhenbeschränkung sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 Nr. 2 NBauO sowie technische Anlagen des Immissionsschutzes.</i></p> <p><i>Die Anregung wird berücksichtigt. Die Formulierung der textlichen Festsetzung Nr. 5 wurde zur Entwurfsfassung wie folgt angepasst:</i></p> <p><i>Die Fläche mit Bindung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB und die öffentlichen Grünflächen dürfen im Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche Königstraße und den festgesetzten überbaubaren Flächen für insgesamt zwei Zu-/Abfahrten unterbrochen werden, von denen eine Zu-/ Abfahrt eine max. Breite von 10 m und die zweite Zu-/ Abfahrt eine max. Breite von 5 m haben darf.</i></p> <p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Die Anregung wird berücksichtigt.</i></p>



## Bebauungsplan Nr. 112 „Erweiterung Gewerbegebiet Königstraße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<i>Fortsetzung Landkreis Ammerland</i>	<p><i>Die Ansiedlung von Einzelhandel in gewerblichen Lagen ist insoweit kritisch zu sehen, als Gewerbegebiete sich zunächst dadurch auszeichnen, dass in ihnen gearbeitet wird. Nach dem Leitbild der BauNVO sind sie den produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten (BVerwG, Beschluss vom 20.12.2005, Az. 4 B 71.05). Besonders vor dem Hintergrund der Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Betriebe als auch der Auswirkungen auf den Bodenpreis ist davon abzuraten, Gewerbeflächen für Einzelhandelsansiedlungen zu nutzen. Im Einzelfall kann zwar auch Einzelhandel, der im Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung steht (Produktion, Handwerk) zugelassen werden, dies aber in einem untergeordneten Maße. Letzteres soll in den Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig sein.</i></p> <p><i>Um die städtebaulichen Auswirkungen gering zu halten, ist eine weitere Beschränkung des Einzelhandels zu empfehlen. Dieses Vorgehen würde dem vom Rat der Gemeinde Rastede als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzept entsprechen (Kapitel 6.1.5). Darüber hinaus hat die Gemeinde Rastede sicherzustellen, dass durch die Festsetzungen im Bebauungsplan keine Agglomerationen ermöglicht werden, die den Zielen des Landesraumordnungsprogramms (Abschnitt 2.3) widersprechen. Solche Vorhaben können auch durch Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit entstehen. Darauf weist meine untere Landesplanungsbehörde hin.</i></p> <p><i>Ich empfehle, die Planzeichenerklärung um das bekannte und übliche Planzeichen "überbaubare Fläche/nicht überbaubare Fläche" zu ergänzen, um vorsorglich dem möglichen Eindruck entgegenzuwirken, dass der zeichnerisch in weiß festgesetzte Bauteppich von der Festsetzung als Gewerbegebiet (Grau mittel) ausgespart sein könnte.</i></p> <p><i>Die Planzeichenerklärung Nr. 1 entspricht nicht der Ziffer 1.3.1 der Anlage zur Planzeichenverordnung (es fehlt: "GE").</i></p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Der Anregung wird nachgekommen. Zur Entwurfsfassung wird festgesetzt, dass Einzelhandel nicht zulässig ist. Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst.</i></p> <p><i>Die Anregung wird berücksichtigt. Die Planzeichenerklärung wurde zur Entwurfsfassung um das entsprechende Planzeichen ergänzt.</i></p> <p><i>Die Anregung wird berücksichtigt. Die Planzeichenerklärung wird um das das „GE“ ergänzt.</i></p>

Bebauungsplan Nr. 112 „Erweiterung Gewerbegebiet Königstraße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p><i>Fortsetzung Landkreis Ammerland</i></p>	<p><i>Es wird angeregt zu prüfen, ob nach dem planerischen Willen der Gemeinde die Bauweise gemäß § 22 BauNVO sowie die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt werden soll.</i></p> <p><i>Im Kontext der textlichen Festsetzungen Nr. 5 und 6 ist nicht verständlich, weshalb in der textlichen Festsetzung Nr. 6 nur von einer für zulässig erklärten Zu- und Abfahrt die Rede ist, während es nach der textlichen Festsetzung Nr. 5 zwei sein sollen.</i></p> <p><i>Die textliche Festsetzung Nr. 5 enthält zwei Absätze, von denen nur der erste als solcher kenntlich gemacht ist, der zweite hingegen nicht.</i></p> <p><i>Meine untere Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Immissionsschutz - gibt folgende Hinweise zu dieser Planung: Das der Beurteilung zu Grunde liegende Schallgutachten befindet sich noch im Entwurfsstand und ist nicht vollständig. Dennoch lassen sich die Kernbestimmungen der Kontingente nachvollziehen. Die Lärmemissionskontingente berücksichtigen die umliegenden schutzbedürftigen Bebauungen und deren Vorbelastungen ausreichend.</i></p> <p><i>Es wird jedoch empfohlen, in der textlichen Festsetzung Nr. 2 die Spiegelstriche zu entfernen, da sich alle dort aufgezählten Punkte mit der immissionsschutztechnischen Bestimmung befassen und im Zusammenhang stehen (s. a. Kapitel 6 des Schallgutachtens).</i></p> <p><i>Es wäre auch transparenter, wenn in der Planzeichenerklärung Nr. 15 die Emissionskontingente tags/nachts den tatsächlich festgesetzten entsprechen würden. Der Tageswert sollte daher dort noch harmonisiert werden.</i></p> <p><i>Ich rege an, die Begründung um Aussagen zur Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV entsprechend der Stellungnahme des VBN zu dieser Planung zu ergänzen.</i></p>	<p><i>Die Gemeinde Rastede erkennt keine Notwendigkeit für die Festsetzung einer abweichenden Bauweise und der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse. Den Gewerbetreibenden soll eine möglichst große Flexibilität in der Ausnutzung ihrer Grundstücke eingeräumt werden. Durch die Festsetzung des Baufeldes und der maximalen Gebäudehöhe von 12 m sind die Gebäude ausreichend begrenzt und werden sich in die umgebenden Strukturen einfügen.</i></p> <p><i>Die Formulierung in der textlichen Festsetzung Nr. 6 wurde zur Entwurfsfassung angepasst. Es sollen zwei Zu-/ Abfahrten zulässig sein.</i></p> <p><i>Der 2. Absatz wird als solcher beschriftet.</i></p> <p><i>Die Schallgutachten liegt mittlerweile in der Endfassung vor und wird zur Entwurfsfassung entsprechend berücksichtigt.</i></p> <p><i>Die Anregung wird berücksichtigt.</i></p> <p><i>Die Anregung wird berücksichtigt.</i></p> <p><i>Die Anregung wird berücksichtigt.</i></p>

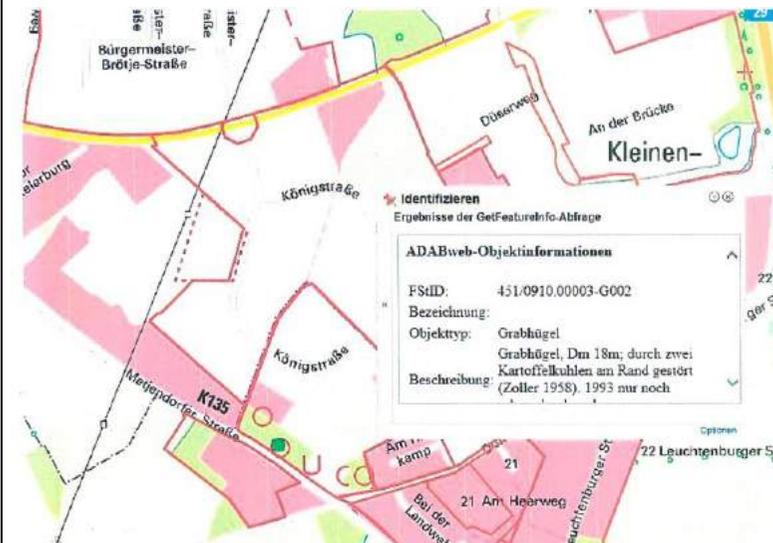
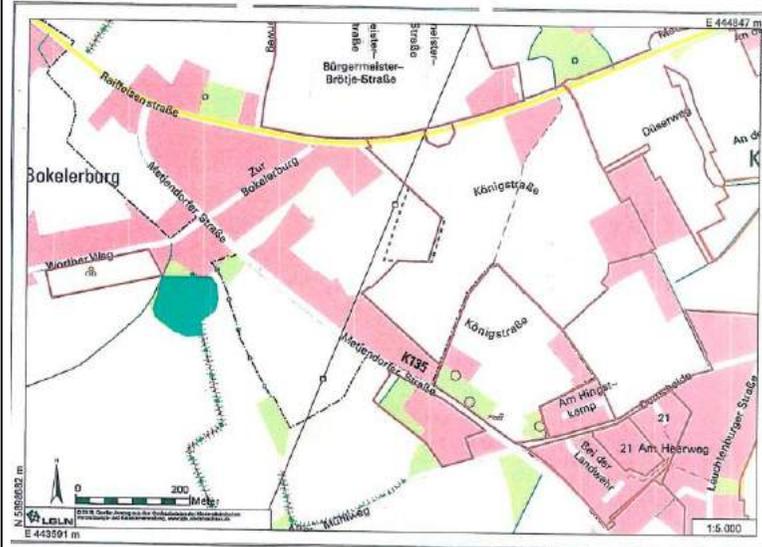
Bebauungsplan Nr. 112 „Erweiterung Gewerbegebiet Königstraße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Landkreis Ammerland</p>	<p>Im Kapitel 1.2 des Umweltberichts ist unter der Überschrift "Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht" der zweite Satz im ersten Absatz nicht zu Ende geführt worden, so dass der Inhalt nicht erfassbar ist.</p> <p>Weitere Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich nicht.</p> <p>Ich empfehle, die Begründung um Aussagen zum Sicherstellungsauftrag gemäß § 77 i Abs. 7 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) zu ergänzen.</p> <p>Der Verfahrensvermerk zur Planunterlage enthält eine veraltete Behördenbezeichnung des LGLN. Ich bitte um Aktualisierung.</p> <p>Da gemäß § 84 Abs. 4 Satz 3 Niedersächsische Bauordnung die Vorschriften für das Verfahren bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für die örtlichen Bauvorschriften entsprechend gelten, empfehle ich darauf zu achten, dass nicht nur in ortsüblichen Bekanntmachungen, sondern auch in Beteiligungsschreiben örtliche Bauvorschriften separat in der Überschrift genannt werden und auch in der Verfahrensleiste Berücksichtigung finden, um die Anstoßwirkung und volle Transparenz auch hinsichtlich der örtlichen Bauvorschriften zu bewirken.</p> <p>Eine vollumfängliche redaktionelle Überprüfung der Planunterlagen (Begründung und Umweltbericht) wurde absprachegemäß nicht vorgenommen.</p>	<p>Der Satz wurde zur Entwurfsfassung weitergeführt. Inhaltlich bezieht sich die Aussage auf den zu erwartenden Verlust eines Wallheckenabschnittes, der entsprechend zu kompensieren ist.</p> <p>Gemäß § 77i Abs. 7 Satz 1 TKG ist im Rahmen von ganz oder teilweise aus öffentlichen Mitteln finanzierten Bauarbeiten für die Bereitstellung von Verkehrsdiensten, deren anfänglich geplante Dauer acht Wochen überschreitet, sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, bedarfsgerecht mitverlegt werden, um den Betrieb eines digitalen Hochgeschwindigkeitsnetzes durch private Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze zu ermöglichen. Bei öffentlich finanzierten Verkehrsbauprojekten ist danach durch die Wegebausträger sicherzustellen, dass bedarfsgerecht Leerrohre mit Glasfaserkabeln mitverlegt werden.</p> <p>Im Bebauungsplan Nr. 112 werden keine öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Eine Aufnahme der Ausführungen zu § 77i Abs. 7 Satz 1 TKG in die Begründung ist daher nicht sinnvoll.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 112 „Erweiterung Gewerbegebiet Königstraße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
-----	--	---------------	---

Fortsetzung Landkreis  
Ammerland



Bebauungsplan Nr. 112 „Erweiterung Gewerbegebiet Königstraße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Landkreis Ammerland</p>	<p>The figure consists of two screenshots from a GIS application. The top screenshot shows a map area with a yellow highlighted line and a pop-up window titled 'Identifizieren' and 'ADABweb-Objektinformationen'. The information includes: FSdID: 451.0910.00004-G002, Bezeichnung: Grabhügel, and Objekttyp: Grabhügel. The description states: 'Grabhügel, Dm 11m, H 1,5m (ohne Wallauftrag). Der Hügel wurde ursprünglich durch einen Grenzwall...'. The bottom screenshot shows a similar map area with a blue highlighted circle and a pop-up window with the same title. The information includes: FSdID: 451.0910.00006-F, Bezeichnung: Bokelerburg, and Objekttyp: Ringwall. The description states: 'Teilweise zerstörte Ringwallanlage mit doppeltem Wall und Graben. Ursprünglich rund bis schwach...'. Both screenshots show street names like 'Bürgermeister-Brötje-Straße', 'Zur Bokelerburg', and 'Königstraße'.</p>	



## Bebauungsplan Nr. 112 „Erweiterung Gewerbegebiet Königstraße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede  07.08.2019	<p>Die Ersatzmaßnahmen werden im Flächenpool der Gemeinde Rastede kompensiert. Hierzu ist meiner unteren Naturschutzbehörde eine aktuelle Übersicht über das "Ökokonto" der Gemeinde zu übersenden.</p> <p>Meine untere Bauaufsichtsbehörde regt an, den Hinweis "Im Genehmigungsverfahren ist die Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen entsprechend den Vorgaben der Planzeichnung i. V. m. der textlichen Festsetzung Nr. 3 nachzuweisen. Die Bezugshöhen können bei der Gemeinde Rastede eingeholt werden." der besseren Transparenz wegen über Kapitel 4.2 der Begründung hinaus auch als nachrichtlichen Hinweis in die Planurkunde zu übernehmen.</p> <p>Meine untere Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Immissionsschutz - gibt folgende Hinweise zu dieser Planung:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- In der textlichen Festsetzung Nr. 2 ist eine durch eine Formel beschriebene Bedingung der Zulässigkeit von Vorhaben angegeben. Diese ist aus der schalltechnischen Berechnung zur Geräuschemissionskontingentierung entnommen worden. Die Formel weist einen Fehler auf -"?" anstatt Delta-Symbol - und sollte korrigiert werden.</li></ul> <p>Es sollte ein weiterer Satz aufgenommen werden, dass der Nachweis zur Einhaltung der Emissionskontingente im Baugenehmigungsverfahren zu führen ist.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Es sollte der besseren Transparenz wegen über Kapitel 3.2.3.3 der Begründung - welcher im überarbeitungsbedürftigen Inhaltsverzeichnis der Begründung fehlt - hinaus ein nachrichtlicher Hinweis in die Planurkunde aufgenommen werden, dass der Nachweis zur Einhaltung der Grenzwerte für elektromagnetische Felder im Baugenehmigungsverfahren zu führen ist.</li></ul> <p>Ich rege an, die Eingangsparameter im schalltechnischen Gutachten der ted GmbH, Projekt Nr. 20180135, vom 17. Dezember 2018 zu überprüfen (z. B. Tabelle 3 auf Seite 11: Emissionsansätze der Vorbelastung 3-1, B-Plan Nr. 111 der Gemeinde Wiefelstede).</p>	<p>Der Kompensationsbedarf zum Bebauungsplan Nr. 112 ist in dem Ökokonto bereits zugeordnet, eine aktuelle Übersicht wird dem Landkreis übersendet.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die Hinweise werden entsprechend redaktionell ergänzt.</p> <p>Gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 wird in der Formel zur Nachweisführung ein "Delta"-Zeichen verwendet. Das Zeichen wird in die textliche Festsetzung übernommen.</p> <p>Die Anregung wurde berücksichtigt</p> <p>Die Anregungen werden berücksichtigt. Die Hinweise auf dem Planteil werden entsprechend ergänzt.</p> <p>Der Anregung zur Prüfung wurde nachgekommen. Der Schallgutachter hat dazu ausgeführt, dass gemäß B-Plan 111 für die Teilfläche VB 3-1 ein Emissionskontingent von 60 / 45 dB(A)/m<sup>2</sup> anzusetzen ist. Im Gutachten ist fälschlicherweise ein Kontingent von 60 / 40 dB(A)/m<sup>2</sup> aufgeführt. In den Immissionsberechnungen wurde jedoch das richtige Kontingent berücksichtigt, so dass der Schreibfehler keine Auswirkungen hat.</p>



## Bebauungsplan Nr. 112 „Erweiterung Gewerbegebiet Königstraße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Die textliche Festsetzung Nr. 1 (2), erster Spiegelstrich, basiert meines Erachtens hinsichtlich Anlagen für sportliche Zwecke auf einer falschen Rechtsgrundlage, da diese Anlagen nicht gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sondern gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässig sind, und somit § 1 Abs. 6 BauNVO nicht einschlägig sein dürfte.</p> <p>Die Rechtsgrundlagen auf dem Planentwurf sollten auf Aktualität überprüft werden (z. B. NBauO).</p> <p>Der Umweltbericht ist der geänderten Planung noch anzupassen (z. B. unterschiedliche Emissionskontingente, aktualisiertes Schallgutachten).</p> <p>Eine vollumfängliche redaktionelle Überprüfung der Planunterlagen (Begründung und Umweltbericht) wurde absprachegemäß nicht vorgenommen.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die Rechtsgrundlagen zum Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke wird redaktionell angepasst.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Der Umweltbericht wird entsprechend angepasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
2	OOVV Georgstr. 4 26919 Brake 29.10.2018	<p><i>Wir haben den oben genannten Bebauungsplan zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Angrenzend an das Bebauungsgebiet befinden sich Versorgungsleitungen DN 100 des OOVV. Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOVV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.</i></p> <p><i>Da es sich bei dem vorgenannten Bebauungsgebiet um ein Gewerbegebiet handelt, kann eine Erweiterung nur auf der Grundlage der AVB Wasser V und unter Anwendung des § 5 der Allgemeinen Preisregelungen des OOVV durchgeführt werden.</i></p> <p><i>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</i></p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nach dem der Stellungnahme des OOVV beigefügten Lageplan befinden sich die Leitungen des OOVV außerhalb des Geltungsbereiches, innerhalb der Verkehrsfläche der Königstraße. Die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist damit nicht erforderlich.</i></p>

Bebauungsplan Nr. 112 „Erweiterung Gewerbegebiet Königstraße“

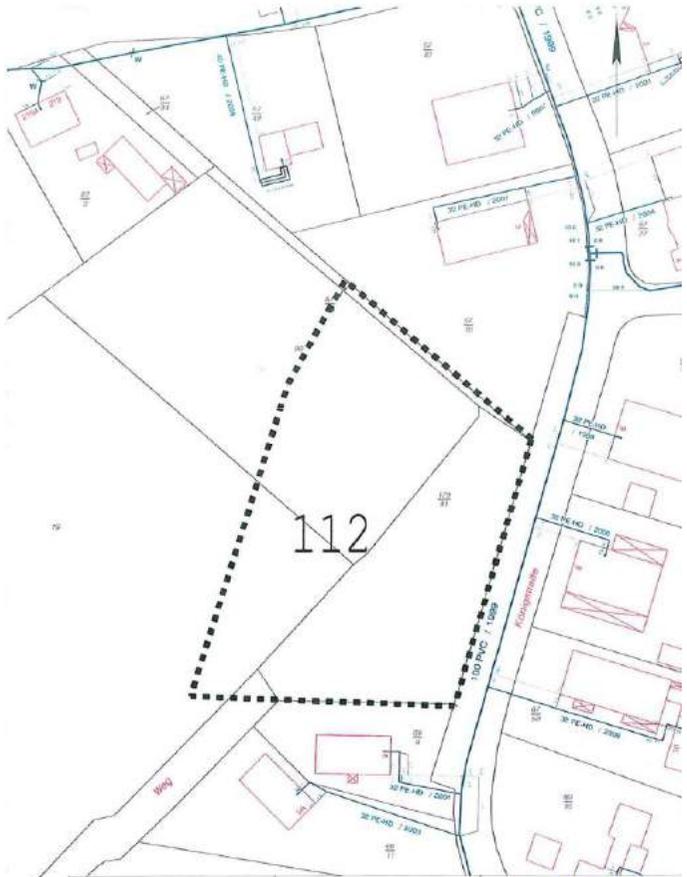
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung OOWV</p>	<p><i>Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen der Freiraum von Entsorgungsleitungen freizuhalten ist. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten. Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach erfolgter Bebauung des Gebietes endgültig gepflastert werden.</i></p> <p><i>Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab. Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.</i></p> <p><i>Der durchschnittliche flächenspezifische Trinkwasserbedarf für Gewerbe im OOWV Verbandsgebiet liegt bei ca. 1500 m<sup>3</sup>/(na*a). Für unsere Betrachtungen sind wir davon ausgegangen, dass dieser Wert im vorgesehenen Gewerbegebiet nicht überschritten wird. Unter den genannten Voraussetzungen, kann eine Bebauung mit zwei Vollgeschosse (EG + 10G) entsprechend DVGW 400-1 druckgerecht mit Trinkwasser direkt aus unserem Versorgungsnetz versorgt werden.</i></p> <p><i>Falls die Anforderungen des Kunden an den Wasserdruck den in der Regel vorherrschenden Mindestdruck an der Abzweigstelle der Anschlussleitung von der Versorgungsleitung von voraussichtlich 2,6 bar überschreiten, obliegt es ihm entsprechende Druckerhöhungsanlage in seiner Trinkwasserinstallation vorzusehen. Es ist davon auszugehen, dass über Bestandshydranten im Umfeld des Bauungsplanes 48 m<sup>3</sup>/h Löschwasser für den Grundschutz aus der Trinkwasserversorgung für das Plangebiet bereitgestellt werden können.</i></p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise beziehen sich auf die Ausbauplanung.</i></p> <p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p>



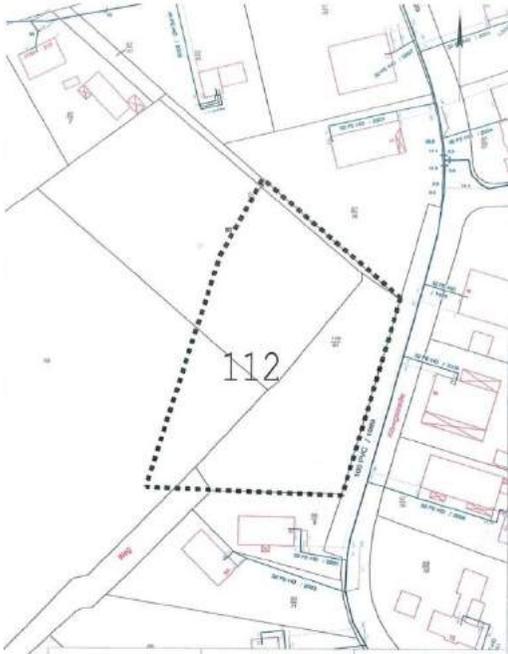
## Bebauungsplan Nr. 112 „Erweiterung Gewerbegebiet Königstraße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	<p><i>Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundsatz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.</i></p> <p><i>Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgelunden) besteht durch den OOWV nicht. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgelundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.</i></p> <p><i>Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden. Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 / 845211, in der Örtlichkeit an.</i></p> <p><i>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</i></p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise beziehen sich auf die Ausbauplanung.</i></p> <p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Dem OOWV wird nach Abschluss des Verfahrens ein entsprechendes Exemplar übersandt.</i></p>

Bebauungsplan Nr. 112 „Erweiterung Gewerbegebiet Königstraße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	 <div data-bbox="600 1236 1220 1350" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung</p> <p>Maßstab 1: 1000 Druckdatum 10.10.2016</p> <p> </p> <p>Hauptverwaltung Planausschnitt/Plan-Nr. 34594401C Wasser</p> <p>Unterschrift: _____</p> </div>	

Bebauungsplan Nr. 112 „Erweiterung Gewerbegebiet Königstraße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>OOWV Georgstr. 4 26919 Brake  07.08.2019</p>	<p>In unserem Schreiben vom 29.10.2018 – AP-LW-AWL/18/JW – haben wir bereits eine Stellungnahme zu dem oben genannten Vorhaben abgegeben.</p> <p>Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.</p> 	<p>Zur Stellungnahme vom 29.10.2018 siehe vorstehend.</p>

Quelle: Auszug aus den Geoblasten der Modernisierten Vermessungs- und Katasterordnung

M 112

Maßstab 1:1000  
Druckdatum 04.07.2019

**LGLN**

**OOWV**  
Hauptverwaltung  
Planungsamt  
Planungsamt Nr. 34594401C  
Wasser

Bebauungsplan Nr. 112 „Erweiterung Gewerbegebiet Königstraße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
3	<p>Vodafone Kabel Deutschland GmbH Vahrenwalder Str. 236 30179 Hannover  02.11.2018</p>	<p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 28.09.2018.</p> <p>Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg <a href="mailto:Neubaugebiete.de@vodafone.com">Neubaugebiete.de@vodafone.com</a></p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="#">Kabelschutzanweisung Vodafone</a></li> <li>• <a href="#">Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland</a></li> <li>• <a href="#">Zeichenerklärung Vodafone</a></li> <li>• <a href="#">Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland</a></li> </ul>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
4	<p>LWK Niedersachsen Bezirksstelle OL-Nord Im Dreieck 12 26127 Oldenburg  30.10.2018</p>	<p>Im Rahmen der Aufstellung des Bauungsplanes Nr. 112 soll in Leuchtenburg ein vorhandenes Gewerbegebiet erweitert werden.</p> <p>Südwestlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Betriebe mit aktiver bzw. bestandsgeschützter Tierhaltung. Unter Berücksichtigung der Lage und Größenordnung der benachbarten landwirtschaftlichen Emittenten sind in Abhängigkeit der zu beurteilenden Gebietskategorie innerhalb des Plangebietes keine erheblichen Geruchsimmissionen im Sinne von § 3 (1) des BImSchG zu erwarten.</p> <p>Der bekannte und durch die notwendige externe Kompensation zusätzlich zu erwartender Flächenverbrauch ist aus landwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich als kritisch zu betrachten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Hinweise wurden zur Entwurfsfassung in der Begründung ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 112 „Erweiterung Gewerbegebiet Königstraße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung LWK Niedersachsen</p>	<p><i>In Abhängigkeit von der Art und der Lage der Kompensationsfläche können sich agrarstrukturelle Nachteile für landwirtschaftliche Betriebe ergeben. Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 dann keine Bedenken, wenn gewährleistet wird, dass die im weiteren Bauleitungsverfahren noch zu benennende externe Kompensationsfläche sich nicht nachteilig auf die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe auswirkt.</i></p>	<p><i>Die Umsetzung des externen Kompensationsbedarfs erfolgt über einen Kompensationsflächenpool der Gemeinde. Weitere Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind nicht beabsichtigt.</i></p>
<p>5</p>	<p>GASCADE Gastransport GmbH Kölnische Str. 108-112 34119 Kassel  18.10.2018</p>	<p><i>Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH &amp; Co. KG.</i></p> <p><i>Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.</i></p> <p><i>Sollten die externen Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs bekannt sein, sind uns diese ebenfalls zur Stellungnahme vorzulegen.</i></p> <p><i>Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen weiterer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen.</i></p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
<p>6</p>	<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstr. 27 26122 Oldenburg  23.10.2018</p>	<p><i>Das Plangebiet der o. g. Bauleitplanung liegt südlich der Landesstraße L 826 „Raiffeisenstraße“ im Ortsteil Leuchtenburg.</i></p> <p><i>Mit Aufstellung der o. g. Bauleitplanung werden die planrechtlichen Rahmenbedingungen zur Ausweisung eines Gewerbegebietes geschaffen. Das Plangebiet ist über die bestehende Gemeindestraße „Königstraße“ erschlossen.</i></p> <p><i>Die durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) zu vertretenden Belange sind nicht betroffen.</i></p> <p><i>Es sind keine Anmerkungen oder Hinweise vorzutragen.</i></p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p>

Bebauungsplan Nr. 112 „Erweiterung Gewerbegebiet Königstraße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr</p>	<p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.</p>	<p>Der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird nach Abschluss des Verfahrens ein entsprechendes Exemplar übersandt.</p>
7	<p>NLD Abteilung Archäologie Stützpunkt Oldenburg Ofener Str. 15 26121 Oldenburg  02.11.2018</p>	<p>Seitens der <b>Archäologischen Denkmalpflege</b> werden zu o. g. Planungen folgende Anregungen vorgetragen: Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da sich aber in der Umgebung denkmalgeschützte Siedlung- und Bestattungsplätze befinden und archäologische Funde und Befunde auch nie auszuschließen sind, sollte der in den Planunterlagen bereits enthaltene Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden folgendermaßen ergänzt und ganz besonders beachtet werden:</p> <p>Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die Formulierung in den Hinweisen wurde zur Entwurfsfassung entsprechend angepasst. Die Begründung wurde um die nebenstehenden Ausführungen ergänzt.</p>

Bebauungsplan Nr. 112 „Erweiterung Gewerbegebiet Königstraße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
8	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Hannoversche Str. 6-8 49084 Osnabrück 26.10.2018</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Telekom hat bezüglich der o. g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken.</p> <p>Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: <a href="https://trassenauskunft-kabel.telekom.de">https://trassenauskunft-kabel.telekom.de</a> oder <a href="mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de">mailto: Planauskunft.Nord@telekom.de</a>). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise beziehen sich auf die Ausbauplanung.</p>
9	<p>VBN Am Wall 165-167 28195 Bremen 29.10.2018</p>	<p>Wir haben grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planungen.</p> <p>Wir würden es begrüßen, wenn Aussagen zum öffentlichen Personennahverkehr in der Begründung aufgenommen werden.</p> <p>Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle „Leuchtenburg, Ostendorf“. Die Haltestelle wird von den Linien 334, 342C und 370 bedient. Das Angebot der Linien 334 und 342C ist ausschließlich auf die Schülerbeförderung ausgerichtet. Das Angebot der Linie 370 ist überwiegend auf die Schülerbeförderung ausgerichtet, es gibt einzelne Fahrten, die auch werktätlich verkehren.</p> <p>Der Sachverhalt ist mit dem Landkreis Ammerland und dem Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (ZVBN) abgestimmt. Dieses Schreiben gilt in Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr als gemeinsame Stellungnahme.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wurde zur Entwurfsfassung um die nebenstehenden Hinweise ergänzt.</p>



## Bebauungsplan Nr. 112 „Erweiterung Gewerbegebiet Königstraße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
11	Avacon Netz GmbH Watenstedter Weg 75 38229 Salzgitter 19.10.2018	<p><i>Gern beantworten wir Ihre Anfrage. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Erweiterung Gewerbegebiet Königstraße“ befindet sich im Schutzbereich unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung Abzweig Oldenburg/N, LH-14-084 (Mast 028-030). Bei Einhaltung der im Anhang aufgeführten Hinweise bestehen gegen Ihre Planung unsererseits keine Bedenken. Änderungen der vorliegenden Planung bedürfen jedoch unserer erneuten Zustimmung. Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen. Die Abstände zu den Hochspannungsfreileitungen sind in der DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1) geregelt.</i></p> <p><i>Innerhalb des Leitungsschutzbereiches ist die zulässige Arbeits- und Bauhöhe begrenzt.</i></p> <p><i>Die Lage des Leitungsschutzbereiches sowie die maximal zulässigen Bauhöhen entnehmen Sie bitte dem beigefügten Lage- und Profilplan.</i></p> <p><i>Arbeiten, Planungen und Bauungen im Schutzbereich unserer Leitungen sind grundsätzlich im Detail mit uns abzustimmen.</i></p> <p><i>Der spannungsabhängige Sicherheitsabstand der Leitung (Abstand bei Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile) beträgt in diesem Fall 3,0 m.</i></p> <p><i>Der Sicherheitsabstand zu den Leiterseilen muss jederzeit, auch bei Witterungseinflüssen wie Wind, eingehalten werden und darf keinesfalls unterschritten werden, da sonst Lebensgefahr besteht.</i></p> <p><i>Abgrabungen an den Maststandorten dürfen nicht vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10,0 m um einen Maststandort Abgrabungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese mit uns im Detail abzustimmen.</i></p> <p><i>Die Maststandorte müssen für Unterhaltungsmaßnahmen zu jeder Zeit, auch mit schwerem Gerät wie z.B. Lastkraftwagen oder Kran, zugänglich sein</i></p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Leitung ist in der Planunterlage dargestellt.</i></p> <p><i>Der Leitungsschutzbereich war bereits zur Vorentwurfsfassung im Planteil eingetragen. Im Leitungsschutzbereich liegen keine überbaubaren Flächen.</i></p> <p><i>Die nebenstehenden Hinweise wurden zur Entwurfsfassung in der Begründung ergänzt.</i></p> <p><i>Die nebenstehenden Hinweise wurden zur Entwurfsfassung in der Begründung ergänzt.</i></p>



## Bebauungsplan Nr. 112 „Erweiterung Gewerbegebiet Königstraße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<i>Fortsetzung Avacon Netz GmbH</i>	<p><i>Beim Betrieb von Hochspannungsanlagen entstehen elektrische und magnetische Felder. Die Grenzwerte unserer Hochspannungsanlagen werden nach Bundesimmissionsschutzverordnung (26. BImSchV Ausgabe 08/2013) eingehalten. Sollte Ihr geplantes Vorhaben Einfluss auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte haben, sind die dadurch entstehenden Kosten, z. B. durch betriebliche Anpassung bis hin zur Ertüchtigung unserer Leitung, vom Verursacher zu tragen. Der Einwirkungsbereich zur Einhaltung der Grenzwerte von elektrischen Anlagen mit einer Spannung von 110kV ist seitdem 04.03.2016 rechtsverbindlich und umfasst einen Radius bis 200,0 m um elektrische Anlagen.</i></p> <p><i>Zur Oberfläche neu geplanter Straßen und Verkehrswege müssen die Sicherheitsabstände, gemäß DIN EN 50341-1, im Freileitungsbereich gewährleistet sein.</i></p> <p><i>Vorgesehene Reklameeinrichtungen, Fahnenstangen sowie Beleuchtungseinrichtungen innerhalb des Leitungsschutzbereiches müssen mit der Avacon Netz GmbH abgestimmt werden.</i></p> <p><i>Hochwüchsige Bäume dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden, da andernfalls die Einhaltung der Sicherheitsabstände in kürzester Zeit nicht mehr gewährleistet ist. Empfehlenswert sind standortgerechte Wildgehölze wie Büsche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher, die mit geringer Wuchshöhe einen ausreichenden dauerhaften Abstand zu den Leiterseilen einhalten.</i></p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Die nebenstehenden Hinweise wurden zur Entwurfsfassung in der Begründung ergänzt.</i></p> <p><i>Die Anregung ist in der Artenauswahl der Gehölzliste in den textlichen Festsetzungen bereits weitgehend berücksichtigt, der Feldahorn wird noch aus der Liste entfernt</i></p>





## Bebauungsplan Nr. 112 „Erweiterung Gewerbegebiet Königstraße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Avacon Netz GmbH Watenstedter Weg 75 38229 Salzgitter  24.07.2019	Vielen Dank für die erneute Beteiligung an der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 in Rastede.  Unsere Stellungnahme vom 19. Oktober 2018 mit der laufenden Nummer 17-000622 / PAP-ID 607227 behält weiterhin ihre Gültigkeit.  Bei Einhaltung der dort aufgeführten Hinweise bestehen unsererseits keine Bedenken. Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.	Zur Stellungnahme vom 19.10.2018 siehe vorstehend.
<b>Keine Anregungen und Bedenken hatten:</b>  <ol style="list-style-type: none"><li>1. Gastransport Nord GmbH, Schreiben vom 09.10.2018</li><li>2. LWK Niedersachsen, Forstamt Weser-Ems, Schreiben vom 02.11.2018</li><li>3. Exxon Mobil, Schreiben vom 12.10.2018</li><li>4. TenneT TSO GmbH, Schreiben vom 17.10.2018</li></ol>			



<b>Nr.</b>	<b>Private Einwender/in Schreiben vom ...</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b><i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i></b>
1		Im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind keine schriftlichen privaten Stellungnahmen eingegangen. Im Zuge der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.	

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

<b>1. Art der baulichen Nutzung</b>	GE	Gewerbegebiete
<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b>	0,8	Grundflächenzahl
	GH ≤ 12,0 m	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH=Gebäudehöhe)
<b>3. Bauweise, Baullinien, Baugrenzen</b>		
		Baugrenze
		überbaubare Fläche
		nicht überbaubare Fläche
<b>9. Grünflächen</b>		
		Öffentliche Grünfläche
<b>13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>		
		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
		Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
<b>15. Sonstige Planzeichen</b>		
		Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
	$L_{eq}$ 64/46dB(A)/m <sup>2</sup> tags/nachts	Emissionskontingente in dB(A)/ m <sup>2</sup> tags/nachts
		Abgrenzung unterschiedlicher Emissionskontingente
		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Übersichtsplan M. 1 : 5.000

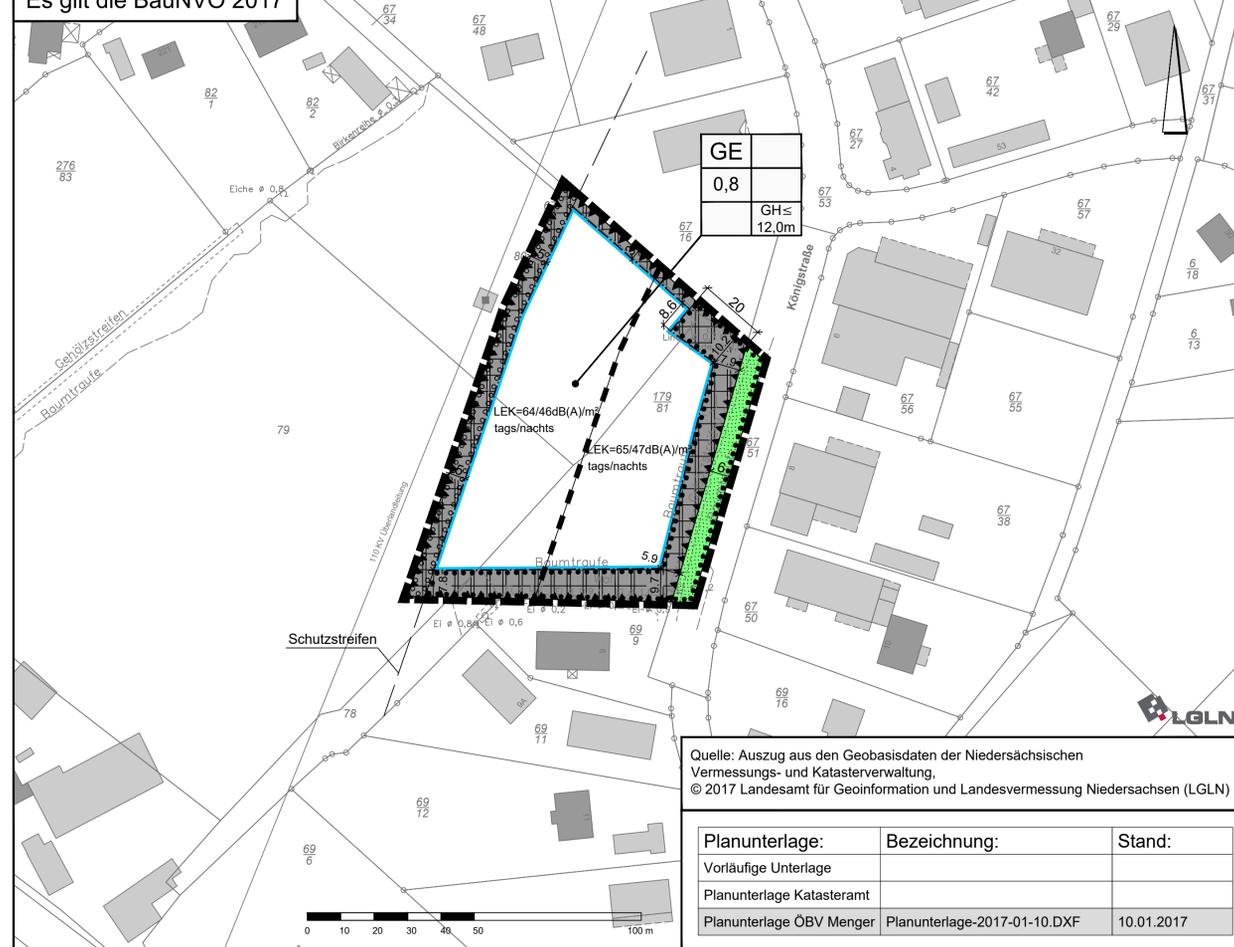
August 2019

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH  
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung

Escherweg 1  
26121 Oldenburg  
Postfach 3967  
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0  
Telefax 0441 97174-73  
E-Mail info@nwp-ol.de  
Internet www.nwp-ol.de



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

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV Menger	Planunterlage-2017-01-10.DXF	10.01.2017

## Anlage 2 zu Vorlage 2019/171 Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Rastede diesen Bebauungsplan Nr. 112 „Erweiterung Gewerbegebiet Königstraße“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausfertigt.

Rastede, den ..... Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1.000



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Westerstede, den ..... (öffentl. bestellter Vermessungsingenieur)

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den ..... (Unterschrift)

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsbüchlich bekannt gemacht.

Rastede, den ..... Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 112 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rastede, den ..... Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan Nr. 112 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den ..... Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Rastede ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsbüchlich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 112 ist damit am ..... in Kraft getreten.

Rastede, den ..... Bürgermeister

**Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 112 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 112 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den ..... Bürgermeister

**Beglaubigungsvermerk**

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Rastede, den ..... GEMEINDE RASTEDE Der Bürgermeister

## Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan 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. 89)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzieltverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

## Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

- Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
- Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind in den Gewerbegebieten Gewerbebetriebe, soweit diese der Prostitution dienen, unzulässig.
- Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind in den Gewerbegebieten Versammlungsstätten die z.B. kirchlichen, kulturellen, sozialen oder gesundheitlichen Zwecken dienen, unzulässig.
- Gemäß § 1 (5) sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

(2) Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in den Gewerbegebieten folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 (3) Nr. 2 BauNVO
- Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO

### 2. Gliederung des Baugebietes gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die im Planschrieb angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Ein Vorhaben erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der nach TA Lärm berechnete Beurteilungspegel L<sub>rj</sub> der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten j folgende Bedingung erfüllt:

$$L_{rj} \leq LEK_{j,i} - \Delta L_{j,i}$$

L<sub>rj</sub> = Beurteilungspegel nach TA Lärm in dB(A) am Immissionsort j  
LEK<sub>i</sub> = Emissionskontingent der Teilfläche i in dB(A)/qm  
 $\Delta L_{j,i}$  = Dämpfungsterm auf Grund der geometrischen Ausbreitung für die Teilfläche i in dB in Bezug auf den Immissionsort j

Eine Umverteilung der Emissionskontingente LEK ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die aus den festgesetzten Emissionskontingenten LEK resultierenden Immissionskontingente nicht überschritten werden. Eine erneute Inanspruchnahme der unverteilten Emissionskontingente ist durch eine Baulast oder einen öffentlich-rechtlichen Vertrag auszuschließen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L<sub>rj</sub> den Immissionsrichtwert nach TA Lärm an den Immissionsort j um mindestens 15 dB unterschreitet.

Der Nachweis zur Einhaltung der Emissionskontingente ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

### 3. Höhe baulicher Anlagen

(1) Für die Gewerbegebiete ist eine maximale Gebäudehöhe im Planteil festgesetzt. Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Königstraße), gemessen senkrecht von der Straßenecke auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenwand.

(2) Ausgenommen von dieser Bauhöhenbeschränkung sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 Nr. 2 NBauO sowie technische Anlagen des Immissionsschutzes.

### 4. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(1) Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Westen des Baugebietes, die als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt ist, ist im Schutzstreifen der Hochspannungseleitungen in einer Breite von 5 m eine freiwachsende Strauchhecke aus standortgerechten Sträuchern nachstehender Gehölzliste zu pflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzung ist zweifach mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m anzulegen. Bei Abgang sind Neupflanzungen vorzunehmen.

**Gehölzliste**

Sträucher / niedere Bäume	
Hassel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Heckenkirsche	Lonicera periclymenum
Schliehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hundsrose	Rosa canina
Eberesche	Sorbus aucuparia
Schneeball	Viburnum opulus

### 5. Erhalt von Gehölzen

(1) Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB ist der vorhandene Gehölzbestand zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen auf Grund einer Befreiung sind adäquat zu ersetzen.

(2) Die Fläche mit Bindung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB und die öffentlichen Grünflächen dürfen im Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche Königstraße und den festgesetzten überbaubaren Flächen für insgesamt zwei Zu-/Abfahrten unterbrochen werden, von denen eine Zu-/Abfahrt eine max. Breite von 10 m und die zweite Zu-/Abfahrt eine max. Breite von 5 m haben dürfen.

## 6. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

(1) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die gleichzeitig als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB bzw. als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt sind, sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Auch ist eine gärtnerische Gestaltung der Wallhecken und der Saumbereiche unzulässig. Jegliche Art von Bautätigkeiten und Bodenveränderungen dürfen nur außerhalb des Krontraufbereichs erfolgen. So sind Bodenbearbeitungen, Versiegelungen, Überbauungen, Abgrabungen und Materialablagerungen, auch von Kompost etc. im Traufbereich der Bäume nicht zulässig. Es ist eine extensive Pflege mit einer zweimaligen Mahd umzusetzen.

Die gemäß § 5 der textlichen Festsetzungen für zulässig erklärten Zu- und Abfahrten sind hiervon nicht berührt.

## Örtliche Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 NBauO

### § 1 Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften betreffen die im Bebauungsplan Nr. 112 festgesetzten Gewerbegebiete.

### § 2 Inhalt

- Die örtlichen Bauvorschriften gelten für alle Werbeanlagen im Sinne des § 50 Abs. 1 der NBauO.
- Werbeanlagen sind nur zur Eigenwerbung an der Stätte der Leistung zulässig. Dies gilt sowohl für direkt am Gebäude angebrachte Werbeanlagen als auch für freistehende Werbeanlagen (z.B. Aufsteller, Pylone und Fahnenmasten).  
Ausgenommen von dieser Regelung sind:  
• Auslagen, Dekorationen und Plakatwerbung in Fenstern und Schaukästen,  
• Werbeanlagen, die vorübergehend für öffentliche Wahlen oder Abstimmungen angebracht oder aufgestellt werden.  
Ausnahmsweise können Werbeanlagen auch auf einem Grundstück errichtet werden, das unmittelbar an das Grundstück der Leistung angrenzt.
- Im räumlichen Geltungsbereich sind folgende Werbeanlagen unzulässig:  
• Werbung in Form von Lauf-, Wechsel- und Blinklicht  
• Lichtwerbung in folgenden Farben: RAL 1026 Leuchtgelb, RAL 2005 Leuchtorange, RAL 2007 Leuchthellorange, RAL 3024 Leuchtröt, RAL 3026 Leuchtblau, RAL 6038 Leuchtgrün sowie Töne, die dem Farbspektrum entsprechen.  
• Werbung mit Einsatz von Bildwerfern und Lasern (Lichtwerbung am Himmel oder auf Projektionsflächen)  
• Werbeanlagen, von denen Beschallungen zum Zwecke der Werbung ausgehen.
- Die Bauaufsichtsbehörde kann Abweichungen von den Bestimmungen zulassen, wenn die Einhaltung der Örtlichen Bauvorschriften im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.
- Ordnungswidrig handelt, gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Maßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften über die Regelung der Außenwerbung im Gemeindegebiet entspricht.  
Gemäß § 80 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße geahndet werden.

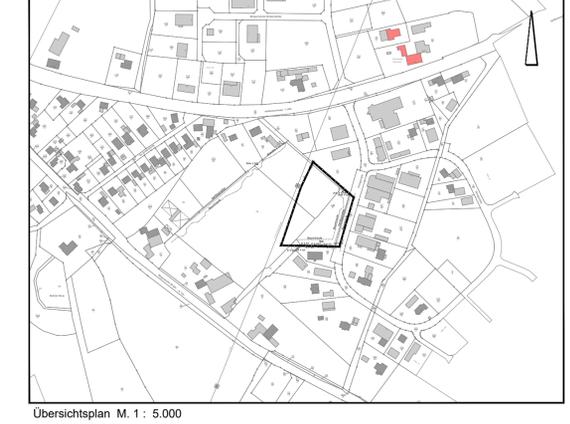
## Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vor der Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.
- Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- Verwendete DIN-Normen und Regelwerke  
Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Gemeinde Rastede während der üblichen Öffnungszeiten aus.
- Im Genehmigungsverfahren ist die Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen entsprechend den Vorgaben der Planzeichnung i. V. m. der textlichen Festsetzung Nr. 3 nachzuweisen. Die Bezugshöhen können bei der Gemeinde Rastede eingeholt werden.
- Der Nachweis zur Einhaltung der Grenzwerte für elektromagnetische Felder ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

# Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

## Bebauungsplan Nr. 112 "Erweiterung Gewerbegebiet Königstraße"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

August 2019

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH  
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung

Escherweg 1  
26121 Oldenburg  
Postfach 3967  
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0  
Telefax 0441 97174-73  
E-Mail info@nwp-ol.de  
Internet www.nwp-ol.de



# Gemeinde Rastede

## Bebauungsplan Nr. 112 „Erweiterung Gewerbegebiet Königstraße“



## Begründung

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 NBauO

August 2019

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Postfach 3867  
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung



<b>TEIL I DER BEGRÜNDUNG: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>1</b>
<b>1. EINLEITUNG .....</b>	<b>1</b>
1.1 Anlass der Planung .....	1
1.2 Rechtsgrundlagen .....	1
1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	1
1.4 Beschreibung des Plangebietes.....	1
1.5 Planungsrahmenbedingungen .....	2
<b>2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG .....</b>	<b>4</b>
2.1 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel.....	5
<b>3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG .....</b>	<b>6</b>
<b>3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....</b>	<b>6</b>
3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung.....	6
3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange .....	6
3.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung.....	8
3.1.4 Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange .....	8
<b>3.2 Relevante Abwägungsbelange .....</b>	<b>9</b>
3.2.1 Belange von Natur und Landschaft.....	9
3.2.2 Belange der Raumordnung.....	10
3.2.3 Belange des Immissionsschutzes .....	10
3.2.3.1 Schallimmissionen .....	10
3.2.3.2 Geruchsmissionen .....	12
3.2.3.3 Elektrische und magnetische Felder .....	12
3.2.4 Auswirkungen auf die Gemeindestruktur - Einzelhandel .....	13
3.2.5 Verkehrliche Belange.....	13
3.2.6 Belange der Ver- und Entsorgung.....	14
3.2.7 Belange der Landwirtschaft .....	15
3.2.8 Altlasten.....	15
3.2.9 Belange des archäologischen Denkmalschutzes .....	15
<b>4. INHALTE DER FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>16</b>

<b>4.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung .....</b>	<b>16</b>
<b>4.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>16</b>
<b>4.3</b>	<b>Festsetzungen zum Immissionsschutz.....</b>	<b>17</b>
<b>4.4</b>	<b>Grünplanerische Festsetzungen .....</b>	<b>18</b>
<b>5.</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>18</b>
<b>6.</b>	<b>ERGÄNZENDE ANGABEN.....</b>	<b>20</b>
<b>6.1</b>	<b>Daten zum Verfahrensablauf.....</b>	<b>20</b>
<b>6.2</b>	<b>Städtebauliche Flächenbilanz.....</b>	<b>21</b>
<b>TEIL II:</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>22</b>
<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>22</b>
<b>1.1</b>	<b>Inhalte und Ziele des Bauleitplanes .....</b>	<b>22</b>
<b>1.2</b>	<b>Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung .....</b>	<b>22</b>
<b>1.3</b>	<b>Ziele des speziellen Artenschutzes .....</b>	<b>25</b>
<b>2.</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>28</b>
<b>2.1</b>	<b>Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung .....</b>	<b>28</b>
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	28
2.1.2	Fläche und Boden.....	31
2.1.3	Wasser .....	31
2.1.4	Klima und Luft.....	31
2.1.5	Landschaft.....	32
2.1.6	Mensch.....	32
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	33
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern .....	33
<b>2.2</b>	<b>Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....</b>	<b>33</b>
2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	34
2.2.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden.....	34
2.2.3	Auswirkungen auf das Wasser.....	35
2.2.4	Auswirkungen auf Klima und Luft.....	35
2.2.5	Auswirkungen auf die Landschaft .....	35

2.2.6	Auswirkungen auf den Menschen .....	35
2.2.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter .....	36
2.2.8	Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern .....	36
<b>2.3</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen .....</b>	<b>36</b>
2.3.1	Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen .....	36
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen.....	37
2.3.3	Eingriffsbilanzierung .....	38
<b>2.4</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Überwachung .....</b>	<b>39</b>
<b>2.5</b>	<b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>40</b>
<b>2.6</b>	<b>Schwere Unfälle und Katastrophen.....</b>	<b>40</b>
<b>3.</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....</b>	<b>40</b>
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten .....	40
3.2	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	41
3.3	Referenzliste der herangezogenen Quellen.....	42
<b>Anhang</b>	Bestandsplan Biotoptypen	
<b>Anlagen</b>	Technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH ted: Geräuschemissionskontingentierung im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 112 der Gemeinde Rastede, Bremerhaven, 17. Dezember 2018	
	NWP (2017): Faunistisches Gutachten zur Gewerbegebietserweiterung Königstraße Rastede (Stand 19.09.2017)	

## Teil I der Begründung: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

### 1. Einleitung

---

#### 1.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt die Entwicklung eines ca. 0,8 ha großen Gewerbegebiets westlich der Königstraße. Es handelt sich dabei um die räumliche Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Königstraße. Das Plangebiet soll der Erweiterung bereits ansässiger Gewerbebetriebe dienen.

#### 1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 112 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

#### 1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt südlich der Raiffeisenstraße (L 826) und westlich der Königstraße. Der Geltungsbereich wird nördlich durch das Flurstück Nr. 67/16 begrenzt. In östlicher Richtung bildet die Verkehrsparzelle der Königstraße, in südlicher Richtung das Flurstück Nr. 69/9 die Grenze des Geltungsbereiches.

Die konkrete Abgrenzung des Plangebietes kann der Planzeichnung des Bebauungsplanes entnommen werden. Die Lage im Gemeindegebiet ergibt sich aus dem Übersichtsplan auf dem Titelblatt.

#### 1.4 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet wird im Wesentlichen ackerbaulich genutzt. Im östlichen Bereich sind Grünlandflächen vorhanden. Das Plangebiet wird von einer Wallhecke im Osten und Süden eingerahmt. Die Traufbereiche der Bäume, die auf der Wallhecke stehen, und die Traufbereiche der im Norden stehenden Laubbäume (Linden) sind vom Vermesser eingemessen und in der Planunterlage eingetragen worden. Östlich setzt sich die Wallhecke außerhalb des Plangebietes - parallel zur Verkehrsfläche der Königstraße - fort.

Östlich, südlich und nördlich befinden sich bereits Gewerbebetriebe. Westlich des Plangebietes verläuft eine 110-kv-Hochspannungsfreileitung.

Die Königstraße dient der Erschließung der angrenzenden Gewerbegrundstücke und verläuft ringförmig. Nördlich des Plangebietes mündet die Königstraße in die Raiffeisenstraße (Landesstraße L 826). Über die Landesstraße L 826 wird die Anschlussstelle „Rastede“ zur Bundesautobahn A 29 erreicht. Die Entfernung zur Anschlussstelle beträgt ca. 1 Kilometer.

## 1.5 Planungsrahmenbedingungen

### Regionale Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland 1996 ist die Gemeinde Rastede als Mittelzentrum mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ dargestellt.

Das Plangebiet selber ist als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials, Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft und als Vorsorgegebiet für die Erholung dargestellt.

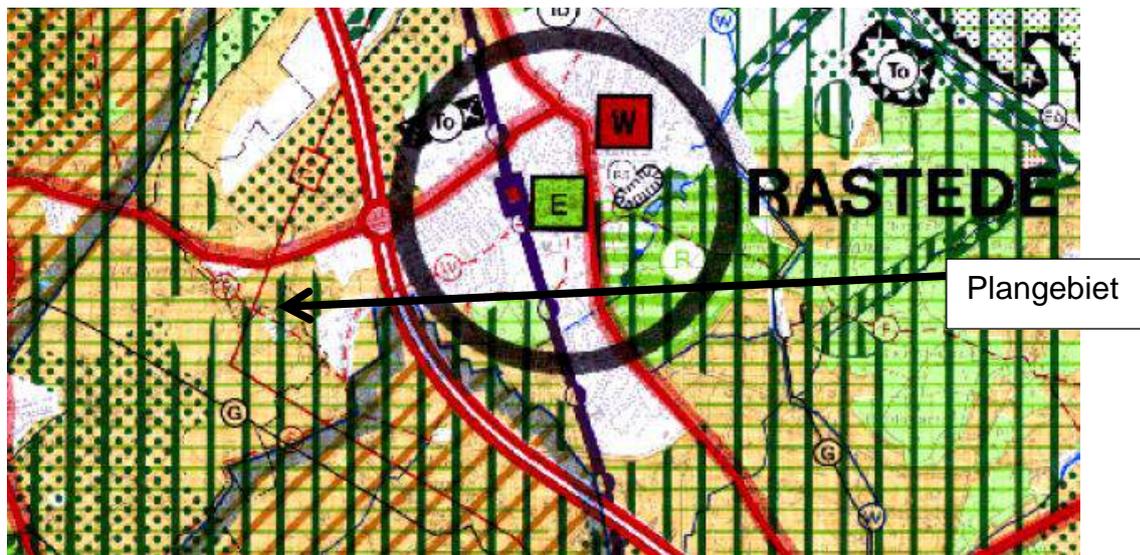


Abb.: Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Ammerland 1996

Das Regionale Raumordnungsprogramm wird derzeit neu aufgestellt.

### Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede wird das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Auch die angrenzenden Flächen werden als gewerbliche Baufläche dargestellt (s. nachstehenden Planausschnitt).

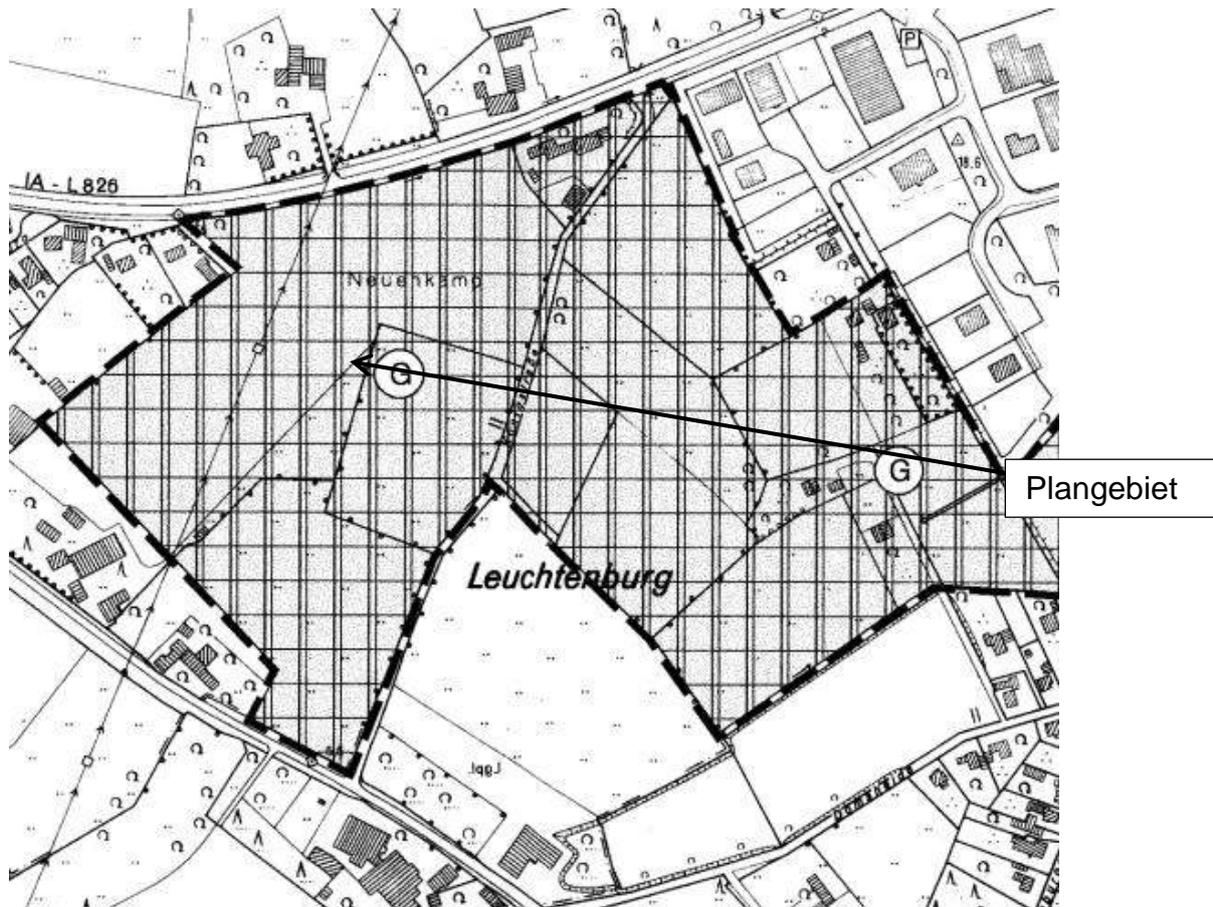


Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede

### **Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen**

Für den östlichen Rand des Plangebiets liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 58 „Gewerbegebiet Leuchtenburg II“ vor. Der Bebauungsplan Nr. 58 umschließt das Plangebiet in Richtung Norden, Osten und Süden (s. nachstehender Planausschnitt). Für den durch den Bebauungsplan Nr. 112 überlagerten Bereich setzt der Bebauungsplan Nr. 58 eine öffentliche Grünfläche mit der nachrichtlichen Übernahme einer Wallhecke fest.

Nördlich dieses Plangebietes werden eingeschränkte Gewerbegebiete, östlich und südlich Gewerbegebiete ausgewiesen. Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete sind nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zudem werden in allen Gewerbegebieten flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf 10 m, die Grundflächenzahl auf 0,6 begrenzt.



Abb.: Bebauungsplan Nr. 58 „Gewerbegebiet Leuchtenburg II“

## 2. Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet befindet sich westlich der Bundesautobahn A 29 im Ortsteil Rastede Leuchtenburg. Die Gemeinde Rastede beabsichtigt, westlich der Königstraße ein Gewerbegebiet zu entwickeln. Bereits nördlich, östlich und südlich schließen gewerblich genutzte Flächen an, die über den Bebauungsplan Nr. 58 „Leuchtenburg II“ planungsrechtlich abgesichert sind. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 wird ein Lückenschluss der bestehenden Bebauung westlich der Königstraße planungsrechtlich vorbereitet. Westlich der Königstraße soll zukünftig durchgängig ein Gewerbegebiet realisiert werden. Die Siedlungsentwicklung westlich der Königstraße kann damit arrondiert werden. Das Gewerbegebiet soll der räumlichen Erweiterung der bereits im Gewerbegebiet Leuchtenburg II ansässigen Gewerbebetriebe dienen. Von den ansässigen Betrieben besteht eine entsprechende Nachfrage. Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die grundsätzliche Standortentscheidung ist damit bereits auf Flächennutzungsplanebene gefallen.

Insgesamt ist das Plangebiet für die gewerbliche Nutzung besonders geeignet. Zum einen ist das Plangebiet bereits über die Königstraße erschlossen. Die bestehende Pflanzbindung entlang der Königstraße darf für zwei Zu-/ Abfahrten unterbrochen werden. Zudem verfügt das Plangebiet über die Anschlussstelle „Rastede“ zur Bundesautobahn – A 29 über eine sehr gute Anbindung an die überörtlichen Verkehrswege. Zum anderen bietet die räumliche Nähe zu den angrenzenden Gewerbebetrieben und die damit unterstrichene Schwerpunktsetzung in diesem Bereich der Gemeinde einen deutlichen Standortvorteil. Zur Eingrünung des Plangebietes zur westlich angrenzenden freien Landschaft wird ein Pflanzgebot festgesetzt. Die bestehenden Wallhecken werden mit Pflanzbindung versehen.

Im Bebauungsplan Nr. 112 wird ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Gesamthöhe baulicher Anlagen wird auf 12 m begrenzt. Zudem wurde ein Schallgutachten erarbeitet und in den Planunterlagen berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Emissionskontingente bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die Planung.

## **2.1 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel**

Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 BauGB Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).
- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald und für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Damit handelt es sich bei beiden Zielsetzungen nicht um Planungsleitsätze, sondern um abwägungsrelevante Regeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes kommt ihnen kein Vorrang vor anderen Belangen zu, sie sind aber in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei ein Zurückstellen der in § 1a Abs. 2 S. 1, 2 BauGB genannten Belange einer besonderen Rechtfertigung bedarf. Faktisch ist der Belang der Reduzierung des Freiflächenverbrauchs damit in den Rang einer Abwägungsdirektive gehoben worden. § 1a Abs. 2 S. 1,2 BauGB enthält kein Verbot der Bauleitplanung auf Freiflächen. § 1a Abs. 2 S. 1,2 BauGB verpflichtet die Gemeinde, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen. Dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden.

Es handelt sich um die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes für die angrenzend bereits angrenzend ansässigen Gewerbebetriebe. Alternative Flächen in § 30 und § 34 BauGB-Gebieten für die geplanten Erweiterungen sind daher nicht sinnvoll. Insofern ist es aus Sicht der Gemeinde Rastede gerechtfertigt, die Schaffung des Gewerbegebietes auf landwirtschaftlich genutzten Flächen höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs, der im Ergebnis einen Verzicht auf die räumliche Erweiterung der bereits ansässigen Betriebe bedeuten würde. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Plan-

gebiet im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt ist.

### **3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung**

---

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

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

##### **3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind keine schriftlichen Stellungnahmen eingegangen.

##### **3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

- Der Landkreis Ammerland hat zum Schutz der Bäume vorgeschlagen, mittels textlicher Festsetzung einen Mindestabstand - wie auf den angrenzenden Grundstücken - von 7-8 m zu den Bäumen von jeglicher Flächenversiegelung freizuhalten.

Die Festsetzung Nr. 6 wurde zur Entwurfsfassung ergänzt. Zum Schutz der Bäume sind innerhalb des Traufbereiches jegliche Art von Bodenbearbeitung, Versiegelungen, Überbauungen, Abgrabungen und Materialablagerungen, auch von Kompost etc. nicht zulässig. Auch eine gärtnerische Gestaltung der Wallhecken und der Saumbereiche ist unzulässig.

- Der Landkreis Ammerland hat angemerkt, dass in Abstimmung mit dem zuständigen Träger der Hochspannungsleitung der Nachweis zu führen sei, dass Konflikte zwischen Arbeitsplätzen und den im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter auf der einen Seite und den Schutzanforderungen für die Hochspannungsfreileitungen auf der anderen Seite ausgeschlossen seien.

Auf Genehmigungsebene ist für die konkreten Vorhaben sicherzustellen, dass die maßgeblichen Grenzwerte eingehalten werden. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, durch entsprechende Maßnahmen die von Hochspannungsleitungen ausgehenden elektrischen und magnetischen Felder zu mindern. Für einen Nachweis bereits auf Bebauungsplanebene wird kein Erfordernis gesehen, die konkreten Nutzungen stehen derzeit nicht fest.

- Der Landkreis Ammerland hat eine weitere Beschränkung des Einzelhandels bzw. den Ausschluss auch von nicht zentrenrelevanten Sortimenten empfohlen.

Der Anregung wurde nachgekommen.

- Der Landkreis Ammerland hat angeregt zu überprüfen, ob die Bauweise und die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt werden sollte.

Die Gemeinde Rastede erkennt keine Notwendigkeit für die Festsetzung einer abweichenden Bauweise und der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse. Den Gewerbetreibenden soll eine möglichst große Flexibilität in der Ausnutzung ihrer Grundstücke eingeräumt werden. Durch die Festsetzung des Baufeldes und der maximalen Gebäudehöhe von 12 m sind die Gebäude ausreichend begrenzt und werden sich in die umgebenden Strukturen einfügen.

- Der Landkreis Ammerland hat empfohlen, die Begründung um Aussagen zum Sicherstellungsauftrag gemäß § 77 i Abs. 7 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) zu ergänzen.

Gemäß § 77i Abs. 7 Satz 1 TKG ist im Rahmen von ganz oder teilweise aus öffentlichen Mitteln finanzierten Bauarbeiten für die Bereitstellung von Verkehrsdiensten, deren anfänglich geplante Dauer acht Wochen überschreitet, sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, bedarfsgerecht mitverlegt werden, um den Betrieb eines digitalen Hochgeschwindigkeitsnetzes durch private Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze zu ermöglichen. Bei öffentlich finanzierten Verkehrsbauprojekten ist danach durch die Wegebausträger sicherzustellen, dass bedarfsgerecht Leerrohre mit Glasfaserkabeln mitverlegt werden. Im Bebauungsplan Nr. 112 werden keine öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Eine Aufnahme der Ausführungen in die Begründung ist daher nicht sinnvoll.

- Der OOWV hat auf seine Leitungen hingewiesen und Hinweise zur Ausbauplanung vorgebracht.

Nach dem der Stellungnahme des OOWV beigefügten Lageplan befinden sich die Leitungen des OOWV außerhalb des Geltungsbereiches, innerhalb der Verkehrsfläche der Königstraße.

- Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen hat auf landwirtschaftliche Betriebe mit aktiver bzw. bestandsgeschützter Tierhaltung südwestlich des Plangebietes hingewiesen. Unter Berücksichtigung der Lage und Größenordnung der benachbarten landwirtschaftlichen Emittenten seien in Abhängigkeit der zu beurteilenden Gebietskategorie innerhalb des Plangebietes keine erheblichen Geruchsmissionen im Sinne von § 3 (1) des BImSchG zu erwarten. In Abhängigkeit von der Art und der Lage der Kompensationsfläche könnten sich agrarstrukturelle Nachteile für landwirtschaftliche Betriebe ergeben.

Die Begründung wurde um die Aussagen zur Immissionssituation ergänzt.

Die Umsetzung des externen Kompensationsbedarfs erfolgt über einen Kompensationsflächenpool der Gemeinde. Weitere Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind nicht beabsichtigt.

- Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege hat Hinweise auf die Meldepflicht von Bodenfunden vorgebracht.

Die Formulierung in den Hinweisen wurde entsprechend angepasst.

- Die deutsche Telekom hat auf ihre Leitungen hingewiesen und Hinweise zur Ausbauplanung vorgebracht.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

- Der Verkehrsverbund Bremen/ Niedersachsen hat Hinweise zum öffentlichen Personennahverkehr vorgebracht.

Die Begründung wird um die Hinweise ergänzt.

- Die Avacon Netz GmbH hat auf ihre 110-kV Leitung und deren Schutzbereich hingewiesen. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches sei die zulässige Arbeits- und Bauhöhe begrenzt. Zudem hat die Avacon Hinweise zu Arbeiten, Planungen und Bauungen im Schutzbereich sowie zur Ausführungsebene vorgebracht. Hochwüchsige Bäume dürften innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden.

Die Leitung ist in der Planunterlage dargestellt. Der Leitungsschutzbereich war bereits zur Vorentwurfsfassung im Planteil eingetragen. Im Leitungsschutzbereich liegen keine überbaubaren Flächen. Die Anregung zu hochwüchsigen Bäumen ist in der Artenauswahl der Gehölzliste in den textlichen Festsetzungen bereits weitgehend berücksichtigt, der Feldahorn wurde zur Entwurfsfassung aus der Liste entfernt.

### **3.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

### **3.1.4 Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

- Der Landkreis Ammerland hat redaktionelle Anmerkungen zu den Hinweisen auf dem Planteil, zu den Rechtsgrundlagen und zum Umweltbericht vorgebracht.

Die Anregungen wurden berücksichtigt.

- Der Landkreis Ammerland als untere Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Immissionsschutz – hat angemerkt, dass in der Formel der schalltechnischen Berechnung zur Berechnung der Geräuschemissionskontingentierung ein Fehler enthalten sei. Zudem sollten die Eingangsparameter im schalltechnischen Gutachten überprüft werden.

Gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 wird in der Formel zur Nachweisführung ein "Delta"-Zeichen verwendet. Das Zeichen wird in die textliche Festsetzung übernommen.

Der Anregung zur Prüfung wurde nachgekommen. Der Schallgutachter hat dazu ausgeführt, dass gemäß B-Plan 111 für die Teilfläche VB 3-1 ein Emissionskontingent von 60 / 45 dB(A)/m<sup>2</sup> anzusetzen ist. Im Gutachten ist fälschlicherweise ein Kontingent von 60 / 40

dB(A)/m<sup>2</sup> aufgeführt. In den Immissionsberechnungen wurde jedoch das richtige Kontingent berücksichtigt, so dass der Schreibfehler keine Auswirkungen hat.

- Der OOWV und die Avacon Netz GmbH haben auf ihre Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung hingewiesen.

### 3.2 Relevante Abwägungsbelange

#### 3.2.1 Belange von Natur und Landschaft

Die Belange von Natur und Landschaft sind – wie auch die übrigen Belange des Umweltschutzes – im Umweltbericht (Teil II der Begründung) ausführlich beschrieben und bewertet. An dieser Stelle werden deshalb nur einzelne besonders relevante Aspekte aufgeführt. Auf die ausführlichen Darstellungen im Umweltbericht sei verwiesen.

- **Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft:** Die Umsetzung der Planung ist mit Neuversiegelungen im Umfang von ca. 0,59 ha verbunden. Hierdurch entstehen erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und Verluste der Biotopstrukturen mit Auswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften. Die Entwicklung des Bereichs zu einem Gewerbegebiet erfolgt als Arrondierung des bestehenden Gewerbegebietes Königstraße. Bei Umsetzung der Planung werden vorwiegend Landwirtschaftsflächen beansprucht. Die das Gebiet im Osten und Süden einrahmenden markanten Wallheckenbereiche werden weitgehend als Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Doch sind für die Erschließung des Gebietes Durchstiche durch die gesetzlich geschützten Wallhecken erforderlich, die auf zwei Zu- und Abfahrtsbereiche beschränkt sind. Mit der heranrückenden Bebauung und den Durchstichen sind Beeinträchtigungen der Wallheckenfunktion und -wertigkeit verbunden, die in die Eingriffsregelung einzustellen sind. Der Wallheckenschutz wird aufgehoben.
- **Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen:** Zur Vermeidung von Eingriffsfolgen werden verschiedene Maßnahmen getroffen, insbesondere Erhalt des Gehölzbestandes auf den Wallhecken und ergänzenden Pflanzungen von standortgerechten Laubgehölzen zur Einbindung des Gebietes in die freie Landschaft. Infolge der Flächeninanspruchnahme und der Versiegelungsgrades verbleiben aber noch Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die eine externe Kompensation erforderlich machen.
- **Verträglichkeit mit FFH-Gebieten und EU-Vogelschutzgebieten:** In der näheren Umgebung des Plangebietes sind weder FFH-Gebiete noch EU-Vogelschutzgebiete vorhanden. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet `Mansholter Holz, Schippstroht` in einer Entfernung von etwa 2,5 km südwestlich des Plangebietes. Das FFH-Gebiet `Eichenbruch, Ellernbusch` liegt östlich in einer Entfernung von etwa 3,8 km. Aufgrund der Entfernung wird nicht davon ausgegangen, dass durch die Planung erhebliche Beeinträchtigungen der FFH-Gebiete vorbereitet werden.

- **sonstige Schutzgebiete und Schutzobjekte:** Innerhalb des Plangebietes ist mit der Wallhecke ein nach § 29 BNatSchG geschützter Landschaftsbestandteil ausgebildet. Der Verlust des Biotopwertes und der Saumstrukturen durch die heranrückende Bebauung ist als Eingriff zu werten und führt zur Aufhebung des Wallheckenschutzstatus. Eine entsprechende Kompensation wird erforderlich.
- **Bestimmungen des besonderen Artenschutzes:** Wie in Kap. 1.3 des Umweltberichtes näher ausgeführt, kann davon ausgegangen werden, dass die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes unter Beachtung von Vermeidungs- und ggf. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen einer Umsetzung der Planung nicht dauerhaft entgegenstehen.

### 3.2.2 Belange der Raumordnung

Das Plangebiet ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland 1996 als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials, Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft und als Vorsorgegebiet für die Erholung dargestellt.

Das Plangebiet liegt am Rande der Vorsorgegebiete und ist weist zudem mit 0,8 ha eine geringe Größe auf. Das Plangebiet ist außerdem nördlich, östlich und südlich von Gewerbegebieten umgeben. Innerhalb des Plangebietes sind keine Erholungseinrichtungen oder Wanderwege vorhanden. Dies gilt auch für die angrenzende Umgebung.

In Anbetracht der Randlage des Plangebietes innerhalb der Vorsorgegebiete, der geringen Plangebietsgröße und der umgebenden Gewerbegebiete gewichtet die Gemeinde Rastede die Entwicklung des Gewerbegebietes höher als den raumordnerischen Belang.

### 3.2.3 Belange des Immissionsschutzes

#### 3.2.3.1 Schallimmissionen

Für das Plangebiet liegt eine schalltechnische Untersuchung vor.<sup>1</sup> Darin wurde für das Plangebiet eine Geräuschkontingentierung durchgeführt. Die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse werden nachstehend wiedergegeben:

Die nächstgelegenen Wohnbebauungen befinden sich in südlicher Richtung an der Metjendorfer Straße, an den Straßen „Am Hingstkamp“ und „Domsheide“, in westlicher Richtung an der Straße „Zur Bokelerburg“ sowie an der Raiffeisenstraße. Die schalltechnischen Berechnungen wurden in Bezug auf 9 Immissionsorte durchgeführt, die sich wie folgt darstellen:

---

<sup>1</sup> Technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH ted: Geräuschemissionskontingentierung im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 112 der Gemeinde Rastede, Bremerhaven, 17. Dezember 2018

IO	Beschreibung		Einstufung	Quelle
1	Stellmoorweg 1	5 m über GOK	MI	§35 BauGB
2	Raiffeisenstraße 219	5 m über GOK	WA	§34 BauGB
3	Raiffeisenstraße 221	5 m über GOK	WA	§34 BauGB
4	Zur Bokelerburg 3	5 m über GOK	WA	§34 BauGB
5	Metjendorfer Straße 39	5 m über GOK	MI	§35 BauGB
6	Metjendorfer Straße 45	5 m über GOK	MI	§35 BauGB
7	Königstraße 9	5 m über GOK	GE	B-Plan Nr. 58
8	Am Hingstkamp 16A	5 m über GOK	WA	B-Plan Nr. 52a
9	Raiffeisenstraße 224	5 m über GOK	GEe	B-Plan Nr. 59

Abb.: Tabelle 1 aus dem Schallgutachten: Immissionsorte mit Gebietseinstufung

Auf Grundlage von Ausbreitungsrechnungen wurde zunächst an sämtlichen Immissionsorten die gewerbliche Vorbelastung ermittelt. Im Weiteren erfolgte für die einzelnen Immissionsorte die Berechnung der Planwerte. Die Immissionsorte IO 7 und IO 9 befinden sich in kontingentierte Gewerbegebieten. Das Kontingent der eigenen Gewerbefläche wurde für diese Immissionsorte nicht zur Vorbelastungsermittlung berücksichtigt.

Für den Geltungsbereich des B-Plan Nr. 112 wurde unter Einhaltung der Planwerte Emissionskontingente von 64 dB(A) tags und 46 dB(A) nachts (westlicher Teil) sowie von 65 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts (östlicher Teil) festgelegt.

Die Schallgutachter sind bei ihrer Berechnung zu dem Ergebnis gekommen, dass die Planwerte an den einzelnen Immissionsorten unter Berücksichtigung der ermittelten Emissionskontingente eingehalten und mitunter deutlich unterschritten werden. Am Immissionsort IO 2 an der Straße „Zur Bokelerburg“ werden die ermittelten Planwerte ausgeschöpft. An den übrigen Immissionsorten werden die Planwerte tags um mindestens 5 dB und nachts um mindestens 7 dB unterschritten.

Die ermittelten Emissionskontingente stellen für die Tageszeit gewerbegebietstypische Kontingente dar, während das Kontingent für die Nachtzeit eher einem eingeschränkten Gewerbegebiet zuzuordnen ist.

### Abwägung durch die Gemeinde Rastede

Die Gemeinde Rastede hat die gutachterlichen Aussagen nachvollzogen und für plausibel befunden. Emissionskontingente nach DIN 45691 sind geeignet, das Emissionsverhalten als "Eigenschaft" von Betrieben und Anlagen im Sinne des § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO zu kennzeichnen. Das Gewerbegebiet wird entsprechend gegliedert. Die Gemeinde Rastede setzt im Bebauungsplan die ermittelten Emissionskontingente fest.

Es liegt ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 07.12.2017 vor. Demnach ermöglicht der § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO eine räumliche Zuteilung von Emissionsrechten, nicht aber deren das gesamte Baugebiet erfassende Beschränkung. Es besteht aber die Möglichkeit, einer baugebietsübergreifenden Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, wonach neben dem emissionskontingentierte Gewerbegebiet noch (mindestens) ein Ge-

werbegebiet als Ergänzungsgebiet im Gemeindegebiet vorhanden ist, in welchem keine Emissionsbeschränkungen gelten.

Die Gemeinde Rastede hat ihre Gewerbegebiete daraufhin überprüft. Es bestehen die folgenden Bebauungspläne, die Gewerbegebiete ohne Lärmemissionskontingente bzw. sonstige Einschränkungen ausweisen:

- Bebauungsplan 33a, im nördlichen Baufeld
- Bebauungsplan 33b, auch nach 1.+ 2. Änderung, im gesamten Geltungsbereich
- Bebauungsplan 33c, auch nach 1. Änderung, im gesamten Geltungsbereich
- Bebauungsplan 47, auch nach 2., 3. + 4. Änderung, im nordwestlichen, südlichen und südwestlichen Baufeld

Insofern sind die beschränkten Emissionskontingente innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 112 zulässig. Es erfolgt eine baugebietsübergreifende Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO.

### **3.2.3.2 Geruchsimmissionen**

Westlich und südlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Betriebe mit aktiver bzw. bestandsgeschützter Tierhaltung. Unter Berücksichtigung der Lage und Größenordnung der benachbarten landwirtschaftlichen Emittenten sind in Abhängigkeit der zu beurteilenden Gebietskategorie innerhalb des Plangebietes keine erheblichen Geruchsimmissionen im Sinne von § 3 (1) des BImSchG zu erwarten.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die freie Landschaft an. Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können zeitweise Geruchsemissionen ausgehen. Sie sind im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft zulässig und sind von den Gewerbetreibenden im Plangebiet hinzunehmen. Die Geruchsimmissionen sind als Vorbelastung anzuerkennen. Sie stellen eine typische Begleiterscheinung für den ländlichen Bereich dar und können nicht als unzulässige Störung angesehen werden.

### **3.2.3.3 Elektrische und magnetische Felder**

Westlich des Plangebietes ist eine 110-kv-Freileitung vorhanden. Die Leitung ist in der Planunterlage eingetragen, sie liegt außerhalb des Geltungsbereiches. Der Schutzstreifen der Leitung tangiert das Plangebiet und ist im Panteil berücksichtigt. Innerhalb des Schutzstreifens werden lediglich nicht überbaubare Flächen festgesetzt und mit einem Pflanzgebot überlagert.

Der Betrieb einer Freileitung verursacht elektrische und magnetische Felder. Das elektrische Feld wird durch die Betriebsspannung und das magnetische Feld durch den Betriebsstrom erzeugt. Die Stärke dieser Felder ist unmittelbar am Leiter am größten und nimmt mit wachsender Entfernung rasch ab. Am Boden unterhalb der Leitung sind diese Felder um ein Viel-

faches abgeschwächt. Die elektrischen Felder treten praktisch nur im Freien auf, da sie von Gebäuden abgeschirmt werden.

Die 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder) enthält Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch elektrische, magnetische und elektromagnetische Felder. In der 26. Verordnung werden Grenzwerte festgelegt. Die Grenzwerte basieren auf den Empfehlungen der Strahlenschutzkommission (SSK), der Internationalen Kommission für den Schutz vor nicht ionisierender Strahlung (ICNIRP) und dem Rat der Europäischen Gemeinschaft und sind an allen Orten, die zum dauerhaften oder vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, verbindlich.

Auf Genehmigungsebene ist für die konkreten Vorhaben sicherzustellen, dass die maßgeblichen Grenzwerte eingehalten werden. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, durch entsprechende Maßnahmen die von Hochspannungsleitungen ausgehenden elektrischen und magnetischen Felder zu mindern. Für einen Nachweis bereits auf Bebauungsplanebene wird kein Erfordernis gesehen, die konkreten Nutzungen stehen derzeit nicht fest.

Die konkreten Abstände zu den Hochspannungsfreileitungen sind in der DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1) geregelt.

### **3.2.4 Auswirkungen auf die Gemeindestruktur - Einzelhandel**

Die Gemeinde Rastede ist bestrebt, die bestehenden Einzelhandelsstrukturen zu sichern und Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten auf den alten Ortskern zu konzentrieren. Neue Einzelhandelskonzentrationen außerhalb des gewachsenen Ortes, die diese Versorgungsstrukturen beeinträchtigen könnten, sind daher zu vermeiden. Eine Eignung des Plangebietes für Einzelhandelseinrichtungen wird aufgrund der Lage des Plangebietes nicht gesehen. Die autobahnnahe Flächen sollen der gewerblichen Nutzung vorbehalten bleiben. Im Plangebiet werden daher Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

### **3.2.5 Verkehrliche Belange**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Königstraße. Die Königstraße ist für den gewerblichen Verkehr ausgebaut. Auf der westlichen Seite der Verkehrsfläche der Königstraße ist eine Wallhecke vorhanden. Der Bereich der Wallhecke wird in das Plangebiet einbezogen. Die Fläche mit Bindung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB und die öffentlichen Grünflächen dürfen im Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche Königstraße und den festgesetzten überbaubaren Flächen für insgesamt zwei Zu-/ Abfahrten unterbrochen werden, von denen eine Zu-/ Abfahrt eine max. Breite von 10 m und die zweite Zu-/ Abfahrt eine max. Breite von 5 m haben dürfen.

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle „Leuchtenburg, Ostendorf“. Die Haltestelle wird von den Linien 334, 342C und 370 bedient. Das Angebot der Linien 334 und

342C ist ausschließlich auf die Schülerbeförderung ausgerichtet. Das Angebot der Linie 370 ist überwiegend auf die Schülerbeförderung ausgerichtet, es gibt einzelne Fahrten, die auch werktätlich verkehren.

### **3.2.6 Belange der Ver- und Entsorgung**

Die Wasserversorgung und die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Gas erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz. Das Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an die zentrale Trinkwasserversorgung des OOWV angeschlossen werden.

Die Oberflächenentwässerung des Gewerbegebietes Königstraße erfolgt über Ableitung des anfallenden Niederschlagswasser in ein Regenrückhaltecken nördlich der Raiffeisenstraße. Damit wird eine schadlose Beseitigung des anfallenden Oberflächenwasser gewährleistet.

Die Abfallentsorgung im Plangebiet wird durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises gewährleistet.

Träger des Kommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom oder ein anderer privater Anbieter.

Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen.

Westlich des Plangebietes liegt eine 110.kv-freileitung der Avacon Netz GmbH. Die Leitung ist in der Planunterlage dargestellt, sie liegt außerhalb des Plangebietes. Ihr Schutzbereich tangiert jedoch das Plangebiet und ist im Plan eingetragen.

Arbeiten, Planungen und Bauarbeiten im Schutzbereich der Leitung sind grundsätzlich im Detail mit der Avacon Netz GmbH abzustimmen.

Der spannungsabhängige Sicherheitsabstand der Leitung (Abstand bei Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile) beträgt in diesem Fall 3,0 m. Der Sicherheitsabstand zu den Leiterseilen muss jederzeit, auch bei Witterungseinflüssen wie Wind, eingehalten werden und darf keinesfalls unterschritten werden, da sonst Lebensgefahr besteht.

Abgrabungen an den Maststandorten dürfen nicht vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10,0 m um einen Maststandort Abgrabungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese mit der Avacon Netz GmbH im Detail abzustimmen.

Die Maststandorte müssen für Unterhaltungsmaßnahmen zu jeder Zeit, auch mit schwerem Gerät wie z.B. Lastkraftwagen oder Kran, zugänglich sein.

Zur Oberfläche neu geplanter Straßen und Verkehrswege müssen die Sicherheitsabstände, gemäß DIN EN 50341-1, im Freileitungsbereich gewährleistet sein.

Vorgesehene Reklameeinrichtungen, Fahnenstangen sowie Beleuchtungseinrichtungen innerhalb des Leitungsschutzbereiches müssen mit der Avacon Netz GmbH abgestimmt werden.

Hochwüchsige Bäume dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden, da andernfalls die Einhaltung der Sicherheitsabstände in kürzester Zeit nicht mehr gewährleistet ist. Empfehlenswert sind standortgerechte Wildgehölze wie Büsche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher, die mit geringer Wuchshöhe einen ausreichenden dauerhaften Abstand zu den Leiterseilen einhalten.

### **3.2.7 Belange der Landwirtschaft**

Die im Plangebiet gelegenen Flächen werden zum großen Teil landwirtschaftlich genutzt. Bei der gemeindlichen Abwägung zwischen der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und damit des allgemeinen Eingriffes in die Landwirtschaftsstruktur auf der einen Seite und der Entwicklung der gewerblichen Bauflächen auf der anderen Seite, hat die Gemeinde Rastede jedoch in der Summe aller Belange der Entwicklung des Gewerbegebietes das höhere Gewicht beigemessen. Dabei stehen insbesondere wirtschaftliche Belange im Vordergrund. Mit der Ausweisung des Gewerbegebietes werden Gewerbeflächen für die räumliche Erweiterung bereits ansässiger Betriebe geschaffen. Alternative nicht landwirtschaftlich genutzte Flächen stehen in der Gemeinde für die Erweiterung des Gewerbegebietes nicht zur Verfügung. Die grundsätzliche Standortentscheidung ist jedoch bereits auf Flächennutzungsplanebene gefallen.

Westlich und südlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen in größerer Entfernung zum Plangebiet. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 rückt die gewerbliche Nutzung nicht näher an die Hofstellen heran als der Bestand an Gewerbegrundstücken. Insofern werden die landwirtschaftlichen Hofstellen durch die vorliegende Planung in ihren Entwicklungsperspektiven nicht stärker eingeschränkt als im Bestand.

### **3.2.8 Altlasten**

Nach dem online-Auskunftssystem des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt und Klimaschutz Niedersachsen (<http://numis.niedersachsen.de/kartendienste>) sind Altlasten und/oder altlastenverdächtige Flächen sowie Rüstungsaltlasten im Geltungsbereich nicht bekannt. Auch der Gemeinde liegen keine entsprechenden Informationen vor.

### **3.2.9 Belange des archäologischen Denkmalschutzes**

Aus dem Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da sich aber in der Umgebung denkmalgeschützte Siedlung- und Bestattungsorte befinden und archäologische Funde und Befunde auch nie auszuschließen sind, ergeht folgender Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkoh-

leiansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## **4. Inhalte der Festsetzungen**

---

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der eingangs erläuterten Zielsetzung, räumliche Erweiterungsflächen für die vorhandenen Gewerbegebiete planungsrechtlich abzusichern, sowie unter Berücksichtigung der schalltechnischen Situation wird das Plangebiet als kontingentiertes Gewerbegebiet festgesetzt. Zum Schutz der kleinteiligen Strukturen im Ortskern von Rastede sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

In den Gewerbegebieten sind Gewerbebetriebe, soweit diese der Prostitution dienen, und Versammlungsstätten die z.B. kirchlichen, kulturellen, sozialen oder gesundheitlichen Zwecken dienen, unzulässig. Auch Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Mit diesen Ausschlüssen wird sichergestellt, dass die hochwertigen Gewerbeflächen auch gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben. Um negative Auswirkungen auf den Gewerbestandort zu vermeiden, werden in den Gewerbegebieten auch Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 BauNVO bestimmt. Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO wird ausgenutzt und die GRZ auf 0,8 festgesetzt. Auf diese Weise wird eine intensive, flexible und bedarfsorientierte Ausnutzung der Baugrundstücke ermöglicht.

Um das Plangebiet in die Landschaft einbinden zu können bzw. deren Erlebbarkeit nicht übermäßig einzuschränken, wird die zulässige Höhe der Gewerbebauten auf 12,0 m beschränkt. Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Königstraße), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Ausgenommen von dieser Bauhöhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile im Sinne des Bauordnungsrechts sowie technische Anlagen des Immissionsschutzes.

Im Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen entsprechend den Vorgaben der Planzeichnung i. V. m. der textlichen Festsetzung Nr. 3 nachzuweisen. Die Bezugshöhen können bei der Gemeinde Rastede eingeholt werden.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die gleichzeitig als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB bzw. als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt sind, sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Auch ist eine gärtnerische Gestaltung der Wallhecken und der Saumbereiche unzulässig. Jegliche Art von Bautätigkeiten und Bodenveränderungen dürfen nur außerhalb des Kronentraufbereichs erfolgen. So sind Bodenbearbeitungen, Versiegelungen, Überbauungen, Abgrabungen und Materialablagerungen, auch von Kompost etc. im Traufbereich der Bäume nicht zulässig. Es ist eine extensive Pflege mit einer zweimaligen Mahd umzusetzen.

Die gemäß § 5 der textlichen Festsetzungen für zulässig erklärten Zu- und Abfahrten sind hiervon nicht berührt.

### 4.3 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Zur Begrenzung der schalltechnischen Auswirkungen der Gewerbeentwicklung auf die im Umfeld gelegenen Nutzungen werden für die Baugebiete Emissionskontingente festgesetzt.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die im Planeinschrieb angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Ein Vorhaben erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der nach TA Lärm berechnete Beurteilungspegel  $L_{r,j}$  der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten  $j$  folgende Bedingung erfüllt:

$$L_{r,j} \leq LEK_{j,i} - \Delta L_{j,i}$$

$L_{r,j}$  = Beurteilungspegel nach TA Lärm in dB(A) am Immissionsort  $j$

$LEK_{i}$  = Emissionskontingent der Teilfläche  $i$  in dB(A)

$\Delta L_{j,i}$  = Dämpfungsterm auf Grund der geometrischen Ausbreitung für die Teilfläche  $i$  in dB in Bezug auf den Immissionsort  $j$

Eine Umverteilung der Emissionskontingente LEK ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die aus den festgesetzten Emissionskontingenten LEK resultierenden Immissionskontingente nicht überschritten werden. Eine erneute Inanspruchnahme der umverteilten

Emissionskontingente ist durch eine Baulast oder einen öffentlich-rechtlichen Vertrag auszu-schließen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel  $L_{r,j}$  den Immissionsrichtwert nach TA Lärm an den Immissionsort  $j$  um mindestens 15 dB unterschreitet.

#### 4.4 Grünplanerische Festsetzungen

##### Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Westen des Plangebietes, die als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt ist, ist im Schutzstreifen der Hochspannungsleitungen in einer Breite von 5 m eine freiwachsende Strauchhecke aus standortgerechten Sträuchern nachstehender Gehölzliste zu pflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzung ist zweireihig mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m anzulegen. Bei Abgang sind Neupflanzungen vorzunehmen.

Gehölzliste

Sträucher / niedere Bäume	
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera periclymenum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

##### Erhalt von Gehölzen

Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB ist der vorhandene Gehölzbestand zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen auf Grund einer Befreiung sind adäquat zu ersetzen.

Die Fläche mit Bindung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB und die öffentlichen Grünflächen dürfen im Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche Königstraße und den festgesetzten überbaubaren Flächen für insgesamt zwei Zu-/ Abfahrten unterbrochen werden, von denen eine Zu-/ Abfahrt eine max. Breite von 10 m und die zweite Zu-/ Abfahrt eine max. Breite von 5 m haben dürfen.

#### 5. Örtliche Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 NBauO

Die Gemeinde Rastede verfügt über eine Außenwerbesatzung. Diese umfasst den Bereich um die Oldenburger Straße. Die Gemeinde sieht es als gerechtfertigt an, die Außenwerbe-

satzung auch auf das Plangebiet auszuweiten. Die Königstraße stellt eine wichtige Erschließungsstraße des Gewerbegebietes dar und prägt insbesondere für Auswärtige das Erscheinungsbild Rastedes. Die örtlichen Bauvorschriften betreffen die im Bebauungsplan Nr. 112 festgesetzten Gewerbegebiete.

Mit den örtlichen Bauvorschriften zu Werbeanlagen soll vermieden werden, dass das Ortsbild durch immer vielfältiger werdende Werbeanlagen nachhaltig beeinträchtigt wird und an Attraktivität verliert.

Auch die architektonische Gliederung und Gestaltung der Fassaden kann durch überdimensionale Werbeanlagen gestört werden. Außerdem wird der Blick durch freistehende Werbeanlagen wie Aufsteller oder Pylone auf die Gebäude versperrt. Insbesondere Lichtwerbungen führen zu einer deutlichen Abwertung der Straßenzüge. Hinzu kommt häufig eine Überfrachtung durch eine übermäßige Anzahl an Werbeanlagen. Zur Erhaltung des Ortsbildes und Steigerung der Attraktivität aus städtebaulichen Gesichtspunkten, sollen zukünftig Werbeanlagen, die der Fremdwerbung dienen, auch in Verbindung mit der aktuellen Rechtsprechung nicht zugelassen werden. Zu den Werbeanlagen wird im Einzelnen erlassen:

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für alle Werbeanlagen im Sinne des § 50 Abs. 1 der NBauO.

Werbeanlagen sind nur zur Eigenwerbung an der Stätte der Leistung zulässig. Dies gilt sowohl für direkt am Gebäude angebrachte Werbeanlagen als auch für freistehende Werbeanlagen (z.B. Aufsteller, Pylone und Fahnenmasten).

Ausgenommen von dieser Regelung sind:

Auslagen, Dekorationen und Plakatwerbung in Fenstern und Schaukästen,

Werbeanlagen, die vorübergehend für öffentliche Wahlen oder Abstimmungen angebracht oder aufgestellt werden.

Ausnahmsweise können Werbeanlagen auch auf einem Grundstück errichtet werden, das unmittelbar an das Grundstück der Leistung angrenzt.

Im räumlichen Geltungsbereich sind folgende Werbeanlagen unzulässig:

- Werbung in Form von Lauf-, Wechsel- und Blinklicht
- Lichtwerbung in folgenden Farben: RAL 1026 Leuchtgelb, RAL 2005 Leuchtorange, RAL 2007 Leuchthellorange, RAL 3024 Leuchtrot, RAL 3026 Leuchthellrot, RAL 6038 Leuchtgrün sowie Töne, die dem Farbspektrum entsprechen,
- Werbung mit Einsatz von Bildwerfern und Lasern (Lichtwerbung am Himmel oder auf Projektionsflächen)
- Werbeanlagen, von denen Beschallungen zum Zwecke der Werbung ausgehen.

Die Bauaufsichtsbehörde kann Abweichungen von den Bestimmungen zulassen, wenn die Einhaltung der Örtlichen Bauvorschriften im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.

Ordnungswidrig handelt, gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Maßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften über die Regelung der Außenwerbung im Gemeindegebiet entspricht.

Gemäß § 80 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße geahndet werden.

## **6. Ergänzende Angaben**

---

### **6.1 Daten zum Verfahrensablauf**

Aufstellungsbeschluss (VA)

Ortsübliche Bekanntmachung

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB (Bürgerversammlung)

Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom

Entwurfsbeschluss

Ortsübliche Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Satzungsbeschluss

## 6.2 Städtebauliche Flächenbilanz

Das Plangebiet weist insgesamt eine Fläche von ca. 8.118 qm auf. Davon entfallen auf:

Gewerbegebiet: 7.656 qm, davon

Anpflanzfläche: 643 qm

Erhalt: 1.318 qm

Öffentliche Grünfläche 462 qm

Rastede, den

Der Bürgermeister

<b>Teil II: UMWELTBERICHT</b>
-------------------------------

## **1. Einleitung**

Gemäß § 2 [4] BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind vor allem die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1 a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB (in der Fassung vom 04. Mai 2017).

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben sind den folgenden Kapiteln zu entnehmen.

### **1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes**

Die Gemeinde Rastede stellt den Bebauungsplan Nr. 112 auf, um das bestehende Gewerbegebiet an der Königstraße zu erweitern. Das Plangebiet umfasst eine Fläche 8.118 m<sup>2</sup> und beinhaltet die Ausweisung eines Gewerbegebietes.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Westen ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Gehölze der Wallhecke im Osten werden als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen, nur zwei Zufahrten mit Breiten von 10 m bzw. 5 m sind zulässig.

### **1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung**

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 des BauGB die für den vorliegenden Bauleitplan bedeutenden Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die sich aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben. Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

#### **Baugesetzbuch (BauGB)**

*Die Bauleitpläne ... sollen 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 entwi-*

*ckeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. [§ 1 Abs. 5 BauGB]*

Der Standort des Gewerbegebietes ist bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Gewerbegebiet dargestellt, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird. Auch handelt es sich um die Arrondierung an ein bestehendes Gewerbegebiet.

Darüber hinaus werden wertvolle Gehölzbestände (Wallhecken) als zu erhalten festgesetzt und zur Ergänzung der Gehölzbestände und zur Einbindung in die Landschaft ist im Westen eine Eingrünung aus standortgerechten Laubgehölzen vorgesehen.

*Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB]*

Von den geplanten Nutzungen können Lärmemissionen ausgehen, die sich auch auf die Umgebung des Plangebietes auswirken können. Im Umfeld des Plangebietes sind weitere gewerbliche Betrieben angesiedelt, schutzwürdige Wohnbebauungen befinden sich an der Metjendorfer Straße, an den Straßen „Am Hingstkamp“ und „Domsheide“, an der Straße „Zur Bokelerburg“ sowie an der Raiffeisenstraße. Gemäß einer schalltechnischen Untersuchung<sup>2</sup> wird darin für das Plangebiet eine Geräuschkontingentierung festgelegt.

*Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB]*

Derartige Strukturen des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht bekannt.

*Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 7. b) BauGB]*

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet `Mansholter Holz, Schippstroht` in einer Entfernung von etwa 2,5 km südwestlich des Plangebietes. Das FFH-Gebiet `Eichenbruch, Ellernbusch` liegt östlich in einer Entfernung von etwa 3,8 km.

Aufgrund der Entfernung wird nicht davon ausgegangen, dass durch die Planung erhebliche Beeinträchtigungen der FFH-Gebiete vorbereitet werden.

*Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [§ 1a Abs. 2 BauGB]*

Von der Planung sind landwirtschaftliche Nutzflächen betroffen, jedoch liegen diese im unmittelbaren Umfeld bestehender Gewerbebestände, so dass einer Arrondierung hier der

<sup>2</sup> Technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH ted: Geräuschemissionskontingentierung im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahren Nr. 112 der Gemeinde Rastede, Bremerhaven, 08. November 2018

Vorzug gegenüber landwirtschaftlicher Nutzung gegeben wird. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass das Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt ist.

*Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. [§ 1 a Abs. 5 BauGB]*

Maßnahmen mit klimatischer Wirksamkeit werden nicht dargestellt. Doch werden die klimarelevanten Biotopstrukturen mit den einrahmenden Gehölzbeständen weitgehend erhalten und ergänzt.

### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)**

*Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass*

- *die biologische Vielfalt,*
- *die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*
- *die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft*

*auf Dauer gesichert sind. [§ 1 Abs. 1 BNatSchG]*

Die Planung berücksichtigt mit der Eingriffsregelung (Ermittlung und Bewertung des Bestandes sowie Entwicklung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen) diese Zielsetzung.

### **Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht**

Das Plangebiet wird von einer Wallhecke im Osten eingerahmt, die als Geschützter Landschaftsbestandteil gemäß § 29 BNatSchG in Verbindung mit § 22 (3) NAGBNatSchG geschützt sind. Bei erforderlichen Durchstichen für die Erschließung des Gewerbegrundstückes (zwei Durchstiche sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 (2) maximal erlaubt) ist ein Verlust von Wallheckenabschnitten zu erwarten, der entsprechend zu kompensieren ist.

Weitere Schutzgebietsausweisungen liegen nicht vor.<sup>3</sup>

In einer Entfernung von etwa 200 m liegt im Westen der geschützte Landschaftsbestandteil Bokeler Burg.

### **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**

*Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. [vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG]*

---

<sup>3</sup> Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Auswertung der Umweltkarten Niedersachsen; <http://www.umweltkarten-niedersachsen.de>

Von den geplanten Nutzungen können Lärmemissionen ausgehen, die sich auch auf die Umgebung des Plangebietes, in dem Wohnnutzungen vorhanden sind, auswirken können.

Daher werden auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung<sup>4</sup> für das Plangebiet Emissionskontingente von 64 dB tags und 46 dB nachts festgesetzt.

### **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)**

*Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. [vgl. § 1 und § 2 Abs. 2 BBodSchG]*

Das Plangebiet ist unter dem Vermeidungs- und Minimierungsaspekt im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes vorgesehen, so dass die Infrastruktureinrichtungen genutzt werden können und auch die Beeinträchtigungen in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt aufgrund der Vorbelastungen geringer einzustufen sind, als in der freien Landschaft. Zudem werden die Gehölzbestände Wallhecken im Traufbereich als zu erhalten festgesetzt.

Die Planung berücksichtigt weiterhin mit der Eingriffsregelung (Ermittlung und Bewertung des Bestandes sowie Entwicklung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen) diese Zielsetzung. Auf Ebene der Baugenehmigung ist sicherzustellen, dass der Ausgleich erreicht wird.

### **Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)**

*Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sollen durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteile des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden. [vgl. § 1 WHG]*

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

### **Kommunale Landschaftsplanung**

Nach dem Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Ammerland<sup>5</sup> liegt das Plangebiet innerhalb eines Gebietes zur Erhaltung und Pflege von Wallhecken. Die das Gebiet im Osten einrahmenden Wallhecken werden als zu erhalten festgesetzt, jedoch wird aufgrund der heranrückenden Bebauung der Schutzstatus aberkannt, der entsprechend des Saumverlustes als Eingriff zu beurteilen ist.

## **1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes**

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Diese Verbote richten sich zwar nicht an die Planungs-

<sup>4</sup> Technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH ted, 2018

<sup>5</sup> Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Ammerland, 1995

ebene, sondern untersagen konkrete Handlungen auf der Umsetzungsebene. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind<sup>6</sup>. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen. Grundlage der folgenden Ausführungen ist das faunistische Gutachten (NWP, 2017), das jedoch einen größeren Untersuchungsraum mit der Ackerfläche im Westen, der Hofstelle im Süden und den weiteren Gehölzen umfasste. Untersucht wurden Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen.

Bei den im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 112 festgestellten Brutvogelarten handelt es sich weitgehend um häufige und typische Siedlungsbewohner. Der Star wurde in der Gehölzreihe am östlichen Rand des UG mittels einmaliger Brutzeitfeststellungen nachgewiesen. Diese ist als einzige Art gemäß der Roten Liste in Niedersachsen und Bremen (KRÜGER & NIPKOW 2015) als gefährdet eingestuft.

Besondere Vorkommen im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 112 stellen außerdem ein Grünspecht- Paar in einer Baumreihe südöstlich der Pferdeweide am 19. April 2017 dar. Ein singendes Männchen wurde an der gleichen Stelle am 01. Juni erfasst.

An Fledermäusen konnten drei Fledermausarten (Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus und Großer Abendsegler) festgestellt werden, wobei von einer flächendeckenden Nutzung ausgegangen wird, jedoch mit einem Schwerpunkt entlang der Randbereiche (Gehölze, Hofstelle).

Zwerg- und Breitflügelfledermaus sind gebäudebewohnende Arten. Mit den im Umfeld ausgebildeten älteren Wohngebäuden und Scheunen, aber auch durch neuere Gebäude, ist im nahen Umfeld insgesamt ein hohes Quartierpotential gegeben. Bestätigt wurde ein Zwergfledermausquartier an dem Haus Königstr. 6, für die Breitflügelfledermaus ergab sich kein konkreter Quartierverdacht. Der Große Abendsegler ist eine baumbewohnende Art, Quartierhinweise ergaben sich nicht. Potenziell geeignete Quartierbäume befinden sich im UG vor allem in alten Eichen.

### **Hinweise zum Artenschutz**

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird davon ausgegangen, dass es zu einer Inanspruchnahme und Überbauung der Acker- und Grünlandflächen kommt, die vorhandenen Gehölzstrukturen jedoch möglichst weitgehend erhalten bleiben. Lediglich für die Zufahrten ist von einem Verlust von Gehölzen auszugehen.

In Bezug auf Fledermäuse bedeutet die Bebauung der Freiflächen einen Verlust von nachgewiesenen Jagdgebieten der Zwerg- und Breitflügelfledermaus.

Die betroffenen Jagdgebietsfunktionen sind artenschutzrechtlich nicht relevant, zumal die Tiere auf Flächen im Westen und südwestlich der Metjendorfer Straße ausweichen können. Das festgestellte Quartier der Zwergfledermaus in der Königstr. 6 ist nicht betroffen, von ei-

<sup>6</sup> Darüber hinaus sind solche Arten zu berücksichtigen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Eine Rechtsverordnung auf dieser Ermächtigungsgrundlage wurde bislang nicht erlassen.

ner weiteren Nutzung des Quartiers kann auch bei Umsetzung der Planung ausgegangen werden.

Bei den Brutvögeln sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Fortpflanzungsstätten von Freiflächenbrütern betroffen. Mögliche Beeinträchtigungen von Gehölzbrütern sind bei Beschränkung der Gehölzverluste auf die Zufahrten voraussichtlich gering.

Für die Prüfung des Eintretens des Verbotstatbestandes des § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungsstätten) ist gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG maßgeblich, ob die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt, d.h. ob die betroffenen Brutpaare auf geeignete Strukturen in der näheren Umgebung ausweichen können. Bei den ungefährdeten und ökologisch nicht ausgesprochen anspruchsvollen Arten, die zudem ihre Nester jährlich neu bauen, wird gemäß Runge et al. (2010) davon ausgegangen, dass ein Ausweichen für diese Vorkommen generell möglich ist.

Der Grünspecht wird zwar nicht auf der Roten Liste geführt, er ist jedoch ein Nahrungsspezialist für Ameisen, so dass die Nahrungssuche fast ausschließlich am Boden erfolgt. Dementsprechend brütet er vor allem in der halboffenen, reich gegliederten Kulturlandschaft mit Weiden, Wiesen und Hochstammobstwiesen, aufgelockerten Altholzbeständen, Feld- und Ufergehölzen sowie Baumhecken.<sup>7</sup> Aufgrund der speziellen Nahrungsansprüche kann das Angebot von mageren, offenen bis halb-offenen Nahrungsflächen (Wald-, Wiesen-, Acker- und Wegränder, Böschungen etc.) ein Mangelfaktor sein.<sup>8</sup> Die Brut erfolgt in selbst angelegten oder von anderen Spechten angelegten Baumhöhlen, wobei hierfür oftmals Fäulnisstellen bevorzugt werden.

Derzeit wird davon ausgegangen, dass der Gehölzstreifen mit dem Brutverdacht für den Grünspecht erhalten bleibt. Zur Sicherung des Gehölzbestandes wird dieser als zu erhalten festgesetzt, jedoch sind Zufahrten zulässig. Eine ausschließliche Überbauung der Ackerflächen stellt keine wesentliche Verschlechterung der Habitatqualität für diese Art dar, da dort ohnehin nur mit einem sehr geringen Nahrungsangebot zu rechnen ist. Sollte es jedoch zu einem Verlust des Brutgehölzes durch Überbauung kommen, werden unterstützende Maßnahmen zur Verbesserung des Nahrungsangebotes vorgeschlagen (Wiederherstellung und Erhaltung nahrungsreicher (ameisenreicher) Strukturen), um ein Ausweichen des betroffenen Brutpaares in umliegende Lebensräume zu erleichtern. Hierfür kommen folgende Maßnahmenentypen in Frage:<sup>9</sup>

- Erhaltung und Entwicklung von Feldgehölzen, alten Streuobstbeständen, Parkanlagen und Gärten mit alten Baumbeständen.
- Erhaltung und Entwicklung von sonnigen Lichtungen, Waldrändern, lichten Waldstrukturen, Extensivgrünland, Säumen, Kleinstrukturen (Stubben, Totholz) als Nahrungsflächen.
- Reduzierte Düngung, keine Biozide.
- Erhaltung von Höhlenbäumen sowie Förderung eines dauerhaften Angebotes geeigneter Brutbäume (v.a. Buchen, Eichen, Weiden, Pappeln, Birken).

<sup>7</sup> <http://www.nlwkn.niedersachsen.de/servlets/download?C=61896917&L=20>,

<sup>8</sup> <http://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe/voegel/kurzbeschreibung/103158>, Abruf am 14.09.2017

<sup>9</sup> <http://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe/voegel/schutzziele/103158>, Abruf am 14.09.2017

Bei Durchführung dieser Maßnahme kann davon ausgegangen werden, dass der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG in Bezug auf den Grünspecht nicht erfüllt wird. Erforderlich ist allerdings die Realisierung vor Einsetzen der Beeinträchtigung (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme) und in nicht zu großer Entfernung.

Eine besondere Betrachtung ist ebenfalls für den Star notwendig, da dieser als Halbhöhlen- bzw. Höhlenbrüter höhere Ansprüche an seinen Brutstandort stellt und zudem in seinem Bestand gefährdet ist. Von einem problemlosen Ausweichen in die Umgebung kann daher nicht von vorneherein ausgegangen werden. Es sollte geprüft werden, ob ein Erhalt der entsprechenden Baumreihe möglich ist. Zulässig sind lediglich zwei Zufahrten, die unter dem Vermeidungsaspekt möglichst ohne Verlust von Altbaumbeständen umgesetzt werden sollten. Ansonsten sind im näheren Umfeld an geeigneten Strukturen zusätzliche Nistplatzangebote zu schaffen. Hierbei kann es sich um handelsübliche Nistkästen für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter handeln (mind. drei pro Brutpaar), die dauerhaft zu sichern und nach Bedarf zu erneuern sind. Analog dazu sollten vorsorglich im Falle einer Gehölzrodung im östlichen UG auch für den Gartenrotschwanz, welcher 2016 einmalig dort nachgewiesen wurde, drei Nistkästen angebracht werden.

Grundsätzlich sollte im Hinblick auf die Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen der örtlichen Brutvogel- und Fledermausvorkommen die Beseitigung von Gehölzstrukturen, insbesondere der alten Eichen, auf ein Minimum beschränkt werden.

## **2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

---

Im Folgenden werden für die einzelnen Umweltschutzgüter die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung prognostiziert, wobei der Fokus insbesondere auf solche Auswirkungen gerichtet wird, die ein erhebliches (positives oder negatives) Ausmaß erreichen oder erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung darstellen.

Die Prognose der Auswirkungen setzt dabei zunächst eine Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) voraus. Weiterhin ist die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung in der Übersicht aufzuzeigen, soweit diese zumutbar abgeschätzt werden kann. Auch bei der Darstellung des Basisszenarios und der voraussichtlichen Entwicklung ohne Planung wird bereits auf die voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale fokussiert.

### **2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

#### **2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Stellvertretend für die vorkommenden Pflanzen und für die biologische Vielfalt wurden im Zusammenhang mit der Vorstudie 2017 die Biotoptypen nach Drachenfels<sup>10</sup> erfasst (Bestandsplan s. Anhang). Die Beschreibung der Biotopstrukturen orientiert sich an der Gliede-

---

10 Drachenfels, O.(2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Stand Juli 2016

rung des Kartierschlüssels, so dass die Reihenfolge der beschriebenen Biotopstrukturen weder die flächenmäßige Ausdehnung noch eine Abstufung von Werteinheiten beinhaltet.

Zudem wurde zur Vorstudie ein faunistisches Gutachten erstellt<sup>11</sup>. Diese sind im Weiteren zusammenfassend wiedergegeben, das Gutachten ist als Anlage beigefügt.

### **derzeitiger Zustand**

Lage, Verteilung und Ausdehnung der o.g. Biotoptypen sind dem Bestandsplan der Biotoptypen im Anhang zu entnehmen.

### **Gebüsche und Gehölzbestände**

Das Plangebiet wird von Gehölzbeständen unterschiedlicher Ausprägung durchzogen. Hierbei handelt es sich weitgehend um linienhaft ausgeprägte Gehölzstrukturen entlang der Verkehrswege und der Flurstücksgrenzen. Hervorzuheben sind Wallheckenbestände, die gemäß § 29 BNatSchG als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt sind. Darüber hinaus handelt es sich um Eingrünungen des Gewerbebetriebes mit Gehölzbeständen des Siedlungsbereiches.

Besonders markant ist die Ausprägung der Strauch-Baum-Wallhecken (HWM) parallel der Königstraße. Diese als Einfriedung angelegten Wälle sind im Plangebiet teilweise nur noch als leichte Verwallung erkennbar, wie an einzelnen Abschnitten an der Königstraße. Teilweise ist der Wall noch deutlich ausgeprägt. In der Baumschicht dominiert Stieleiche (*Quercus robur*), begleitend kommen Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Hasel (*Corylus avellana*), Holunder (*Sambucus nigra*), Heckenkirsche (*Lonicera periclymenum*), Stechpalme (*Ilex aquifolium*) und Brombeere (*Rubus fruticosus*) auf.

An der Königstraße geht die Strauch-Baum-Wallhecke in eine Baum-Wallhecke (HWB) über, gekennzeichnet von markanten Stieleichen. Am nordöstlichen Plangebietsrand sind zudem zwei markante Linden (*Tilia cordata*) als Baumgruppe (HBE) hervorzuheben.

Das Plangebiet im Norden wird durch eine freiwachsende Laubgehölzhecke des angrenzenden Gewerbebetriebes eingerahmt. Diese als Ziergebüsch überwiegend einheimischer Gehölzarten (BZE) abgegrenzte Gebüschreihe ist mit vielfältigen Laubgehölzen wie Hainbuche (*Carpinus betulus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Holunder und Rosen (*Rosa canina*) sowie Ziergehölzen wie Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) und Schneebeere (*Symphoricarpos albus* var.) angelegt worden.

Unter dem 110kV-Leitungsmasten hat sich ein dichtes Gebüsch aus Später Traubenkirsche entwickelt (BRK).

### **Grünland**

Die Grünlandflächen im Plangebiet unterliegen unterschiedlicher Nutzungsintensitäten, was zum einen an der ungestörten Vegetationsentwicklung und zum anderen der Artenzusammensetzung zu erkennen ist.

---

<sup>11</sup> NWP (2017): Faunistisches Gutachten zur Gewerbegebietserweiterung Königstraße Rastede (Stand 19.09.2017)

An der Königstraße sind kleinflächig Grünlandflächen ausgeprägt, die als Ponyweiden genutzt werden bzw. bis einschließlich 2016 genutzt wurden. Je nach Beweidungsintensität können folgende Grünlandtypen unterschieden werden. Im zentralen Bereich, den Stallungen vorgelagert, ist eine Weide abgetrennt, die als Dauer-Standweide genutzt wurde und dementsprechend kurz gefressen und durch Trittbelastungen beeinträchtigt ist. Dieser Bereich wird als Sonstige Weidefläche (GW) abgegrenzt.

Die übrigen beweideten Grünlandflächen weisen mit Wiesenfuchsschwanz, Glatthafer, Knaulgras sowie kriechendem Hahnenfuß und Weißklee kennzeichnende Arten des artenarmen Intensivgrünlandes auf (GI) auf. Aber auch Arten mit geringem Futterwert wie Rotes Straußgras, Wolliges Honiggras sowie Rotschwengel und Sauerampfer treten auf.

Eine südliche, abgeteilte Grünlandfläche liegt brach, so dass neben vereinzelt Grünlandarten wie Wiesen-Fuchsschwanz, Knaulgras, Wolligem Honiggras und Roter Schwengel ein dominierender Anteil an Brennesseln, Acker-Kratzdistel und Breitblättriger Ampfer neben Kriech-Quecke aufkommt. Der Bestand wird noch als brachliegendes Intensivgrünland (Glb) beschrieben.

### **Stauden- und Ruderalfluren**

Im Übergang von dem beweideten Grünland zur Ackerfläche ist ein schmaler Saum aus nitrophilen Arten (Brennnessel, Giersch, Gundermann, Kleb-Labkraut, Kriechquecke) ausgebildet, der im Süden in einen breiteren Saum mit halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) übergeht.

### **Ackerbiotope**

Die westlich gelegene Nutzfläche des Plangebietes wird ackerbaulich genutzt. Zum Zeitpunkt der Kartierung 2016 wurde Getreide angebaut, 2017 wurde Mais angebaut. Aufgrund der Bodentypenausprägung ist der Untertyp Sandacker (AS).

### **Grünanlagen der Siedlung- und Verkehrsflächen**

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets rahmen Siedlungsbereiche mit dem Gewerbegebiet an der Königsstraße und im Westen angrenzend Wohnbebauung an der Straße „Zur Bokelerburg“ das Plangebiet ein. Im Süden an der Metjendorfer Straße grenzen zwei Hofstellen an.

Im Umfeld der Gewerbebetriebe werden die nicht überbaubaren Freiflächen überwiegend als Scherrasen (GRA) genutzt.

Von besonderer Bedeutung sind die gesetzlich geschützten Wallheckenabschnitte mit den alten Baumbeständen. Diesen kommt auch in Bezug auf die Lebensraumstruktur für Brutvögel und Fledermäusen die größte Bedeutung zu, da in den Gehölzen des Wallhecke die Brutzeitfeststellungen des Stars und der Grünspecht festgestellt wurde. Zwar ist letzterer nicht auf der Roten Liste geführt, ist allerdings auf Ameisen als Nahrung spezialisiert und daher als ökologisch anspruchsvoller einzustufen. Die Gehölzreihen des Plangebietes stellen auch offenbar gute Jagdhabitats mit Nahrungspotential an Insekten dar. Quartiere wurden in den Altbäumen jedoch nicht bestätigt, aufgrund des Altbaubestandes liegen aber Potentiale vor.

## **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Das Plangebiet würde weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Während die ackerbauliche Nutzung weiterhin anzunehmen ist, wurde die Ponyhaltung aufgegeben. Ein Fortbestand der einrahmenden Gehölze ist zu erwarten.

### **2.1.2 Fläche und Boden**

#### **derzeitiger Zustand**

Das Plangebiet stellt sich als Teil der freien Landschaft (vorwiegend Acker) dar, der von der Königsstraße und dem Gewerbegebiet Königsstraße eingerahmt wird.

Das Plangebiet weist ein ebenes Relief mit Höhen von etwa 18 m über NN auf.

Bei den ausgeprägten Bodentypen handelt es sich um einen Gley-Podsol, der aus Geschiebedecksanden über Geschiebelehm hervorgegangen ist. Es liegen keine schutzwürdigen Böden vor.<sup>12</sup>

Eine besondere Bedeutung der Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Bestandteil des Naturhaushaltes, Filter- und Pufferfunktion, Archivfunktion) ist nicht erkennbar.

Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor.

## **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Das Plangebiet würde weiterhin als Teil der freien Landschaft landwirtschaftlich genutzt werden. Eine Änderung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht ersichtlich.

### **2.1.3 Wasser**

#### **derzeitiger Zustand**

Die Grundwasserneubildungsrate ist mit Werten um 200 bis 250 mm/Jahr von mittlerer bis hoher Wertigkeit. Auch das Schutzpotential der grundwasserüberdeckenden Schichten wird überwiegend hoch eingestuft.

Oberflächengewässer sind nicht ausgebildet.

## **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Das Plangebiet würde weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Hinweise auf eine Änderung des Wasserhaushaltes bei Nichtdurchführung der Planung sind nicht erkennbar.

### **2.1.4 Klima und Luft**

#### **derzeitiger Zustand**

Rastede liegt im atlantisch geprägten Klimabezirk mit milden Wintern und feuchten, kühlen Sommern. Die jährliche mittlere Durchschnittstemperatur liegt aufgrund der Küstennähe zwischen 9°C und 9,5°C. Die mittlere Niederschlagshöhe pro Jahr liegt hier bei etwa 800mm.<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> Bodenkarte von Niedersachsen (BK 50), in NIBIS Kartenserver, <http://www.umwelt.niedersachsen>, interaktive Umweltkarte der Umweltverwaltungen Niedersachsen, Zugriff 02.07.2018

Das Lokalklima wird von Relief, Vegetation und Nutzung bestimmt. Über Ackerflächen schwankt die Temperatur stark – von der nächtlichen Kaltluftbildung bis zu extremen Temperaturen über bloßem Boden. Eine klimatische Ausgleichsfunktion übernehmen die Gehölzbestände, die den Acker weitgehend einrahmen und durch windbrechende Funktion zur Minderung der Erosionsgefahr beitragen. Auch im Siedlungsbereich tragen die umfangreichen Gehölzbestände zum Klimaausgleich bei.

### **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Das Plangebiet würde weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Hinweise auf eine Änderung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung liegen nicht vor.

## **2.1.5 Landschaft**

### **derzeitiger Zustand**

Das Plangebiet weist ein ebenes Relief auf. Die Freiflächen werden maßgeblich durch die ackerbauliche Nutzung bestimmt, nur im Osten unmittelbar der Wallhecke vorgelagert ist eine Grünlandnutzung ausgeprägt. Diese durch bisherige Ponyhaltung intensive Nutzung ist aufgegeben worden. Die angrenzenden gewerblichen Nutzungen an der Königstraße sind durch die naturnahen und markanten Gehölzstreifen abgegrenzt und auch die Wohnnutzungen im Westen sind durch eine Baumriehe bzw. Wallhecke abgeschirmt.

Überzogen wird das Plangebiet zudem von einer 110-kV-Freileitung, ein Hochspannungsmast steht unmittelbar im Plangebiet.

### **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Für den Landschaftsausschnitt mit den Acker- und Grünlandnutzungen und den Gehölzflächen ist eine Änderung bei Nichtdurchführung der Planung nicht ersichtlich.

## **2.1.6 Mensch**

### **derzeitiger Zustand**

In der weiteren Umgebung des Plangebietes sind Wohnnutzungen mit entsprechendem Schutzanspruch vorhanden. Die nächstgelegenen Wohnnutzungen befinden sich nordwestlich in einem Abstand von etwa 50 m zum Plangebiet. Darüber hinaus befinden schutzwürdige Wohnbebauungen an der Metjendorfer Straße, an den Straßen „Am Hingstkamp“ und „Domsheide“, an der Straße „Zur Bokelerburg“ sowie an der Raiffeisenstraße. Unmittelbar nördlich, östlich und südöstlich schließen Gewerbebetriebe des bestehenden Gewerbegebietes Königsstraße an.

Hinweise auf Störfallbetriebe liegen nicht vor.

### **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Das Plangebiet würde weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Hinweise auf eine Änderung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung liegen nicht vor. Auf der Ebe-

ne des Flächennutzungsplanes unterliegt das Gebiet bereits den Darstellungen als Gewerbegebiet.

### **2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

#### **derzeitiger Zustand**

Kulturgüter sind im Plangebiet nicht bekannt, die landwirtschaftliche Nutzung und der Hochspannungsmast sind als Sachgut vorhanden.

#### **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Das Plangebiet würde weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Hinweise auf eine Änderung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung liegen nicht vor.

### **2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern**

#### **derzeitiger Zustand**

Wechselwirkungen bestehen insofern, als die naturräumlichen Gegebenheiten, also die Ausprägungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, die Grundlagen für die Qualität als Lebensräume für Tiere und Pflanzen bilden. Weiterhin hatten oder haben sie Einfluss auf die historische Nutzung, die als Landschaft prägt, und auf die aktuelle Nutzbarkeit, ablesbar an Wohngebäuden, Gewerbebetrieben oder landwirtschaftlicher Nutzung, also dem heutigen Wirtschaftsraum.

#### **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Das Plangebiet würde weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Hinweise auf eine Änderung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung liegen nicht vor.

## **2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung zu erwarten sind, dargestellt. Dabei werden die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen in die Umweltprüfung einbezogen. Allerdings wird insbesondere auf die Auswirkungen abgestellt, welche möglicherweise ein erhebliches Ausmaß erreichen.

Die nachfolgenden Kapitel enthalten vertiefende Erläuterungen zu den Aspekten, die im vorliegenden Planfall eine besondere Relevanz erreichen.

Als Grundlage für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden zunächst Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen gegeben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Ebene der Bauleitplanung regelmäßig keine Kenntnisse zu Gestaltungsdetails, Realisierungszeitpunkt u.ä. der künftigen Bebauung sowie der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben vorhanden sind.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch folgende Charakteristika der geplanten Nutzungen bestimmt:

- Entwicklung eines Gewerbegebietes auf bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen;
- Weitgehende Übernahme des Gehölzbereiches, vor allem der Wallhecken mit Lebensraumpotential für Brutvögel (Grünspecht, Star),
- Ergänzung des einrahmenden Gehölzbestandes durch Pflanzmaßnahmen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche,
- Regulierung der Oberflächenentwässerung,

In die nachfolgenden Darstellungen zu den Auswirkungen der Planung werden Angaben zur Eingriffsregelung integriert, d.h. die Identifizierung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Bezüglich der Auswirkungen auf die Umweltschutzziele, welche auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegt sind, sei auf Kapitel 1.2 des Umweltberichtes verwiesen.

### **2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Mit der Ausweisung des Gewerbegebietes sind Flächeninanspruchnahmen verbunden, die zu einem Verlust der ausgeprägten Biotopstrukturen führen. So werden Acker- und Grünlandbiotope auf einer Fläche von rund 5.700 m<sup>2</sup> überplant. Zudem werden die bestehenden Gehölze auf den Wallhecken als zu erhalten festgesetzt, jedoch sind von der Königsstraße zur Erschließung der Betriebe Zufahrten anzulegen. So sind zwei Zufahrten von 10 m bzw. eine Nebenzufahrt von 5 m Breite zulässig. Trotz weitgehendem Erhalt des Bestandes werden durch die heranrückende Bebauung der Biotopverbund und die Saumfunktionen eingeschränkt, infolge dessen der Schutzstatus der Wallhecke aufgehoben wird. Eine entsprechende Kompensation wird im Zuge der Eingriffsregelung berücksichtigt.

Zur Einbindung in die Landschaft und zur Gehölzergänzung ist am westlichen Grundstücksrand eine Anpflanzung festgesetzt.

Somit kommt es zum einen zu einem direkten, versiegelungsbedingten Vegetations- und Biotopverlust einschließlich der Lebensraumbedeutung für Tiere und Pflanzen der Offenlandbiotope und von Gehölzbeständen auf einer Länge von 15 m. Diese dauerhaften Flächeninanspruchnahmen und Versiegelungen führen zu direkten, kurz- bis langfristigen, ständigen Auswirkungen, die in die Eingriffsregelung als erhebliche Beeinträchtigung eingestellt werden. Darüber hinaus kommt es zu Umnutzungen von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen zu Freiflächen innerhalb des Gewerbegebietes.

Erhebliche Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt (Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen) sind aufgrund der weitgehend intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen und dem weitgehenden Erhalt bedeutenderer Gehölzstrukturen nicht zu erwarten.

### **2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden**

Die Festsetzung des Gewerbegebietes erfolgt auf insgesamt 7.656 m<sup>2</sup> und führt zur Zulässigkeit von Neuversiegelungen in einer Größenordnung von etwa 5.900 m<sup>2</sup>.

Infolge der Baufeldherrichtung und der Versiegelung entfallen sämtliche Bodenfunktionen, die infolge direkter, langfristiger und ständiger und somit negativer Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase von besonderer Relevanz sind und in der Eingriffsbeurteilung als erhebliche Beeinträchtigung berücksichtigt werden.

Betroffen sind im Wesentlichen Gley-Podsol-Böden.

### **2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser**

Durch die umfangreichen Versiegelungen wird die Versickerung des Niederschlagswassers eingeschränkt. Für das Schutzgut liegt aufgrund der Neubildungsrate von über 200 mm/im langjährigem Mittel ein besonderer Schutzbedarf vor, der im Rahmen der Eingriffsregelung zu beachten ist.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Oberflächenentwässerung ist nicht anzunehmen. Es ist die Einleitung in ein nördlich der Raiffeisenstraße gelegenes Rückhaltebecken vorgesehen.

### **2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft**

Durch die Versiegelung und Überbauung in den künftigen Bauflächen werden die lokalen Klimabedingungen verändert: Die Kaltluftbildung wird – trotz Erhalt der relevanten Gehölzbestände - eingeschränkt, die Aufwärmung der Flächen bei Sonneneinstrahlung verstärkt. Infolge der größeren Oberflächenrauigkeit werden die mittleren Windgeschwindigkeiten verringert. Über das unmittelbare Untersuchungsgebiet hinausreichend werden jedoch aufgrund einrahmender und anzulegender Gehölzstrukturen keine wesentlichen Auswirkungen prognostiziert.

Mit den künftigen Verkehren und dem Hausbrand sind Emissionen von Luftschadstoffen verbunden. Es wird davon ausgegangen, dass diese ein ortsübliches Ausmaß nicht überschreiten.

### **2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft**

Die landschaftsbildprägenden Strukturen mit den einrahmenden Baum-Strauchhecken, der Wallhecke und der Altbaumreihe mit dem gliedernden Grünlandkomplex werden, wie im Ursprungsplan auch, erhalten. Darüber hinaus sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen, die zu einer Ergänzung der einrahmenden und abschirmenden Gehölzbestände dienen und der Minimierung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen beitragen.

Im Weiteren trägt die Begrenzung der Höhengausrichtung zur Minimierung der Landschaftsbildbeeinträchtigung bei. Dennoch sind mit den zu erwartenden, großflächigen Hallenbauten und kompakten Gebäuden im Gewerbe- und Industriegebiet Beeinträchtigung der Landschaft und des Landschaftsbildes abzuleiten.

### **2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen**

In der Umgebung des Plangebietes sind neben Gewerbestandorten auch Wohnnutzungen vorhanden.

Die gewerbliche Nutzung des Umfeldes wird auf das Plangebiet ausgeweitet. Auf der Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung<sup>14</sup> wird das Plangebiet gegliedert und entsprechende Emissionskontingente festgesetzt.

### **2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter**

Nachteilige Auswirkungen lassen sich nicht prognostizieren.

### **2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern**

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So führen beispielsweise die Versiegelungen von Böden zugleich zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Eignung als Pflanzen-Standort. Eine separate Wirkungsprognose ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

## **2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen**

### **2.3.1 Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen**

An Darstellungen für Flächen, die zur Vermeidung oder Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen geeignet sind, sind vorgesehen:

- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, um den Gehölzbestand der Wallhecken weitgehend zu erhalten und um die Lebensraumfunktionen für die Brutvögel (vor allem für Star und Grünspecht) aufrechterhalten zu können. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher auf Wallhecken beeinträchtigen, sind verboten. Der natürliche Bewuchs ist zu belassen und ggf. sind standortheimischen Arten nachzupflanzen. Eine gärtnerische Gestaltung der Wallhecke ist verboten. Jegliche Bautätigkeiten und Bodenveränderungen dürfen nur außerhalb des Kronentraufbereichs erfolgen. So sind Bodenbearbeitungen, Versiegelungen, Überbauungen, Abgrabungen und Materialablagerungen, auch von Kompost etc. nicht zulässig.

Darüber hinaus sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen möglich und anzustreben, die jedoch auf Ebene der vorliegenden Planung nicht geregelt werden. Im Rahmen der Baugenehmigung ist sicher zu stellen, dass

- die Maßgaben des Artenschutzrechts eingehalten werden:

Soweit die Baumaßnahmen und insbesondere die Baufeldfreimachung und vergleichbare Eingriffe in Vegetation (vor allem der Gehölze für die erforderliche Zufahrt) und Bodenoberfläche (Acker- und Grünlandstandorte) während der Vogelbrutzeit stattfinden, soll zeitnah vorher durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere in den Baufeldern vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten

<sup>14</sup> Technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH ted: Geräuschemissionskontingentierung im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahren Nr. 112 der Gemeinde Rastede, Bremerhaven, 17. Dezember 2018

festgestellt werden, sollen die erforderlichen Schutzmaßnahmen umgesetzt werden. Analog soll auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden.

Die Baumreihe mit dem Altbäumen ist zu erhalten, um die Habitate des Grünspecht und des Stars zu erhalten. Sollte es jedoch zu einem Verlust des Brutgehölzes kommen, sind im näheren Umfeld an geeigneten Strukturen zusätzliche Nistplatzangebote zu schaffen. Hierbei kann es sich um handelsübliche Nistkästen für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter handeln (mind. drei pro Brutpaar), die dauerhaft zu sichern sind.

Die Entfernung von Gehölzen und Laubbäumen für die Zufahrt ist nur in der gesetzlich bestimmten Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres zulässig (§ 39 (5) Ziffer 2 Bundesnaturschutzgesetz). Soll hiervon abgewichen werden, hat unmittelbar vor der Maßnahme eine Kontrolle der betreffenden Gehölze hinsichtlich vorhandener Lebensstätten besonders und streng geschützter Tierarten durch eine fachkundige Person zu erfolgen. Eine Entfernung der Gehölze ist nur zulässig, wenn eine Betroffenheit von geschützten Arten im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes ausgeschlossen werden kann.

- Zu erhaltende Gehölzbestände, insbesondere die Gehölze außerhalb des unmittelbar betroffenen Zufahrtbereiches, sollen während der Bauphase vor Schädigungen der oberirdischen Teile sowie des Wurzelraumes geschützt werden. Geeignete Maßnahmen sind der DIN 18920 und der RAS-LP 4 zu entnehmen.
- Das anfallende Oberflächenwasser ist in das bestehende Regenrückhaltebecken nördlich der Raiffeisenstraße einzuleiten. Eine schadlose Entwässerung ist somit gegeben.
- Der bei Durchführung der Planung anfallende Mutterboden-Aushub in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt wird. Ggf. ist eine Wiedernutzung vorzusehen.
- Die im Gebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u.ä. geschützt werden. Vor allem soll auf das Befahren des Bodens im feuchten bzw. nassen Zustand zu verzichtet werden.
- unverzüglich die zuständige Untere Bodenschutzbehörde benachrichtigt wird, wenn sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben.
- durch ordnungsgemäßen und sorgsamen Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.
- ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde unverzüglich der zuständigen Behörde gemeldet werden, wenn sie bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten auftreten.

### **2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen**

Wie in Kap. 2.2.1 – 2.2.5 ausgeführt, sind bei der Umsetzung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts im Sinne der Eingriffsregelung zu erwarten. Die unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen betreffen die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden.

Weitergehende Maßnahmen zur Gestaltung der Freiflächen umfassen folgende Maßnahmen:

### Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Westen des Plangebietes, die als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt ist, ist im Schutzstreifen der Hochspannungsleitungen in einer Breite von 5 m eine freiwachsende Strauchhecke aus standortgerechten Sträuchern nachstehender Gehölzliste zu pflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzung ist zweireihig mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m anzulegen. Bei Abgang sind Neupflanzungen vorzunehmen.

#### Gehölzliste

Sträucher / niedere Bäume	
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Craetaegus monogyna
Heckenkirsche	Lonicera periclymenum
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hundsrose	Rosa canina
Eberesche	Sorbus aucuparia
Schneeball	Viburnum opulus

### 2.3.3 Eingriffsbilanzierung

Für die Kompensationsermittlung wird gemäß Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (Niedersächsischer Städtetag, 2013) eine Bilanzierung der Eingriffsfolgen durch Gegenüberstellung von Bestand und Planung durchgeführt.

Besonders behandelt werden die Wallhecken am Rand des Plangebiets, da sie zwar bis auf Zufahrten erhalten bleiben und entsprechend festgesetzt werden (einschließlich der Traufbereiche), aber durch die heranrückende Bebauung ein Funktions- und Wertverlust in Ansatz gebracht wird, einschließlich Aufhebung des Wallheckenschutzstatus (s.u).

Bestandsbewertung		Größe m <sup>2</sup>	Wertstufe	Werteinheit
<b>Biotoptyp</b>				
Acker	A	4.240	1	4.240
Intensivgrünland unterschiedlicher Ausprägungen	GI, GW	2.050	2	4.100
Baum-Wallhecke mit Traufbereich	HWB	520	4	2.080
Baum-Strauch-Wallhecke mit Traufbereich	HWM	440	4	1.760
Gehölzbestand mit markanten Linden	HBE	190	4	760
Ackersaum/Rudersaum/Strauch	UHM	216	3	648
Öffentliche Grünfläche (Überlagerung mit B-Plan)	HWM	462	4	1.848
<b>Summe</b>		<b>8.118</b>		<b>15.436</b>

Planungswert	Größe m <sup>2</sup>	Wertstufe	Wertstufe
<b>Gewerbegebiet</b>	<b>7.656</b>		
versiegelt	5.695	0	0
Nicht überbaubare Grundstücksfläche	1.961	0	0
Davon Erhalt Gehölze auf Wallhecke, Linden	1.318	4	5.272
Davon standortgerechte Anpflanzung	643	2	1.286
<b>Öffentliche Grünfläche (Übernahme Gehölze)</b>	<b>462</b>	4	1.848
<b>Summe</b>	<b>8.118</b>		<b>8.406</b>

Die Gegenüberstellung verdeutlicht, dass die erheblichen Beeinträchtigungen durch die Neuversiegelung eine externe Kompensation erforderlich machen. Es verbleibt ein Defizit von 7.030 Wertpunkten.

#### ➤ **Wallheckenkompensation durch Verlust des Schutzstatus**

Mit der heranrückenden Bebauung ist trotz des Erhalts der Gehölze auf der Wallhecke ein Wert- und Funktionsverlust einzustellen, der die Aufhebung des Schutzstatus der Wallhecke beinhaltet, für den gemäß Landkreis Ammerland ein gesonderter Kompensationsansatz anzuwenden ist.

Entsprechend der Länge der beeinträchtigten Wallheckenabschnitte ergibt sich für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 112 folgender Bilanzierungsansatz:

- Der südliche und östliche Wallheckenabschnitt wird auf einer Länge von 140 m mit Umsetzung der Planung beidseitig von Gewerbebebauung bzw. der Königstraße begrenzt. Eine Kompensation der Funktionsverluste im Verhältnis von 1:1 wird auch zur Minderung des Schutzstatus angerechnet.
- Der zusätzliche Biotop- und Wertverlust durch die Wallheckendurchbrüche für die Erschließung auf einer Länge von 15 m erfordert eine Wallheckenkompensation im Verhältnis von mindestens 1:3 gemäß Wallheckenkonzept LK Ammerland, so dass mindestens 45 m Wallheckenneuanlage für die Verluste anzusetzen sind.

Somit ergibt sich zum einen eine Wallheckenkompensation von insgesamt 185 m Wallhecke, die über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland auszugleichen ist, und zum anderen ergibt sich ein Bedarf externer Kompensationsmaßnahmen aus der Flächeninanspruchnahme von 7.030 Werteinheiten.

Die externe Kompensation wird über den Kompensationsflächenpool der Gemeinde ausgeglichen.

## **2.4 Geplante Maßnahmen zur Überwachung**

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten (Monitoring) können, zu überwachen.

Zur Überwachung der Auswirkungen der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung des Plangebietes durchführen oder veranlassen und dies dokumentieren. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

- Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung der Ausgleichsflächen durch einen Fachgutachter veranlassen und dies dokumentieren. So kann überprüft werden, ob die prognostizierte Entwicklung eingetreten ist bzw. eingesetzt hat und ob ggf. weitere Maßnahmen zum Erreichen des Zielzustandes erforderlich sind.
- Die Gemeinde wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

Weitere Überwachungsmaßnahmen können auf Umsetzungsebene erforderlich werden (z.B. eine ökologische, artenschutzrechtliche oder bodenkundliche Baubegleitung).

## **2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Planung erfolgt unter Beachtung des Vermeidungsgrundsatzes mit Erhalt des markanten Gehölzbereiches. Darüber hinaus werden weitere Gehölzflächen zur Eingrünung des Gebietes festgesetzt.

Das geplante Gewerbegebiet wird auf bisher überwiegend ackerbaulich und als Grünland genutzten Flächen in unmittelbarer Umgebung bereits bestehender Gewerbegebiete angelegt. Aufgrund der Arrondierung kann die bestehende Erschließungsstraße genutzt werden.

Aufgrund der bestehenden Flächennutzungsplandarstellungen wird die Fläche aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

## **2.6 Schwere Unfälle und Katastrophen**

Das geplante Gewerbegebiet ist nicht anfällig für schwere Unfälle und Katastrophen. Auch sind bei einer ordnungsgemäßen Nutzung des Gebietes keine erheblichen Auswirkungen oder erhöhte Risiken gemäß der baulichen Zulässigkeiten zu erwarten. Hinweise auf Lagerung und Produktion gefährdender Stoffe, etc. liegen nicht vor.

# **3. Zusätzliche Angaben**

---

## **3.1 Verfahren und Schwierigkeiten**

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

Die Bestandsaufnahme der Biotoptypen erfolgt gemäß den Vorgaben des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz.<sup>15</sup> Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft werden der Landschaftsrahmenplan, die Umweltkarten Niedersachsen und das Niedersächsische Bodeninformationssystem (NIBIS Kartenserver) ausgewertet.

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht. Vorliegende Gutachten zur Fauna und zur Immissionsbelastung sind eingestellt.

---

<sup>15</sup> Drachenfels, O. v.: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4, Stand Juli 2016

Hinweis zum Umweltschadensrecht: Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Kenntnisse sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG abschließend prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

### **3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Gemeinde Rastede stellt den Bebauungsplan Nr. 112 zur Erweiterung des Gewerbegebietes Königsstraße, auf. Derzeit unterliegen die Freiflächen des Plangebietes ausschließlich einer intensiven Acker- und Grünlandnutzung, jedoch wird das Gebiet auf der östlichen und südlichen Parzellengrenze von einer Baum-Strauch bzw. Baumwallhecke eingerahmt. Die Erschließung erfolgt über die Straße „Königsstraße“, die das Plangebiet im Osten begrenzt. Die Königsstraße und die begleitende Wallhecke sind im angrenzenden Bebauungsplan bereits als Verkehrsfläche bzw. öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Die Wallhecke (Geschützter Landschaftsbestandteil gemäß § 29 BNatSchG) im Osten und Süden bleibt zwar weitgehend im Bestand erhalten und wird als Fläche mit Bindung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB und öffentliche Grünfläche festgesetzt. Doch sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 (2) zwei Zu- und Abfahrten zulässig, von denen eine Zu- /Abfahrt eine max. Breite von 10 m und die zweite Zu- /Abfahrt eine max. Breite von 5 m haben dürfen.

Durch die heranrückende Bebauung erfolgt eine Abwertung der Funktionen und Werte, so dass der Wallheckenschutz aufgehoben wird; eine Kompensation wird erforderlich.

Unter dem Vermeidungs- und Minimierungsgrundsatz und der Ausgleichsmaßnahmen sind insgesamt folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Erhalt des Gehölzbestandes der Wallhecke, jedoch Aufhebung des Schutzstatus mit entsprechender externer Kompensation
- Regelung der Oberflächenentwässerung
- Beachtung der Bodenschutz- und Denkmalschutzauflagen.

Trotz Festsetzung o.g. Maßnahmen und der Umsetzung von Gehölzpflanzung zur Ergänzung der einrahmenden Gehölze und zur Vermeidung erheblicher Landschaftsbildbeeinträchtigungen ist aufgrund der Versiegelung der Grundstücke kein innergebietlicher Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen möglich. Eine externe Kompensation wird erforderlich, einschließlich der Kompensation für die Wallheckenbeeinträchtigung und Verluste für die Erschließung.

Zum Schutz vor Auswirkungen durch Gewerbelärm werden Emissionskontingente festgesetzt.

Artenschutzrechtliche Bestimmungen sind auf der Umsetzungsebene zu beachten.

### 3.3 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- Drachenfels, O. v.: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4, Stand Juli 2016
- Klimaatlas deutscher Wetterdienst 1999
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Ammerland, 1995
- NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>
- Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz, <http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/>
- NWP (2017): Faunistisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 112 „Gewerbegebiet Königsstraße“, Gemeinde Rastede, (Stand 19.09.2017)
- Technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH ted: Geräuschemissionskontingentierung im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 112 der Gemeinde Rastede, Bremerhaven, 17. Dezember 2018
- Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

**Anhang: Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh)**

aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Die Umnutzung der Acker- Grünlandfläche wird kurz- bis mittelfristig bis in einem Zeitraum von 15 Jahren erwartet. Genauere Angaben zum Bau sind nicht möglich. Abrissarbeiten ergeben sich nicht.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Gewerbegebiete ausgewiesen. Die mit der Umsetzung verbundenen, dauerhaft betroffenen natürlichen Ressourcen stehen der weiteren Nutzung nicht mehr zur Verfügung.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Bau- oder betriebsbedingten Emissionen machen im Bebauungsplan gemäß gutachterlicher Angaben Kontingentierungen der zulässigen Geräuschemissionen erforderlich.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Der Bebauungsplan trifft zur Bauphase oder zum Betrieb des Baugebietes keine entsprechenden Regelungen.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Der Bebauungsplan begründet kein konkretes Vorhaben, dass in der Bauphase oder in der Betriebsphase mit besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für die Umwelt verbunden ist.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarten Plangebietes unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Der Bebauungsplan begründet kein konkretes Vorhaben, dass in der Bauphase oder in der Betriebsphase mit besonderen kumulierenden Wirkungen verbunden ist.
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Der Bebauungsplan regelt keine konkreten Vorhaben, so dass keine genaueren Angaben möglich sind.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Der Bebauungsplan regelt keine bestimmten Techniken und Stoffe für den Einsatz in der Bauphase oder für den Betrieb der Anlagen im Bebauungsplan, so dass keine genaueren Angaben möglich sind.

Nachfolgend ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben insbesondere zu erheblichen Umweltauswirkungen sind den jeweiligen Kapiteln des Umweltberichtes näher erläutert.

Die Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen, welche für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung in die Umweltprüfung eingestellt wurden, sind in Kap. 2.2 des Umweltberichtes dargestellt.

Vorab werden einige Erläuterungen zu der nachfolgenden tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen aufgeführt.

Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen	
die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen	
o	keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten
x	Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich
X	Umweltauswirkungen von einiger Relevanz zu erwarten, nähere Erläuterungen in Kap. 2.2 ff. des Umweltberichtes
kurzfristig	vorliegend definiert als < 3 Jahre andauernd/ innerhalb von 3 Jahren nach Umsetzung der geplanten Vorhaben einsetzend
mittelfristig	vorliegend definiert als 3 – 15 Jahre, generell überschaubare Perspektive der Bauleitplanung
langfristig	vorliegend definiert als 15 Jahre, danach ggf. bauleitplanerische Überprüfung, Anpassung







## **Anhang**

Bestandsplan Biotypen

## Beschlussvorlage

**Vorlage-Nr.: 2019/175**

freigegeben am **05.09.2019**

**GB 1**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

**Datum: 03.09.2019**

### **8. Änderung des Bebauungsplans 6 E - Eichendorffstraße**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	23.09.2019	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	24.09.2019	Verwaltungsausschuss
Ö	24.09.2019	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch sowie der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 23.09.2019 berücksichtigt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
4. Die 8. Änderung des Bebauungsplans 6 E mit Begründung sowie die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplans 6 E sollen die Ziele des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung (s. Vorlage 2019/128) in die verbindliche Bauleitplanung übernommen werden. Hierzu wird eine zweigeschossige Bauweise, teilweise mit zusätzlichem Staffelgeschoss, zugelassen, wobei die Firsthöhe 10,60 m nicht überschreiten darf. Die Dächer sind mit einer Dachneigung von mind. 15° zu errichten. Abhängig von der Grundstücksgröße sind maximal 8 Wohneinheiten je Gebäude zulässig. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung hatte bereits im Januar 2018 öffentlich ausgelegen. Seinerzeit wurde von 2 Bürgern hinterfragt, ob eine im Vergleich zum derzeitigen Gebäudebestand höhere Dichte zugelassen werden sollte. Infolgedessen – sowie weiterer konzeptioneller Überlegungen – wurde die Fortführung dieses Bauleitplanverfahrens bis zum Abschluss des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung zurückgestellt (s. Vorlage 2019/131). Das Konzept hat die geplanten Festsetzungen der Bebauungsplanänderungen bestätigt.

Nach Beschlussfassung des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung hat der erneute Entwurf der Bebauungsplanänderung im Juli öffentlich ausgelegen. Im Zuge dieser öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden lediglich redaktionelle Hinweise vorgebracht.

Auf Basis der als Anlage 1 beigefügten Abwägungsvorschläge kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Haushaltsmittel zur Durchführung der Bauleitplanverfahren stehen zur Verfügung.

### **Anlagen:**

1. Abwägungsvorschläge
2. Planzeichnung
3. Begründung

**Gemeinde Rastede: 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 E**

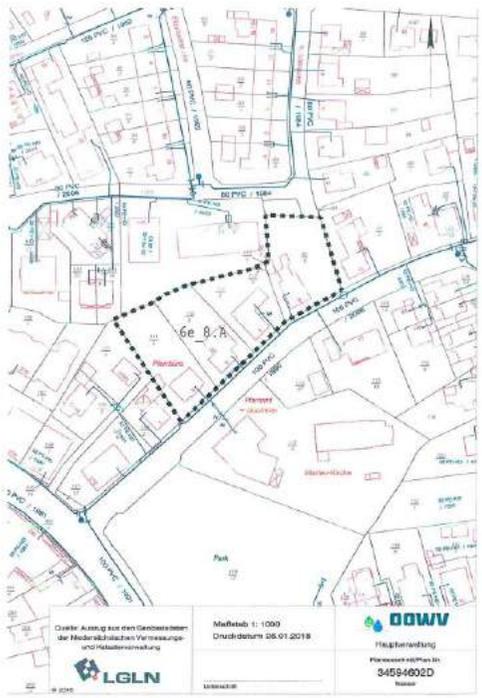
**Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB (in kursiver Schrift)**

**Abwägung der Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und zur erneuten öffentlichen Auslegung nach § 4a (3) BauGB (in Normalschrift)**

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 12.02.2018	<p><i>Zu dieser Planung habe ich keine inhaltlichen Anregungen.</i></p> <p><i>Es sollte im Laufe des weiteren Verfahrens geprüft werden, ob die Fassung der BauNVO zu aktualisieren ist. Die Rechtsgrundlagen in der Planzeichnung sollten aktualisiert werden.</i></p> <p><i>Ich empfehle, den Verfahrensvermerk zum Aufstellungsbeschluss hinsichtlich des Organs der Gemeinde zu überprüfen (laut Bekanntmachung in der NWZ am 05.01.2018: Verwaltungsausschuss).</i></p> <p><i>Eine redaktionelle Überprüfung der Planunterlagen wurde absprachegemäß nicht vorgenommen.</i></p>	<p><i>Den Anregungen wird nachgekommen. Die Rechtsgrundlagen und die Verfahrensvermerke wurden zur erneuten Entwurfsfassung aktualisiert.</i></p>
	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 31.07.2019	<p>Stellungnahme:</p> <p>Bauleitplanung; 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 e "Rastede-Ortskern" mit örtlichen Bauvorschriften; Benachrichtigung über die erneute verkürzte öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 13 a, 4 a Abs. 3 BauGB</p> <p>Die Festsetzung des unteren Bezugspunktes in den textlichen Festsetzungen Nr. 1 und 2 sollte zur inhaltlich hinreichenden Bestimmtheit einheitlich sein (mit gleichem Wortlaut).</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt. Der Wortlaut wird vereinheitlicht.</p>

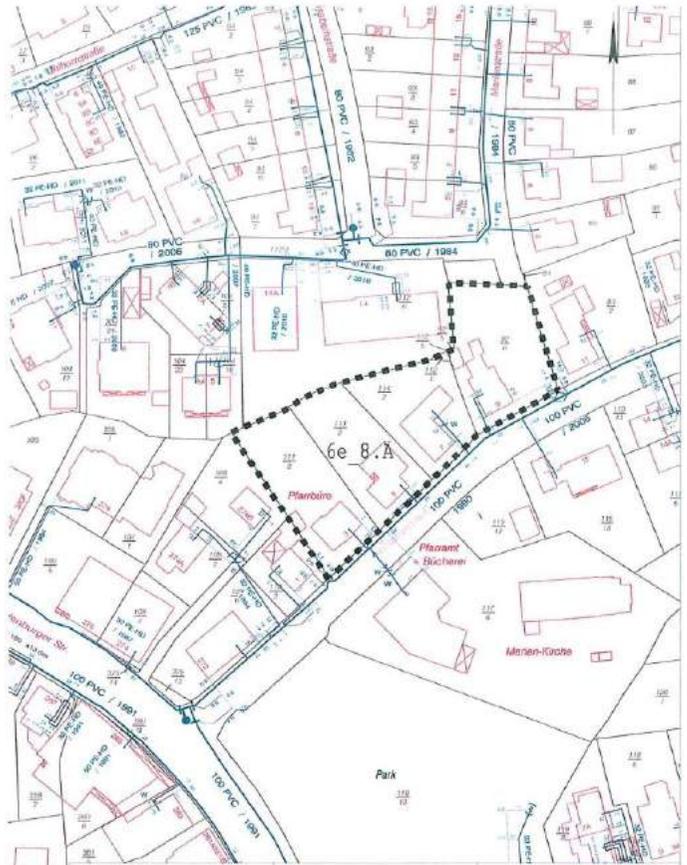
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Meine untere Bauaufsichtsbehörde regt an, die textlichen Festsetzungen Nr. 1 und 2 um einen Hinweis zu ergänzen, dass die zulässigen Höhen im Genehmigungsverfahren nachzuweisen sind und der untere Höhenbezugspunkt bei der Gemeinde Rastede zu erfragen ist.</p> <p>Eine redaktionelle Überprüfung der Planunterlagen wurde absprachegemäß nicht vorgenommen.</p>	Die Anregung wird berücksichtigt.
2	<p>NLD Abteilung Archäologie Stützpunkt Oldenburg Ofener Str. 15 26121 Oldenburg 13.02.2018</p>	<p><i>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.</i></p> <p><i>Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden.</i></p> <p><i>Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte unbedingt beachtet werden.</i></p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3	<p>OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 26.01.2018</p>	<p><i>Wir haben die Änderung des oben genannten Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen. Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</i></p> <p><i>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</i></p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. 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.</i></p> <p><i>Die Hinweise beziehen sich inhaltlich auf die Ausführungsebene. Die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten in den Bebauungsplan ist nicht erforderlich und nicht sinnvoll, innerhalb des Plangebietes handelt es sich um Hausanschlussleitungen.</i></p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung OOWV</p>	<p>Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen als voll erschlossen angesehen werden. Sofern eine Erweiterung notwendig werden sollte, kann diese nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden. Ob und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Wir machen darauf aufmerksam, dass die Gemeinde die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann.</p> <p>Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.</p> <p>Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundsatz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.</p> <p>Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.</p>	<p>Die Hinweise beziehen sich inhaltlich auf die Ausführungsebene.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise beziehen sich inhaltlich auf die Ausführungsebene.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung OOWV</p>	<p>Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 / 845211, in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p>  <p>Weitere Anlage: Entwurf des Bebauungsplanes</p>	<p>Die Hinweise beziehen sich inhaltlich auf die Ausführungsebene.</p> <p>Ein entsprechendes Exemplar wird nach Abschluss des Verfahrens übersandt.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake  02.08.2019	<p>Ihr Schreiben vom 12.07.2019 – 3-11 -</p> <p>In unserem Schreiben vom 26.01.2016 - AP-LW-AWL/18/Sa - haben wir bereits eine Stellungnahme zu dem oben genannten Vorhaben abgegeben.</p> <p><b>Ergänzend:</b></p> <p>Der minimal anstehende Druck für die Bebauung des Plangebietes reicht im Regelfall jederzeit aus um die vorgesehene bzw. vorhandene Bebauung mit zwei Vollgeschossen (EG+10G) entsprechend DVGW 400-1 druckgerecht mit Trinkwasser aus unserem Versorgungsnetz zu versorgen.</p> <p>Aus dem nächstgelegenen Hydranten könne bei Einzelentnahme aktuell 72 m<sup>3</sup>/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung für den Grundschutz bereitstellen werden.</p> <p>Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.</p>	<p>Zur Stellungnahme vom 26.01.2018 siehe vorstehend.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	 <p>Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung</p> <p>Maßstab 1: 1000 Druckdatum 18.07.2019</p> <p> LGLN © 2019</p> <p> OOVW Hauptverwaltung Planungsrecht/Plan-Nr. 34594602D Wasser</p>	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
4	<p>Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen Am Wall 165-167 28195 Bremen  31.01.2018</p>	<p><i>Wir haben grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planungen.</i></p> <p><i>Wir begrüßen Nachverdichtungen im zentralen Teil der Ortslage Rastede, da im Sinne einer ÖPNV-orientierten Siedlungsentwicklung ÖPNV-Angebote vermehrt nachgefragt werden können.</i></p> <p><i>Der Sachverhalt ist mit dem Landkreis Ammerland und dem Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (ZVBN) abgestimmt. Dieses Schreiben gilt in Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr als gemeinsame Stellungnahme.</i></p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
5	<p>Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstr. 27 26122 Oldenburg  01.02.2018</p>	<p><i>Das Plangebiet der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 E liegt mit deutlichem Abstand östlich der Kreisstraße K 131 „Oldenburger Straße“ in der Ortslage Rastede. Mit Aufstellung der o. g. Bauleitplanung werden die planrechtlichen Rahmenbedingungen zur Nachverdichtung vorhandener Wohnbauflächen geschaffen.</i></p> <p><i>Das Plangebiet ist über die bestehende Gemeindestraße „Eichendorffstraße“ erschlossen.</i></p> <p><i>Die durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) zu vertretenden Belange sind nicht betroffen.</i></p> <p><i>Es sind keine Anmerkungen oder Hinweise vorzutragen.</i></p> <p><i>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.</i></p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Ein entsprechendes Exemplar wird nach Abschluss des Verfahrens übersandt.</i></p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	<p>EWE NETZ GmbH Oldenburger Str. 52 26655 Westerstede  17.07.2019</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und Anlagen.</p> <p>Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z. B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben, die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH gelten.</p> <p>Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: <a href="https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen">https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</a>.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Soweit eine Umverlegung von Leitungen notwendig wird, erfolgt eine rechtzeitige Abstimmung mit der EWE Netz GmbH.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>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.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung EWE NETZ GmbH	Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus.  Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach <a href="mailto:info@ewe-netz.de">info@ewe-netz.de</a> .  Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihre Ansprechpartnerin Frau Lübben unter der folgenden Rufnummer: 04488 5233-293.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>Keine Anregungen und Bedenken hatten:</b>  1. Polizei Niedersachsen mit Schreiben vom 15.01.2018			

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	<p>Einwender 1 26180 Rastede 05.01.2018</p>	<p>Warum ist für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6E "Rastede Ortskern" - Teilbereich Eichendorffstraße ein beschleunigtes Verfahren nötig?</p> <p>In der NWZ wurde darüber berichtet, dass für den Rastede Ortskern grundsätzlich überlegt werden soll, wie die Bebauung aussehen darf.</p> <p>Der bestehende Bebauungsplan wird abgelehnt, weil damit zu große Häuser auf Grundstücken ermöglicht werden. Er soll verändert werden, so dass u. a. Grenzabstände, Größe der Grundfläche und Höhe der Häuser so bemessen sind, dass Nachbargrundstücke möglichst wenig beeinträchtigt werden.</p>	<p>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 bebauten 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.</p> <p>Die Gemeinde hat ein Konzept zur vertraglichen Nachverdichtung erstellt und darin Dichtezonen definiert. Das Plangebiet fällt in dem Konzept in eine Zone hoher Dichte (rote Zone), das Plangebiet liegt in unmittelbarer räumlicher Nähe zum zentralen Versorgungsbereich. Die in der 8. Änderung getroffenen Festsetzungen berücksichtigen die Festlegungen für die rote Zone.</p> <p>Nördlich des Geltungsbereiches dieser 8. Änderung sind bereits zwei zweigeschossige Mehrfamilienhäuser zuzüglich Staffelgeschoss vorhanden. Weiter nördlich liegen mit den zweigeschossigen Reihenhäusern dichtere 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p><i>Fortsetzung Einwender 1</i></p>	<p><i>Aber was ist mit der Versiegelung von offenem Boden und der Zerstörung von Gärten, die ein grünes Netz bilden könnten.</i></p> <p><i>Ja, wir leben auf dem Lande. Aber deshalb müssen wir doch nicht die Fehler von Städten wiederholen. Ja, auch hier gibt es einen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Aber muss deshalb neu gebaut werden, und grösser? Wie viele Immobilien stehen leer? Könnten sie renoviert werden oder umgenutzt? Könnte man für private Hausbesitzer Anreize schaffen, um zu vermieten?</i></p> <p><i>Ja, Diese Stellungnahme ist sehr allgemein. Die Eichendorffstraße ist nur der Aufhänger für eine kreativere Planung als das immer grösser, immer mehr.</i></p>	<p><i>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 neue Planvorhaben überprägt wird.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Die Gemeinde sieht daher insgesamt keinen Anlass, ihre bisherigen Festsetzungen zu verändern.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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 hat in den letzten 10 Jahren kontinuierlich an Einwohnern gewonnen.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p><i>Einwender 2</i></p> <p><i>Eingang 13.04.2017</i></p> <p><i>eingegangen außerhalb der förmlichen Beteiligungsverfahren</i></p>	<p><i>Beschattung/ Wertminderung</i></p> <p><i>Bei einer zwei bzw. mehrstöckigen Bebauung des Grundstückes Eichendorffstr. 3 wird mir als westlich angrenzende Nachbarin die Vormittagssonne genommen.</i></p>	<p><i>Die Gemeinde hat ein Konzept zur verträglichen Nachverdichtung erstellt und darin Dichtezonen definiert. Das westliche und zentrale Plangebiet fällt in dem Konzept in eine Zone hoher Dichte (rote Zone), das Plangebiet liegt in unmittelbarer räumlicher Nähe zum zentralen Versorgungsbereich. Die in der 8. Änderung getroffenen Festsetzungen berücksichtigen die Festlegungen für die rote Zone., nutzen aber die für die rote Zone maximal vorgesehene Gebäudehöhe von 13 Metern nicht aus.</i></p> <p><i>Nördlich des Geltungsbereiches dieser 8. Änderung sind bereits zwei zweigeschossige Mehrfamilienhäuser zuzüglich Staffelgeschoss vorhanden. Weiter nördlich liegen mit den zweigeschossigen Reihenhäusern dichtere 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.</i></p> <p><i>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 für das geplante WA 1 eine maximale Gebäudehöhe von 10,60 m ausgewiesen. Die Höhenfestsetzung berücksichtigt die Möglichkeit, ein zusätzliches Staffelgeschoss zu errichten.</i></p> <p><i>Im östlich an das Grundstück der Einwender angrenzenden 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, die Verschattung auf den Nachbargrundstücken wird damit reduziert.</i></p> <p><i>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 neue Planvorhaben überprägt wird. Geringe Verschattungen auf den Nachgrundstücken sind hinzunehmen.</i></p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Einwender 2</p>	<p><i>Es wird unweigerlich zu einer Wertminderung meines Hauses kommen.</i></p> <p>Schon durch das vor etwa 30 Jahren gebaute große Mehrfamilienhaus, Oldenburger Straße 278, wird mir die Abendsonne ab ca. 17.00 Uhr genommen.</p> <p>2.) Ca. 100-jährige Buchhecke/ Grenzbeplanzung</p> <p>Die ca. 100-jährige Buchenhecke (öst., nördl. und südliche Einfassung meines Grundstückes) ist eine Grenzeinrichtung/ Einfriedung. Diese hat lt. Herrn Rechtsanwalt Weißmann vom Verband Wohneigentum Niedersachsen e.V. Bestandschutz nach § 921 BGB.</p>	<p>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 überschreiten. 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.“</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das angesprochene Mehrfamilienhaus an der Oldenburger Straße ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Jedoch wird darauf hingewiesen, dass sich das Grundstück des Einwenders und die angrenzenden Bereiche im Ortszentrum von Rastede befinden. Das Ortszentrum ist geprägt durch eine höhere Verdichtung und zentrale Einrichtungen. Dies ist städtebaulich sinnvoll und gewollt, gerade auch vor dem Zielhintergrund, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und den Flächenverbrauch insbesondere jenseits der gewachsenen Ortsränder zu minimieren.</p> <p>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.</p>

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Rastede diesen Bebauungsplan Nr. 6e, 8. Änderung „Rastede/ Ortskern“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Rastede, den .....  
Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Westerstede, den .....  
(öffentl. bestellter Vermessungsingenieur)

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den .....  
(Unterschrift)

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6e, 8. Änderung, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Rastede, den .....  
Bürgermeister

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6e, 8. Änderung mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rastede, den .....  
Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan Nr. 6e, 8. Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den .....  
Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Rastede ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 6e, 8. Änderung ist damit am ..... in Kraft getreten.

Rastede, den .....  
Bürgermeister

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 6e, 8. Änderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 6e, 8. Änderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

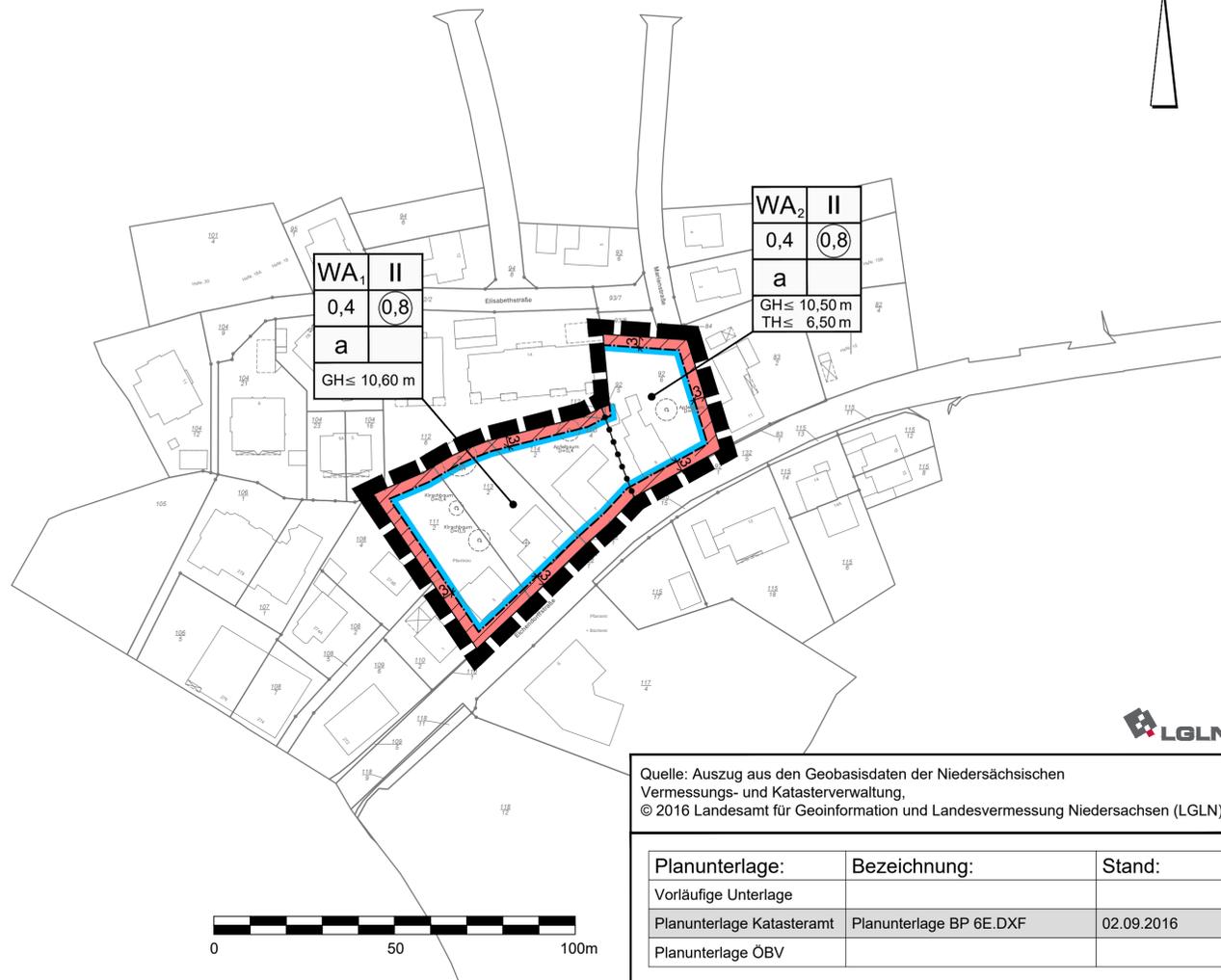
Rastede, den .....  
Bürgermeister

### Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Rastede, den .....  
GEMEINDE RASTEDE  
Der Bürgermeister

## Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2016 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	Planunterlage BP 6E.DXF	02.09.2016
Planunterlage ÖBV		

## Textliche Festsetzungen

### 1. Gebäudehöhe

Gemäß § 16 [2] BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO wird die Gebäudehöhe gemäß Planeinschrieb begrenzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes, unterer Bezugspunkt die Oberkante der Eichendorffstraße, gemessen am Fahrbahnrand im rechten Winkel zum Gebäude.

Die zulässigen Höhen sind im Genehmigungsverfahren nachzuweisen; der untere Höhenbezugspunkt ist bei der Gemeinde Rastede zu erfragen.

### 2. Traufhöhe

Gemäß § 16 [2] BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO wird bestimmt, dass die maximal zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen dem untersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehendem Mauerwerk) gemäß Einschrieb im Planteil im WA 2 des Bebauungsplanes, jeweils gemessen zwischen der Unteren Bezugsebene und der Traufe, nicht überschritten werden darf.

Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der Eichendorffstraße, gemessen am Fahrbahnrand im rechten Winkel zum Gebäude. Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Dachgauben, Zwerchhäuser, Zwerchgiebel und Abwalmungen.

Die zulässigen Höhen sind im Genehmigungsverfahren nachzuweisen; der untere Höhenbezugspunkt ist bei der Gemeinde Rastede zu erfragen.

### 3. Anzahl der Wohneinheiten

In allen allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB 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.

### 4. Staffelgeschosse

Staffelgeschosse sind oberste Geschosse, die gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetzt sind. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind in den WA 2 oberhalb des 2 Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig.

### 5. Bauweise

In der abweichenden Bauweise gilt gemäß § 22 [2] BauNVO die offene Bauweise. Abweichend wird festgesetzt, dass nur Gebäudelängen bis maximal 20 m zulässig sind.

### 6. Garagen und Nebenanlagen

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.

### Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan 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 03. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. September 2018 (Nds. GVBl. S. 190, 253)

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

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

## Örtliche Bauvorschriften

### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6e.

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

Die obersten Geschosse von Hauptgebäuden (bei Staffelgeschossen ist ausschließlich das Staffelgeschos 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.

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

Pultdächer sind nicht zulässig.

### 3. 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.

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

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

### 5. 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.

## 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 Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

(2)

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

(3)

Die Lage der Versorgungsleitungen sind den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen. Die Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

(4)

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 e werden die bisherigen Festsetzungen für den Geltungsbereich dieser 8. Änderung aufgehoben.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### 1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Geschossflächenzahl

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH ≤ 10,5 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH = Gebäudehöhe, TH = Traufhöhe)  
TH ≤ 6,5 m

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche  
 nicht überbaubare Fläche

### 15. Sonstige Planzeichen

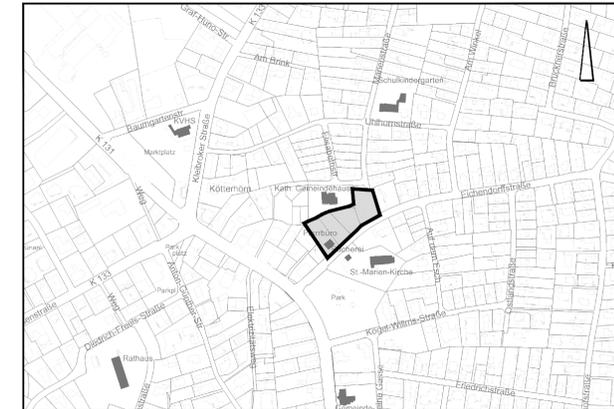
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

# Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

## 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 e "Rastede - Ortskern"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

August 2019

M. 1 : 1.000

# 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

<b>1</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>1</b>
<b>1.0</b>	<b>Vorbemerkung.....</b>	<b>1</b>
<b>1.1</b>	<b>Anlass der Planung.....</b>	<b>1</b>
<b>1.2</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>1</b>
<b>1.3</b>	<b>Geltungsbereich der Planung .....</b>	<b>1</b>
<b>1.4</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes .....</b>	<b>2</b>
<b>1.5</b>	<b>Planungsrahmenbedingungen.....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Planungsabsichten, Ziele und Zwecke der Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>4</b>
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
<b>3.2</b>	<b>Relevante Abwägungsbelange.....</b>	<b>7</b>
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
<b>4.</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplanes .....</b>	<b>11</b>
<b>5.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>12</b>
<b>6.</b>	<b>Ergänzende Angaben .....</b>	<b>14</b>
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 m<sup>3</sup>/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

## B e s c h l u s s v o r l a g e

**Vorlage-Nr.: 2019/176**

freigegeben am **05.09.2019**

**GB 1**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

**Datum: 03.09.2019**

### **1. Änderung des Bebauungsplans 67 - Kleibroker Straße**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	23.09.2019	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	24.09.2019	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

- 1.) Dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans 67 wird zugestimmt.
- 2.) Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.
- 3.) Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Zur Übernahme der Ziele des Konzeptes zur verträglichen in die verbindliche Bauleitplanung soll die 1. Änderung des Bebauungsplans 67 durchgeführt werden. Der Geltungsbereich umfasst die Wohn- und Mischgebiete beidseitig der Kleibroker Straße zwischen Baumgartenstraße und Marienstraße.

Im Zuge des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung (s. Vorlage 2019/128) wurde der südliche Geltungsbereich des Bebauungsplans 67 als „rote Zone“ mit höchster städtebaulicher Dichte und der nördliche Geltungsbereich als „blaue Zone“ mit mittlerer städtebaulicher Dichte gekennzeichnet. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans 67 werden für beide Teilbereiche die jeweiligen Ziele des Konzeptes als textliche Festsetzungen sowie örtliche Bauvorschriften übernommen.

Für den Teilbereich 1 mit höherer städtebaulicher Dichte wird eine maximale Gebäudehöhe von 13 m bei zweigeschossiger Bauweise zuzüglich Staffelgeschoss zugelassen. Sofern in der dritten Ebene ein Staffelgeschoss errichtet wird, muss dieses allseitig um 2 m eingerückt sein. Die Dachneigung muss mindestens 15° betragen.

Die Anzahl der Wohneinheiten wird in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße limitiert, wobei das Höchstmaß von 10 Wohneinheiten je Gebäude nicht überschritten werden darf.

Für den Teilbereich 2 mit mittlerer städtebaulicher Dichte wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m zugelassen, wobei die Traufhöhe 6,50 m nicht überschreiten darf. Bei maximal zweigeschossiger Bauweise werden Staffelgeschosse ausgeschlossen. Im ausgebauten Dach ist Wohnraum jedoch weiterhin zulässig. Die Dachneigung muss zwischen 20° und 45° betragen. Die Anzahl der Wohneinheiten wird in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße limitiert, wobei das Höchstmaß von 8 Wohneinheiten je Gebäude nicht überschritten werden darf.

Für beide Teilbereiche wird zudem festgesetzt, dass je Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem Grundstück vorzuhalten sind, um den öffentlichen Straßenraum von Parksuchverkehren und parkenden Autos zu entlasten.

Da die 1. Änderung des Bebauungsplans 67 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen kann, wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet und die öffentliche Auslegung durchgeführt.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

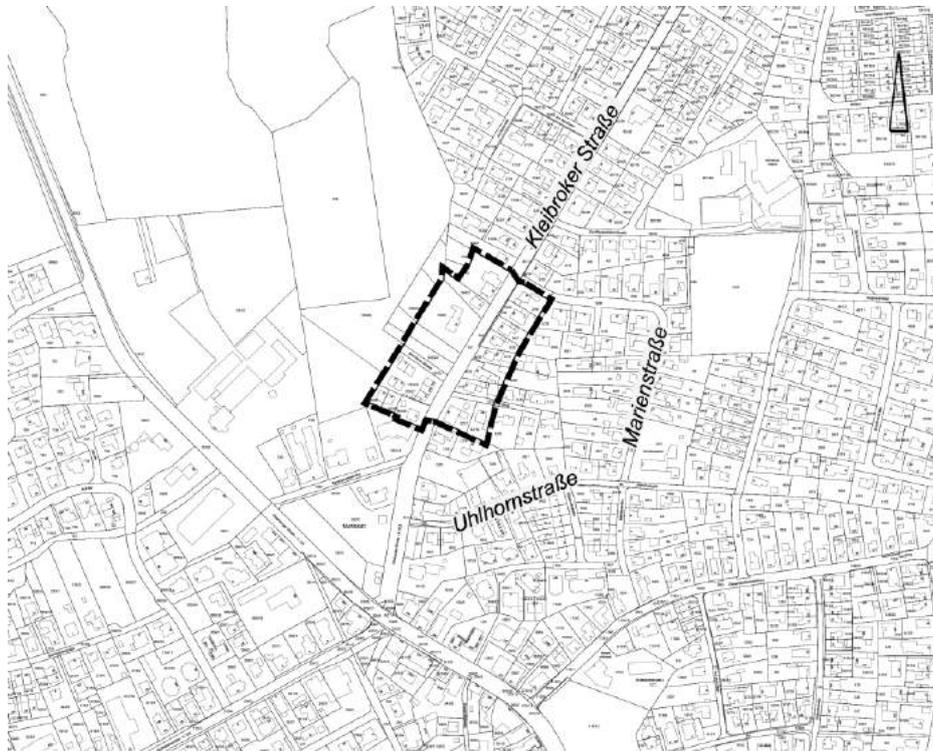
Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

### **Anlagen:**

1. Entwurf Text Bebauungsplan mit Begründung

# Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

## 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 „Kleibroker Straße West“



mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (1 und 3) 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](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung



## PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Rastede diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Kleibroker Straße West“, bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (gemäß § 84 (1 und 3) NBauO), als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

## Planverfasser

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 mit der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Rastede, den

Bürgermeister

---

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 nebst Begründung in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

---

## Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... in der Tagespresse ..... bekannt gemacht worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 ist damit am ..... wirksam geworden.

Rastede, den

Bürgermeister

---

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den .....

-----  
Bürgermeister

# Satzung

## § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 umfasst die im Bebauungsplan gemäß § 3 und § 4 BauNVO festgesetzten Baugebiete Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI). Der Geltungsbereich der 1. Änderung setzt sich aus den Teilbereichen 1 und 2 zusammen (siehe Übersichtsplan)

## § 2 Festsetzungen

### Teilbereich 1

1. Die textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 bis 1.4 des Bebauungsplanes Nr. 67 zum Maß der baulichen Nutzung werden aufgehoben. Die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 67 festgesetzte maximale Anzahl an Wohneinheiten wird aufgehoben.
2. Innerhalb der gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete sind gemäß § 20 BauNVO II Vollgeschosse zulässig.
3. In den gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebieten sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 10 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.
4. Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO werden für die gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete die zulässigen Höhen baulicher Anlagen durch die Festsetzung der zulässigen Gesamthöhe bestimmt. Die zulässige maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 13,0 m über Bezugsebene. Der Maximalwert bezieht 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.

### Teilbereich 2

5. Die textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 bis 1.4 des Bebauungsplanes Nr. 67 zum Maß der baulichen Nutzung werden aufgehoben. Die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 67 festgesetzte maximale Anzahl an Wohneinheiten und die in der Planzeichnung festgesetzte Anzahl an Vollgeschossen werden aufgehoben.
6. Innerhalb der gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und der gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete sind gemäß § 20 BauNVO II Vollgeschosse zulässig.
7. In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 22 (2) BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
8. In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten und 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.

9. 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 (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.
10. 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.
11. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67, gelten in den Teilbereichen 1 und 2 fort.

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

#### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift gemäß § 84 (1) NBauO ist identisch mit den Teilbereichen 1 und 2 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67.

#### 2. Einstellplätze

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

#### 3. Ordnungswidrigkeiten

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

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

#### 4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 (Teilbereiche 1 und 2).

#### **Teilbereich 1**

#### 5. Dachform und Dachneigung

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.

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

## 6. Staffelgeschosse

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

### Teilbereich 2

## 4. 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.

## 5. 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 Bebauungsplanänderung 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

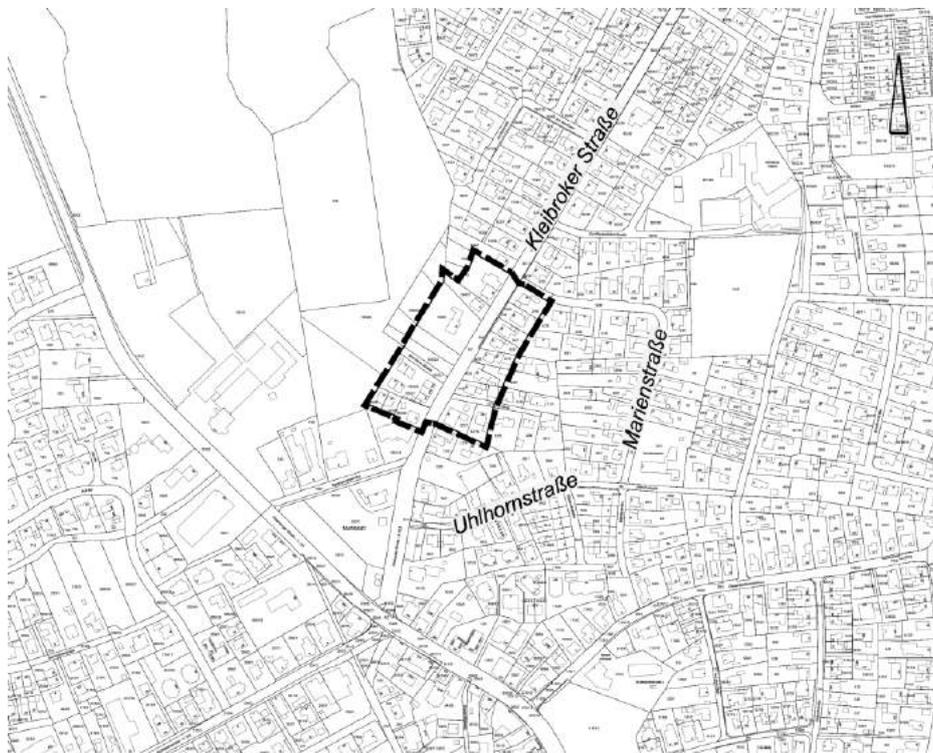
---

Bürgermeister



# Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

## 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 „Kleibroker Straße West“



## 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](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>10</b>
1.1	Anlass der Planung	10
1.2	Rechtsgrundlagen	10
1.3	Geltungsbereich der Planung	11
1.4	Beschreibung des Plangebietes	11
1.5	Planungsrahmenbedingungen	11
<b>2.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>14</b>
<b>3.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung</b>	<b>18</b>
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	18
3.1.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB	18
3.1.2	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB	18
3.2	Belange von Natur und Landschaft	18
3.3	Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang	23
3.4	Belange des Klimaschutzes	24
<b>4.</b>	<b>Inhalte der Festsetzungen</b>	<b>24</b>
<b>5.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>25</b>
<b>6.</b>	<b>Daten zum Verfahrensablauf</b>	<b>27</b>

## **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 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 handelt es sich um eine Nachverdichtung des Bestands und um eine Innenentwicklung. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Gemeinde Rastede und ist bereits überwiegend baulich genutzt. An den Geltungsbereich grenzen zu drei Seiten bereits bebaute Bereiche an. Die Größe der Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm.

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

Es sind keine kumulativen Effekte zu berücksichtigen, weil es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes 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**

Das Plangebiet liegt im zentralen Teil der Ortslage Rastede, beidseitig der Kleibroker Straße, südlich der Einmündung der Marienstraße in die Kleibroker Straße. Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 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 der 1. Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert. Bei der 1. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan.

### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlagen für diese Bebauungsplanänderung 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 Bebauungsplan Nr. 67 liegt im zentralen Teil der Ortslage Rastede, beidseitig der Kleibroker Straße. Bei der 1. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan. Der Textbebauungsplan bezieht sich auf die im Bebauungsplan Nr. 67 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete. Am östlichen Rand wird jedoch ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 von der 1. Änderung ausgespart.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches kann dem Titelblatt und dem Übersichtsplan auf Seite 7 entnommen werden.

### **1.4 Beschreibung des Plangebietes**

Im südwestlichen Geltungsbereich, südlich der Graf-Huno-Straße befinden sich eingeschossige Reihen- und Doppelhäuser. Nördlich der Graf-Huno-Straße, im nordwestlichen Geltungsbereich, liegen eingeschossige Häuser. Am nordwestlichen Rand war in der Vergangenheit ein Restaurant ansässig. Das Gebäude steht derzeit leer. Auf der östlichen Seite der Kleibroker Straße liegen überwiegend eingeschossige freistehende Häuser. Zudem ist hier das Lagergebäude eines Sanitärbetriebes vorhanden. Die Freibereiche der Wohnhäuser sind gärtnerisch genutzt.

Die im Plangebiet vorhandene Struktur, bestehend aus ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern setzt sich in nördlicher und östlicher Richtung fort. Südlich angrenzend, westlich der Kleibroker Straße befinden sich ein Mehrfamilienhaus und eine Praxis. Weiter südlich liegen der Marktplatz und der zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde Rastede.

Innerhalb des Plangebietes verläuft in Nord-Südrichtung die Kreisstraße 133 (Kleibroker Straße). Die Kreisstraße führt in nördlicher Richtung zur Ortslage Kleibrok und in südlicher Richtung zum Ortskern von Rastede. Die Graf-Huno-Straße und die Straße Am Brink haben lediglich eine örtliche Erschließungsfunktion für die angrenzenden Wohnhäuser. Die Graf-Huno-Straße endet stumpf am westlichen Geltungsbereichsrand ohne Wendemöglichkeit.

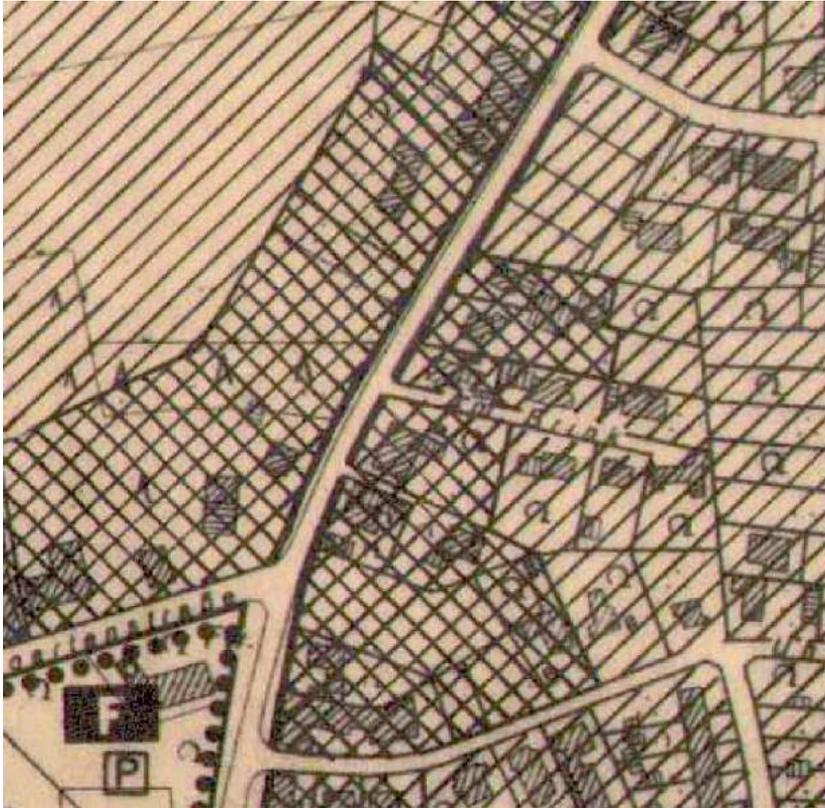
### **1.5 Planungsrahmenbedingungen**

#### **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.

## Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede stellt die Flächen westlich der Kleibroker Straße und den südöstlichen Geltungsbereich dieser 1. Änderung als gemischte Bauflächen dar. Der nordöstliche Geltungsbereich wird als Wohnbaufläche dargestellt.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede

## Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 67 „Kleibroker Straße West“ aus dem Jahr 2001 vor. Der Bebauungsplan Nr. 67 geht in östlicher Richtung zum Teil über den Geltungsbereich dieser 1. Änderung hinaus (s. Übersichtsplan). Der Bebauungsplan Nr. 67 setzt für die Flächen westlich der Kleibroker Straße und für eine Grundstückstiefe im südöstlichen Geltungsbereich Mischgebiete mit maximal zwei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,8 sowie maximal zwei Wohneinheiten fest. Bei zwei Vollgeschossen wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen auf 9,50 m begrenzt.

Für die am östlichen Rand gelegenen Flächen werden Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete mit einem Vollgeschoss und maximal 2 Wohneinheiten ausgewiesen. Bei zwei Vollgeschossen wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen auf 8,50 m begrenzt.

Für den nordöstlichen Geltungsbereich setzt der Bebauungsplan Nr. 67 Allgemeine Wohngebiete mit maximal zwei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Ge-

schossflächenzahl von 0,6 sowie maximal zwei Wohneinheiten fest. Bei zwei Vollgeschossen wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen auf 9,50 m begrenzt.

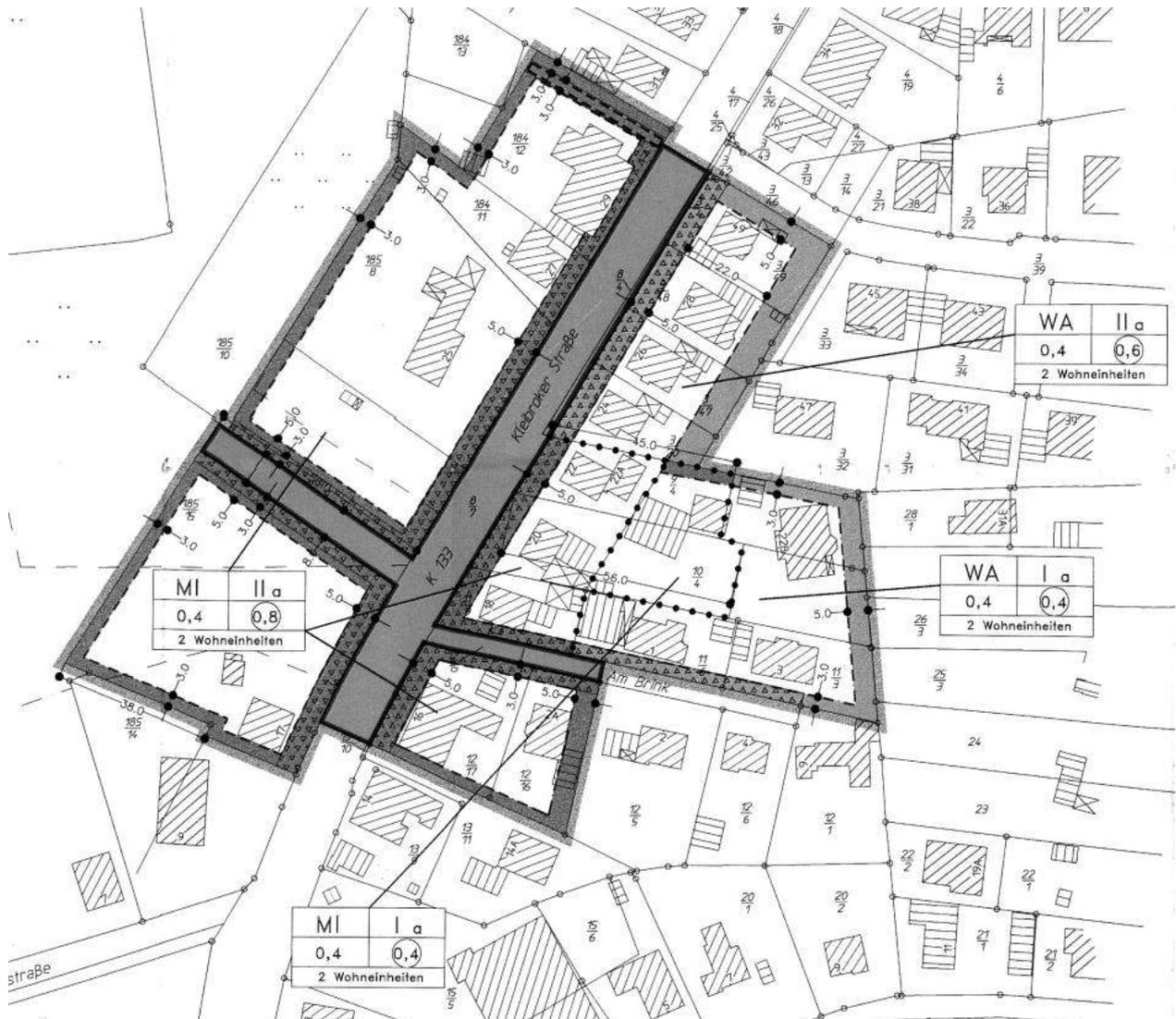


Abbildung: Bebauungsplan Nr. 67

Der Bebauungsplan Nr. 67 trifft folgende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. **Die Festsetzungen 1.1 bis 1.4 werden im Zuge dieser 1. Änderung aufgehoben:**

1. Maß der baulichen Nutzung
  - 1.1 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 16 abs. 2 Nr. 4 BauNVO) regelt sich nach der Zahl der zulässigen Vollgeschosse (vgl. Planzeichnung). Im einzelnen gelten folgende Obergrenzen:

Zahl der Vollgeschosse (Z)	Höhe baulicher Anlagen
Z = 1	8,50 m
Z = 2	9,50 m

Als Bezugshöhe gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks (§ 16 Abs. 1 BauNVO). Ausnahmsweise können Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Schornsteine) im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

- 1.2 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).
- 1.3 Die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von:
  - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
  - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
  - Baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wirdbis zu 25 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
- 1.4 Innerhalb des Plangebietes sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Besteht ein Baukörper aus selbständig benutzbaren Gebäuden, ist pro selbständig benutzbarem Gebäude maximal 1 Wohnung zulässig (je Doppelhaushälfte ist eine Wohnung zulässig).
- 1.5 Die Größe der Baugrundstücke muss mindestens 500 qm (§9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) betragen.

## 2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 liegt im zentralen Teil der Ortslage Rastede, beidseitig der Kleibroker Straße, südlich der Einmündung der Marienstraße in die Kleibroker Straße. Die 1. Änderung umfasst im Wesentlichen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67. Lediglich der östliche Rand des Bebauungsplanes Nr. 67 wird nicht von der 1. Änderung erfasst. Bei der 1. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan.

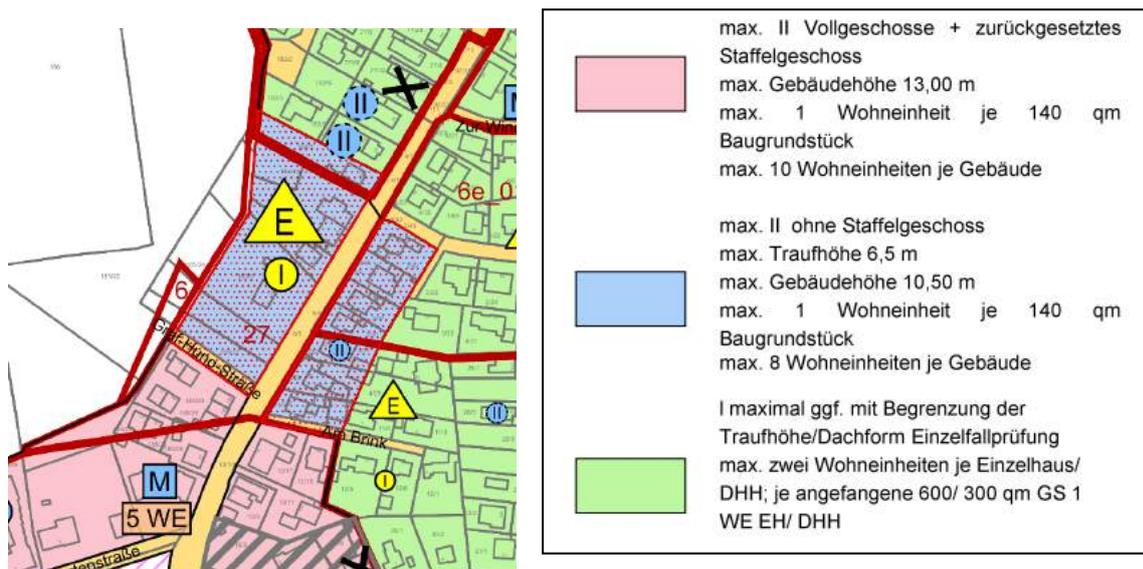
Im nordwestlichen Plangebiet befinden sich einige baulich nur gering genutzte Grundstücke, die eine bauliche Weiterentwicklung in absehbarer Zeit erwarten lassen. Für den südöstlichen Bereich liegt der Gemeinde eine Bauvoranfrage für den Bau eines Mehrfamilienhauses vor. Auch vor dem Hintergrund einer angespannten Wohnungsmarktsituation und einer großen Nachfrage nach Wohnnutzungen in der Gemeinde Rastede sind für das Plangebiet bauliche Veränderungen in nächster Zeit zu erwarten. Dies Plangebiet liegt zentral in der Ortslage und ist sehr gut erschlossen. Es bietet sich daher für eine weitere bauliche Entwicklung besonders an.

Die Gemeinde Rastede hat in jüngster Zeit ein Konzept zur verträglichen Innenentwicklung beschlossen.<sup>1</sup> Dem Zielkonzept liegen die folgenden Grundsätze zugrunde:

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

- 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:



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

Das südliche Plangebiet liegt im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung innerhalb der Zone mit hoher städtebaulicher Dichte (rote Zone).

Für die rote Zone wurden im Konzept 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 nördliche Bereich 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

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

Das Konzept bildet die Grundlage für die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung. Daher wird das Plangebiet in einen südlichen Teil (Teilbereich 1, rote Zone) und einen nördlichen Teil (Teilbereich 2, blaue Zone) gegliedert.

Im Zuge dieser 1. Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert. Die textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 bis 1.4 des Bebauungsplanes Nr. 67 zum Maß der baulichen Nutzung werden aufgehoben. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67 bestehen fort. Bei der 1. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan. Ein Übersichtsplan ist auf Seite 7 beigefügt.

### **Teilbereich 1 (rote Zone im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung)**

Konkret werden im Zuge dieser 1. Änderung für das südliche Plangebiet (Teilbereich 1) zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Gesamthöhe von 13,0 m festgesetzt. Es sind maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 10 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig. Staffelgeschosse sind in Teilbereich 1 oberhalb des 2. Vollgeschosses zulässig. Allgemein sind Staffelgeschosse gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetzte oberste Geschosse. Diese Bauform wird derzeit verstärkt nachgefragt. Dieser Nachfrage will sich die Gemeinde Rastede in den Bereichen, die sich aufgrund ihrer zentralen Lage und der Struktur (s. rote Zone im Dichtekonzept) dafür eignen, nicht grundsätzlich entziehen. Aus Gründen des Nachbarschutzes ist das Staffelgeschoss auf der dritten Ebene jedoch nur zulässig, wenn dieses um mindestens 2,00 m zur äußeren Traufkante des darunterliegenden Geschosses eingerückt wird.

Ergänzend werden für den **Teilbereich 1 örtliche Bauvorschriften** erlassen:

Die obersten Geschosse von Hauptgebäuden (bei Staffelgeschossen ist ausschließlich das Staffelgeschoss 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.

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

Staffelgeschosse auf der dritten Ebene sind mit mindestens 2,00 m Abstand von der Traufkante des darunter liegenden Geschosses herzustellen. Der Abstand ist zu allen Gebäudeseiten einzuhalten. An einer Gebäudeseite kann der Abstand auf einer Länge von 1/3 der betroffenen Gebäudeseitenlänge unterschritten werden. Damit wird sichergestellt, dass das Gebäude von keiner Seite als dreigeschossiges Gebäude wahrgenommen wird.

### **Teilbereich 2 (blaue Zone im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung)**

Für das nördliche Plangebiet (Teilbereich 2) werden zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Gesamthöhe von 10,50 m und einer Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt. Staffelgeschosse werden oberhalb des 2. Vollgeschosses ausgeschlossen, da Gebäudekörper mit Staffelgeschossen insgesamt massiver wirken als Gebäudekörper mit geneigtem Dach. Das gilt auch für eingerückte Staffelgeschosse. Wohnraum ist oberhalb des 2. Vollgeschosses jedoch zulässig.

Zudem sind im Teilbereich 2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Es sind maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.

Ergänzend werden für den **Teilbereich 2 örtliche Bauvorschriften** erlassen:

Die obersten Geschosse von Hauptgebäuden sind nur symmetrisch geneigten Satteldächern, Walmdächern und Krüppelwalmdächern mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig. Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachneigungen zwischen 20 und 45 Grad zu errichten. Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Querriegel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO.

Auf 10 % der Grundfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig.

### **Örtliche Bauvorschriften Teilbereiche 1 und 2**

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

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 1. Änderung nicht tangiert. Auf die Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 67 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**

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

Das Plangebiet der 1. Änderung unterliegt den rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67, mit Festsetzungen als Mischgebiet (GRZ von 0,4) und eines allgemeinen Wohngebietes (GRZ von 0,4).

Der Bebauungsplan Nr. 67 liegt im nördlichen Teil von Rastede, beiderseits der Straße Kleibroker Straße.

Das Gebiet ist bereits insgesamt über die Kleinbroker Straße sowie über die Nebenstraßen Am Brink und der Graf-Huno-Straße erschlossen. Südlich der Graf-Huno-Straße befinden sich eingeschossige Reihen- und Doppelhäuser, während nördlich der Straße eingeschossige Häuser in großen Gartengrundstücken liegen. Am nordwestlichen Rand war ein Restaurant, das Gebäude steht derzeit leer. Die rückwärtige Grundstücksfläche weist, ebenfalls wie das südlich angrenzende größere Gartengrundstücken, einen hohen Anteil an alten, standortgerechten Laubbäumen auf, jedoch kommen hier auch einzelne Nadelgehölze vor. Auf der östlichen Seite der Kleibroker Straße liegen überwiegend eingeschossige freistehende Häuser mit individuell gestalteten Gärten. Zudem ist hier das Lagergebäude eines Sanitärbetriebes vorhanden.

Die im Plangebiet vorhandene Struktur, bestehend aus ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern setzt sich in nördlicher und östlicher Richtung fort. Südlich angrenzend, westlich der Kleibroker Straße befinden sich ein Mehrfamilienhaus und eine Praxis. Weiter südlich liegen der Marktplatz und der zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde Rastede.

Im Plangebiet sind überwiegend mittlere Pseudogley-Podsolböden ausgeprägt. Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) wird gering eingestuft. Die Grundwasserstufe ist mit einem mittleren Grundwasserstand von über 20 dm als grundwasserfern (GWS 7) einzustufen.

Ein Suchraum für schutzwürdige Böden liegt nicht vor.<sup>2</sup> 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 Plangebiet bei über 150 bis 200 mm, was einer mittleren Neubildungsrate entspricht.

Nach Art und Mächtigkeit der grundwasserüberdeckenden Bodenschichten ist das Grundwasserschutzpotential hoch. Die Lage der Grundwasseroberfläche liegt bei über 7,5 bis 10 m NHN, bei einer durchschnittlichen Geländehöhe von rund 20 m NHN.<sup>3</sup>

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

Mit der Planung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 wird eine Nachverdichtung des Bestands angestrebt.

Die Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan beziehen sich im Wesentlichen auf folgende Aspekte:

#### **Teilbereich 1**

12. Die textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 bis 1.4 des Bebauungsplanes Nr. 67 zum Maß der baulichen Nutzung werden aufgehoben. Die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 67 festgesetzte maximale Anzahl an Wohneinheiten wird aufgehoben.
13. Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete sind zwei Vollgeschosse zulässig.
14. Es sind in den Mischgebieten maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 10 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.
15. Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der zulässigen Gesamthöhe bestimmt, die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 13,0 m über Bezugsebene.

#### **Teilbereich 2**

16. Die textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 bis 1.4 des Bebauungsplanes Nr. 67 zum Maß der baulichen Nutzung werden aufgehoben. Die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 67 festgesetzte maximale Anzahl an Wohneinheiten und die in der Planzeichnung festgesetzte Anzahl an Vollgeschossen werden aufgehoben.

<sup>2</sup>

NIBIS<sup>®</sup> Kartenserver (2011) – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Bodenkunde, Hannover

<sup>3</sup>

NIBIS<sup>®</sup> Kartenserver (2011) – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hydrologie, Hannover

17. In den Allgemeinen Wohngebiete und der Mischgebiete sind zwei Vollgeschosse zulässig.
18. In den Allgemeinen Wohngebieten sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
19. In den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sind maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.
20. In Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten werden die zulässigen Höhen baulicher Anlagen durch die Festsetzung der zulässigen Trauf- und Gesamthöhe bestimmt. Die zulässige maximale Traufhöhe beträgt 6,5 m über Bezugsebene, die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 10,5 m über Bezugsebene. Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Dachgauben, Zwerchhäuser, Zwerchgiebel und Abwalmungen.
21. In den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sind oberhalb des 2 Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67 gelten in den Teilbereichen 1 und 2 fort.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 wird die Grundflächenzahl (GRZ 1 von 0,4) nicht verändert und auch die Baugrenzen werden nicht verlagert oder erweitert. Jedoch ist in dem Bebauungsplan Nr. 67 nach § 1.3 festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche für Nebenanlagen von bis zu 25 % überschritten werden kann. Mit Aufhebung der Festsetzungen 1.1 bis 1.4 wird somit auch Begrenzung der Überschreitung für Nebenanlagen aufgehoben, so dass eine Erhöhung der Nebenanlagen auf bis zu 50 % ermöglicht wird. Bezogen auf die GRZ und zulässiger Überschreitung ergibt sich somit eine Erhöhung der maximal zulässigen Versiegelung von bisher 50 % auf 60 %.

Demnach werden insgesamt mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes zum einen für Nebenanlagen zusätzliche Flächeninanspruchnahmen vorbereitet, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und der Biotop- und Lebensraumstrukturen führen könnten, und zum anderen werden noch höhere Geschossigkeiten oder Gebäudehöhen vorbereitet.

Demgegenüber sind aufgrund der Bestandssituation keine Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und auf die lufthygienische Situation oder das Klima abzuleiten.

Die Eingriffsbilanzierung bezieht sich demnach auf die maximale Erhöhung der Versiegelung, die im Folgenden gegenüber der Ursprungsplanung aufgezeigt wird.

Festsetzungen	GRZ gem. BPlan Nr. 67	max. Versiegelung	GRZ gemäß 1. Änderung	max. Versiegelung
Mischgebiet auf 1,19 ha	0,4 zzgl. 25 % Überschreitung	5.950 m <sup>2</sup>	0,4 zzgl. 50 % Überschreitung	7.140 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet auf 0,56 ha	0,4 zzgl. 25 % Überschreitung	2.800 m <sup>2</sup>	0,4 zzgl. 50 % Überschreitung	3.360 m <sup>2</sup>
		8.750 m <sup>2</sup>		10.500 m <sup>2</sup>

Wie die Gegenüberstellung zeigt, wird mit der 1. Änderung eine Erhöhung der maximal versiegelten Fläche von 1.750 m<sup>2</sup> vorbereitet, die als Eingriffe zu werten sind.

Jedoch gelten bei beschleunigten Verfahren, die gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, die Regelung nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, so dass Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Ein Ausgleichserfordernis besteht daher nicht.

#### ➤ **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 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 und der Lage im Übergang zur freien Landschaft 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, gehölzreichen Gärten mit 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 fallenden 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

bebauten Bereich im Siedlungszusammenhang handelt, so dass sich die Störfunktion der Nutzungen (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) nicht signifikant verändern wird. Stöempfindliche 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 bei Gebäudeabriss und –umbauten 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 die Flächen bereits überwiegend bebaut sind.

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.

**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 über 2,2 km das Gebiet Eichenbruch, Ellernbusch (2715-331) südöstlich von Rastede als Waldgebiet mit gut ausgeprägten, häufig feuchten Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwäldern. Kleinflächig auch bodensaurer Eichen-Buchenwald mit Adlerfarn. An naturnahen Bachläufen kleinflächige Eschen- und Erlen-Eschenwälder, teilweise sehr artenreich.

Nachteilige Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet bereits weitgehend bebaut ist und zudem zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet die Siedlungsstrukturen von Rastede liegen, so dass diese somit sowohl räumlich als auch funktional vom Plangebiet abgegrenzt sind.

EU-Vogelschutzgebiete sind ebenfalls nur in mehreren Kilometern Entfernung vorhanden und durch die Planung ebenfalls nicht betroffen. Die Verträglichkeit mit dem Schutzgebietsystem Natura 2000 ist somit gegeben.

#### ➤ **naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Innerhalb des Plangebietes sind keine geschützten Landschaftsbestandteile oder geschützten Biotope ausgeprägt. Auch weitere Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind erst in weiterer Entfernung ausgeprägt, wie das Landschaftsschutzgebiet Schlosspark im Süden oder der geschützte Landschaftsbestandteil `Umgebung des Hofes Kleibrok` im Norden.

### ➤ Darstellungen von Landschaftsplänen

Der Landschaftsplan der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 1995 weist keine Gebiete und schutzwürdigen Bereiche aus Landessicht aus und auch werden für das Plangebiet keine Entwicklungsziele und Maßnahmen hervorgehoben.

Auch im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland 1995 werden explizit für das Plangebiet keine Ziele und Maßnahmen formuliert, jedoch verläuft westlich des Siedlungsrandes die Grenze des Gebietes zur Erhaltung der reliefbedingten Eigenart.

### 3.3 Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte der Gemeinde Rastede. Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut. Angrenzend an den Änderungsbereich setzt sich zu drei Seiten das Siedlungsgebiet fort.

Im südwestlichen Geltungsbereich, südlich der Graf-Huno-Straße befinden sich eingeschossige Reihen- und Doppelhäuser. Direkt südlich angrenzend an den Geltungsbereich liegt ein Mehrfamilienhaus mit ca. 10 Wohneinheiten. Im südöstlichen Planbereich, südlich der Straße Am Brink, ist ein eingeschossiges Wohnhaus vorhanden. Weiter südlich des Plangebietes liegt der Marktplatz der Gemeinde. In ihrem Konzept zur verträglichen Innenentwicklung hat die Gemeinde für den südlichen Teil dieser 1. Änderung ein Verdichtungspotenzial erkannt und diesen Bereich entsprechend als rote Zone (Zone höchster Dichte) dargestellt. Die für die rote Zone maximalen Kennziffern wurden vorstehend wiedergegeben. Die Maximalwerte werden im Zuge dieser 1. Änderung berücksichtigt. Damit ergeben sich Nachverdichtungspotenziale im Vergleich zur Bestandsbebauung und im Vergleich zum bisherigen Planungsrecht sowohl in Bezug auf die zulässige Anzahl an Wohnungen (bisher 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude, jetzt 10 Wohneinheiten) als auch hinsichtlich der Gebäudehöhe (bisher 9,50 m jetzt 13,0 m). Oberhalb des zweiten Vollgeschosses ermöglichen die Festsetzungen ein Staffelgeschoss. Allgemein sind Staffelgeschosse gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetzte oberste Geschosse. 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. An einer Gebäudeseite kann der Abstand auf einer Länge von 1/3 der betroffenen Gebäudeseitenlänge unterschritten werden. Damit wird sichergestellt, dass das Gebäude von keiner Seite als dreigeschossiges Gebäude wahrgenommen wird.

Nördlich der Graf-Huno-Straße, im nordwestlichen Geltungsbereich, liegen eingeschossige Häuser. Auf der östlichen Seite der Kleibroker Straße liegen ein- bis zweigeschossige freistehende Häuser. Zudem ist hier das Lagergebäude eines Sanitärbetriebes vorhanden. Diese Bereiche liegen weiter entfernt vom Ortszentrum. Die Straße Am Brink und die Graf-Huno-Straße wurden im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung als Grenze zwischen der höher verdichteten roten Zone und der blauen Zone erkannt. Für den nördlichen Teil des Plangebietes wird die Gebäudehöhe in Anlehnung an das Konzept auf 10,50 m und die Traufhöhe auf 6,50 m begrenzt. Damit wird die planungsrechtlich zulässige Gebäudehöhe von derzeit 8,50 m bzw. 9,50 m auf 10,50 m erhöht. Zulässig sind auf der Grundlage dieser 1. Änderung 8 Wohnungen je Wohngebäude anstelle von 2 Wohngebäuden bislang. 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.

Insgesamt wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 die bauliche Dichte und die Gebäudehöhe ausreichend beschränkt, um sicherzustellen, dass die umgebende Bebauung nicht durch das 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 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 1. Änderung umfasst im Wesentlichen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67. Lediglich der östliche Rand des Bebauungsplanes Nr. 67 wird nicht von der 1. Änderung erfasst. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 umfasst die im Bebauungsplan gemäß § 3 und § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete. Der Geltungsbereich der 1. Änderung setzt sich aus den Teilbereichen 1 und 2 zusammen (siehe Übersichtsplan).

### **Teilbereich 1**

Die textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 bis 1.4 des Bebauungsplanes Nr. 67 zum Maß der baulichen Nutzung werden aufgehoben. Die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 67 festgesetzte maximale Anzahl an Wohneinheiten wird aufgehoben. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67 gelten fort.

Innerhalb der gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete sind II Vollgeschosse zulässig. Die Festsetzung wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. In Anlehnung an das Konzept zur verträglichen Innenentwicklung werden maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 10 Wohneinheiten je Einzelhaus festgesetzt. Die maximal zulässige Gesamthöhe wird auf 13,0 m über Bezugsebene begrenzt. Der Maximalwert bezieht 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.

### **Teilbereich 2**

Die textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 bis 1.4 des Bebauungsplanes Nr. 67 zum Maß der baulichen Nutzung werden aufgehoben. Die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 67 festgesetzte maximale Anzahl an Wohneinheiten und die in der Planzeichnung festgesetzte Anzahl an Vollgeschossen werden aufgehoben. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67 gelten fort.

Innerhalb der gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete und Allgemeinen Wohngebiete sind II Vollgeschosse zulässig. Die Festsetzung wird im Wesentlichen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Für die rückwärtig gelegenen Grundstücksbereiche östlich der Kleibroker Straße wird die zulässige Anzahl der Vollgeschosse im Zuge dieser 1. Änderung zum Teil von I auf II erhöht. In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind in Anlehnung an den Bestand nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In Anlehnung an das Konzept zur verträglichen Innenentwicklung werden maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus festgesetzt. Die maximal zulässige Gesamthöhe wird auf 10,50 m, die maximal zulässige Traufhöhe auf 6,50 m begrenzt. Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugsebene), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Soweit zwei Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Straße mit dem geringeren Abstand zur baulichen Anlage maßgebend. Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Dachgauben, Zwerchhäuser, Zwerchgiebel und Abwalmungen.

In Anlehnung an das Konzept zur verträglichen Innenentwicklung sind in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten oberhalb des 2. Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig.

## **5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **Einstellplätze gemäß § 84 (1) NBauO**

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

### **Gestaltungsvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO**

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.

## **Teilbereich 1**

### Dachform und Dachneigung

Die obersten Geschosse von Hauptgebäuden (bei Staffelgeschossen ist ausschließlich das Staffelgeschoß 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.

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

### Staffelgeschosse

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

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

## **Teilbereich 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.

### 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

## Beschlussvorlage

**Vorlage-Nr.: 2019/173**

freigegeben am **05.09.2019**

**GB 1**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

**Datum: 03.09.2019**

### **4. Änderung des Bebauungsplans 17 - Hahn-Lehmden**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	23.09.2019	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	24.09.2019	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans 17 mit örtlichen Bauvorschriften wird zugestimmt.
2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.
3. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Bereits 2017 wurde der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans 17 vor dem Hintergrund einer Bauvoranfrage für ein Mehrfamilienhaus, welches sich nicht in die vorhandene Einfamilien- und Doppelhausbebauung einfügt, gefasst (s. Vorlage 2017/120). In 2018 wurde infolgedessen die Veränderungssperre Nr. 2 erlassen (s. Vorlage 2018/223).

Der Bebauungsplan 17 umfasst das Wohngebiet zwischen Nethener Weg, Spillestraße, Stöltjestraße und Heideweg im Ortsteil Hahn-Lehmden. Ausgewiesen sind dort reine und allgemeine Wohngebiete in zweigeschossiger (straßenseitige Grundstücke) und eingeschossiger Bauweise (Hintergrundstücke). Weitere Festsetzungen zur Baugestaltung, beispielsweise Trauf- und Firsthöhen oder Mindestdachneigungen wurden weder im Ursprungsplan von 1973 noch in den bisher rechtskräftig gewordenen Änderungen getroffen.

Somit sind im Geltungsbereich auch größere Wohnhäuser ohne Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten zulässig, die bei Ausnutzung der festgesetzten Zweigeschossigkeit mit Staffelgeschoss deutlich über das Maß der baulichen Nutzung der tatsächlich vorhandenen Gebäude hinausgehen. Das Wohngebiet besteht aus überwiegend in eingeschossiger Bauweise errichteten Einfamilienhäusern mit niedriger Traufe und Sattel- oder Walmdach.

Im Zuge des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung (s. Vorlage 2019/128) wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans 17 als „grüne Zone“ mit niedriger städtebaulicher Dichte gekennzeichnet. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans 17 sollen die Ziele des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung in die verbindliche Bauleitplanung übernommen werden.

Es ist vorgesehen, die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse von zwei auf eins zu reduzieren und zusätzlich – orientiert am vorhandenen Gebäudebestand – eine Traufhöhe von 4,00 m und eine Firsthöhe von 9,00 m festzusetzen. Zudem sollen nur noch Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein, wobei abhängig von der Grundstücksgröße maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig sind.

Zusätzlich werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt, wonach im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans 17 nur symmetrisch geneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig sind. Die Dachneigung muss zwischen 20° und 45° liegen. Hierdurch wird sichergestellt, dass neuzeitliche Dachgestaltungen (z. B. Pultdächer) die städtebauliche Wirkung des Wohngebietes nicht verändern.

Da die 4. Änderung des Bebauungsplans 17 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen kann, wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet und die öffentliche Auslegung durchgeführt. Mit Abschluss des Bauleitplanverfahrens kann voraussichtlich im Januar 2020 die Veränderungssperre aufgehoben werden.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

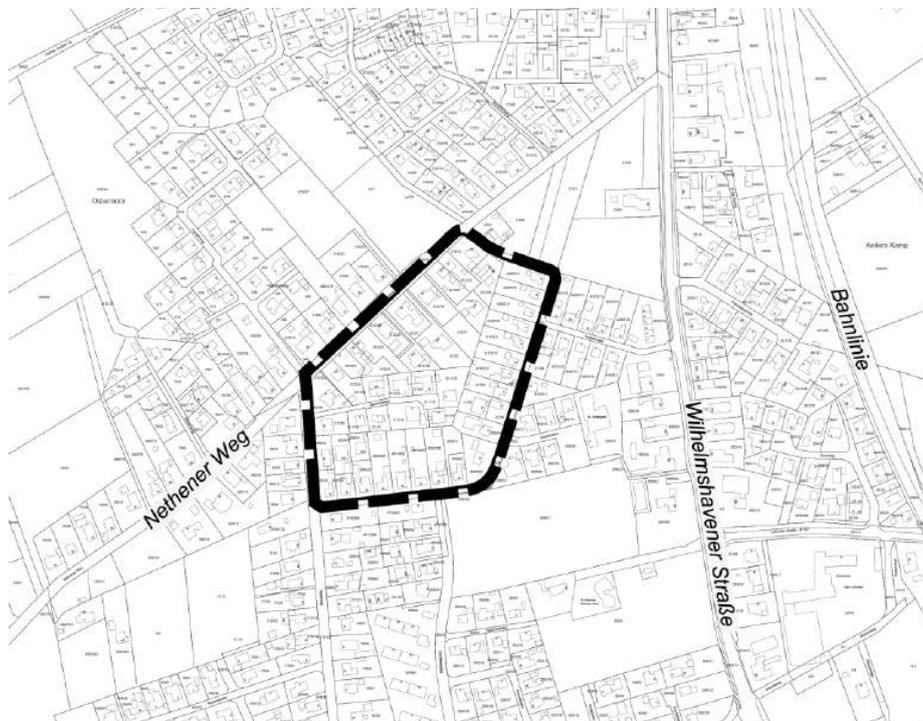
Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

### **Anlagen:**

1. Entwurf Textbebauungsplan mit Begründung

# Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

## 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Hahn-Lehmden“



mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) 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](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung



## PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Rastede diese 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Hahn-Lehmden“, bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (gemäß § 84 (3) NBauO), als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

## Planverfasser

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 mit der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Rastede, den

Bürgermeister

## **Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Rastede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 nebst Begründung in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

---

## **Bekanntmachung**

Der Satzungsbeschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... in der Tagespresse ..... bekannt gemacht worden.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 ist damit am ..... wirksam geworden.

Rastede, den

Bürgermeister

---

## **Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den .....

-----  
Bürgermeister

## Satzung

### § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 umfasst die im Bebauungsplan gemäß § 3 und § 4 BauNVO festgesetzten Baugebiete „Reines Wohngebiet (WR)“ und „Allgemeines Wohngebiet (WA)“.

### § 2 Festsetzungen

1. Innerhalb der gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen und gemäß § 3 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebiete ist gemäß § 20 BauNVO I Vollgeschoss zulässig.
2. 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 bereits ein bauordnungsrechtlich genehmigtes zweites Vollgeschoss vorhanden war.
3. In den gemäß § 3 festgesetzten Reinen Wohngebieten und den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 22 (2) BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
4. In den gemäß § 3 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.
5. Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO werden für die gemäß § 3 festgesetzten Reinen Wohngebiete und 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 9,0 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.
6. 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.
7. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17, inklusive der bisher erfolgten rechtskräftigen Änderungen, gelten fort.

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

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17.

2. Dachform und Dachneigung

Die obersten Geschosse von Hauptgebäuden sind nur symmetrisch geneigten Sattel-

dächern, 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 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.

## § 5 Rechtsgrundlagen

**Rechtsgrundlagen für diese Bebauungsplanänderung 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

# Übersichtsplan



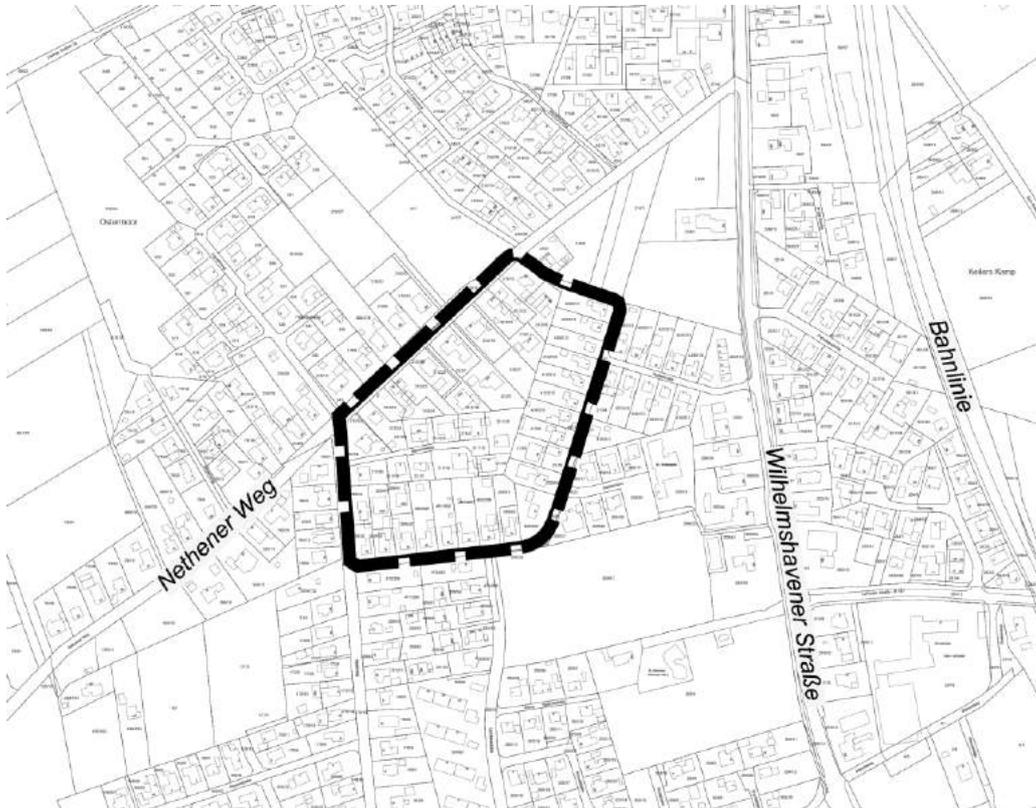
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)



**B-Plan Nr. 17,  
4. Änderung**

# Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

## 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Hahn-Lehmden“



## 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](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>0.</b>	<b>Vorbemerkung .....</b>	<b>8</b>
<b>1.</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>8</b>
1.1	Anlass der Planung .....	8
1.2	Rechtsgrundlagen .....	9
1.3	Geltungsbereich der Planung .....	9
1.4	Beschreibung des Plangebietes .....	9
1.5	Planungsrahmenbedingungen.....	9
<b>2.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung.....</b>	<b>11</b>
<b>3.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung.....</b>	<b>14</b>
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.....	14
3.1.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB .....	14
3.1.2	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB.....	14
3.2	Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang.....	14
3.3	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz .....	15
3.4	Belange des Klimaschutzes .....	19
<b>4.</b>	<b>Inhalte der Festsetzungen.....</b>	<b>19</b>
<b>5.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>20</b>
<b>6.</b>	<b>Daten zum Verfahrensablauf.....</b>	<b>21</b>

## **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 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Gemeinde Rastede im Ortsteil Hahn-Lehmden und ist bereits überwiegend baulich genutzt. An den Geltungsbereich grenzen zu allen Seiten bereits bebaute Bereiche an. Die Größe der Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm.

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

Es sind keine kumulativen Effekte zu berücksichtigen, weil es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes 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 Bebauungsplan Nr. 17 liegt im südwestlichen Teil der Ortslage Hahn-Lehmden. Er umfasst das Wohngebiet zwischen Nethener Weg, Spillestraße, Stöltjestraße und Heideweg. Der Bebauungsplan weist Reine und Allgemeine Wohngebiete mit maximal zwei Vollgeschossen auf den straßenseitigen Grundstücken und maximal einem Vollgeschoss auf den Hinterlandgrundstücken aus. Damit sind im Plangebiet planungsrechtlich auch größere Gebäudekörper zulässig, die deutlich über den Bestand an Wohngebäuden hinausgehen könnten. In Anlehnung an die Ergebnisse im vom Rat der Gemeinde Rastede beschlossenen Konzept zur verträglichen Innenentwicklung werden daher im Zuge dieser 4. Änderung Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen getroffen, die ein Einfügen auch neuer Gebäude in die bestehenden Strukturen absichern. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 bestehen fort. Bei der 4. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan.

## **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlagen für diese Bebauungsplanänderung 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 Bebauungsplan Nr. 17 liegt im südwestlichen Teil der Ortslage Hahn-Lehmden. Er umfasst das Wohngebiet zwischen Nethener Weg, Spillestraße, Stöltjestraße und Heideweg. Bei der 4. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan. Der Textbebauungsplan bezieht sich auf die im Bebauungsplan Nr. 17 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und Reinen Wohngebiete.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches kann dem Titelblatt und dem Übersichtsplan auf Seite 5 entnommen werden.

## **1.4 Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet ist überwiegend bereits realisiert. Das Wohngebiet besteht aus älteren Einfamilienhäusern mit einem Vollgeschoss und mit niedriger Traufe und Sattel- oder Walm-dach. Die Freibereiche der Wohnhäuser sind gärtnerisch genutzt. Die im Plangebiet vorhandene Struktur, bestehend aus überwiegend eingeschossigen Einfamilienhäusern, setzt sich in alle Richtungen fort.

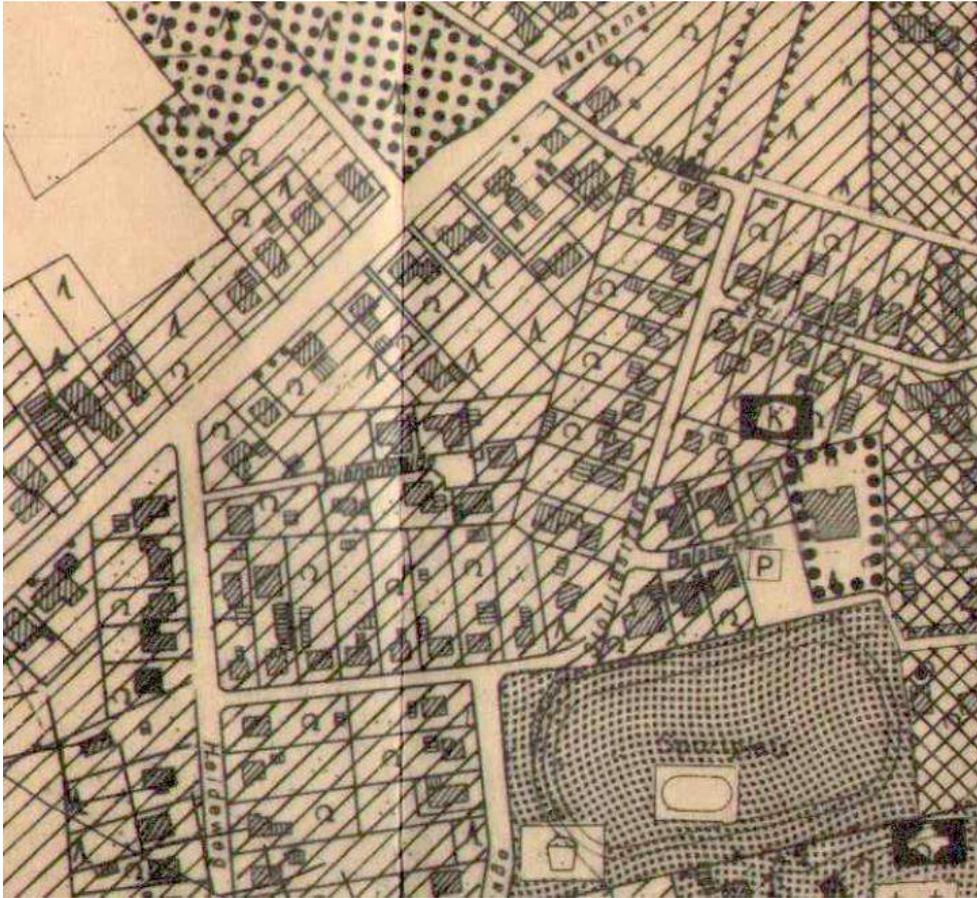
## **1.5 Planungsrahmenbedingungen**

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

Die Ortslage Hahn-Lehmden ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland 1996 als Grundzentrum mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ dargestellt. Für das Plangebiet werden keine Darstellungen getroffen.

### **Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede stellt die im Bebauungsplan Nr. 17 gelegenen Flächen als Wohnbauflächen dar.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede

### **Bebauungsplan**

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 17 „Für das Gebiet zwischen Nethener Weg (im Nord-Osten) Spillestraße (im Norden) und Stöltjestraße (im Süden und Westen) sowie Heideweg (im Osten)“ aus dem Jahr 1973 vor. Der Geltungsbereich dieser 4. Änderung ist identisch mit dem Bebauungsplan Nr. 17.

Im Bebauungsplan Nr. 17 werden Allgemeine Wohngebiete mit maximal zwei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl von 0,8 (zu den angrenzenden Straßen hin) und Reine Wohngebiete mit maximal einem Vollgeschoss, einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl von 0,5 (auf den rückwärtigen Flächen) ausgewiesen.



Abbildung: Bebauungsplan Nr. 17

Für den Bebauungsplan Nr. 17 wurden mehrere Änderungsverfahren durchgeführt:

Im Zuge einer 1. Vereinfachten Änderung wurde eine Baugrenze verschoben.

Im Rahmen einer 2. Änderung wurden Garagen und Nebenanlagen auf den überbaubaren und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Im Zuge einer 3. Änderung wurde die Zulässigkeit von kleinen Beherbergungsbetrieben ohne Restaurantbetrieb neu geregelt.

## 2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Bebauungsplan Nr. 17 liegt im südwestlichen Teil der Ortslage Hahn-Lehmden. Das Plangebiet ist überwiegend bereits realisiert. Das Wohngebiet besteht aus älteren, überwie-

gend in eingeschossiger Bauweise errichteten Einfamilienhäusern mit niedriger Traufe und Sattel- oder Walmdach.

Der Bebauungsplan Nr. 17 weist Reine und Allgemeine Wohngebiete mit maximal zwei Vollgeschossen auf den straßenseitigen Grundstücken und maximal einem Vollgeschoss auf den Hintergrundstücken aus. Weitere Festsetzungen beispielsweise zur Trauf- oder Firsthöhe oder zur Baugestaltung (Dachform und Dachneigung) wurden nicht getroffen, weder im Ursprungsplan noch in seinen Änderungen.

Damit sind im Plangebiet planungsrechtlich auch größere Gebäudekörper (tiefere und höhere Gebäudekörper, hohe Anzahl an Wohneinheiten) zulässig als im Bestand realisiert. Vor dem Hintergrund einer angespannten Wohnungsmarktsituation und einer großen Nachfrage nach Wohnnutzungen in der Gemeinde Rastede und auch in der Ortslage Hahn-Lehmden sind auch für das Plangebiet bauliche Veränderungen in nächster Zeit zu erwarten. Bei Ausnutzung der planungsrechtlichen Möglichkeiten ist eine Beeinträchtigung des Ortsbildes und der Siedlungsstruktur und auch des sozialen Miteinanders zu befürchten und Nachbarschaftskonflikte vorprogrammiert.

Die Gemeinde Rastede hat in jüngster Zeit ein Konzept zur verträglichen Innenentwicklung beschlossen.<sup>1</sup> Dem Zielkonzept liegen die folgenden Grundsätze zugrunde:

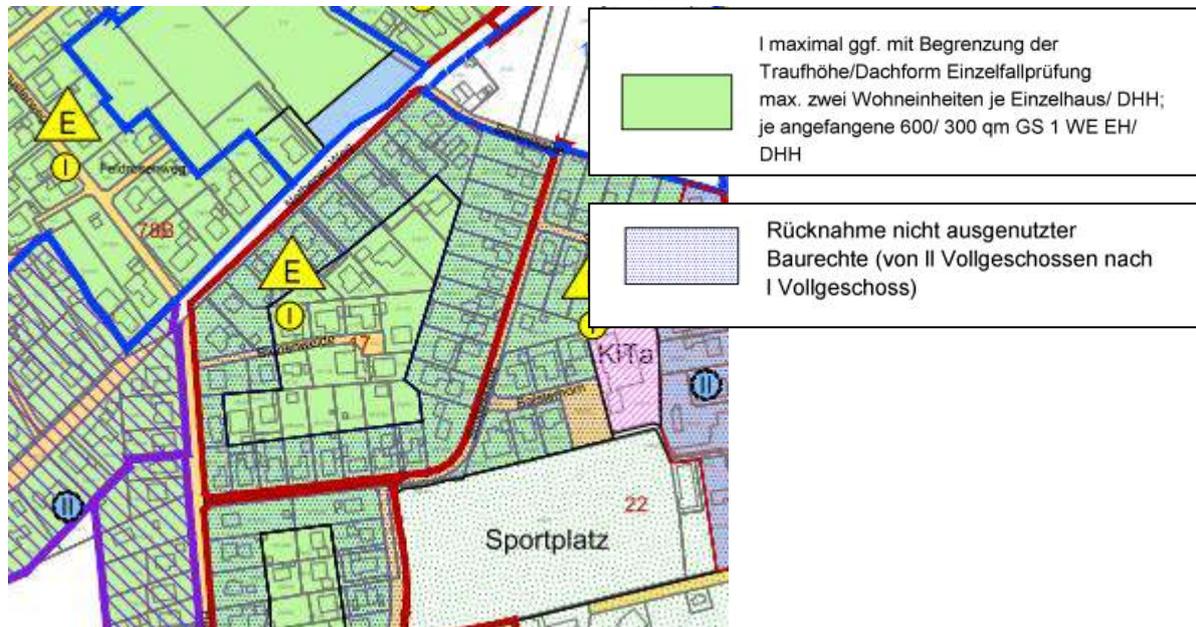
- Schutz vorhandener kleinteiliger Siedlungsstrukturen; ggf. Rücknahme von Baurechten
- maßvolle Verdichtung in einheitlich geprägten Siedlungsgebieten
- bestandsorientiert zusätzliche Verdichtung in Bereichen mit Verdichtungsansätzen
- bestandsorientiert zusätzliche Verdichtung im Ortskern
- bestandsorientiert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

Städtebauliche Verdichtungen sollen gebietsbezogen in einer dem Ortsbild und der Siedlungsstruktur verträglichen Art und Weise durchgeführt werden, um ungewollten 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. Das Konzept zur verträglichen Innenentwicklung sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 eine grüne Zone vor. Die grüne Zone stellt die Zone mit der niedrigsten städtebaulichen Dichte dar. Zudem wurde für den Geltungsbereich empfohlen, die nicht ausgenutzten Baurechte (von 2 Vollgeschos-

---

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

sen) auf ein Vollgeschoss zurückzunehmen (blaue Punksignatur im nachstehenden Ausschnitt).



Ausschnitt aus der Karte 3 Zielkonzept Rastede Hahn-Lehmden für den Bereich dieser 4. Änderung  
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 I Vollgeschoss; ggf. mit Begrenzung der Traufhöhe (z.B. 4,0 m) und der Gebäudehöhe; abhängig vom Gebietstyp/ ggf. Festlegung der Dachform; ggf. Abschluss von Staffelgeschossen Einzelfallprüfung

Das Konzept bildet die Grundlage für die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung. Im Zuge dieser 4. Änderung werden Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen getroffen, die ein Einfügen auch neuer Gebäude in die bestehenden Strukturen absichern. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 bestehen fort. Bei der 4. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan. Ein Übersichtsplan ist auf Seite 5 beigefügt.

Konkret wird im Zuge dieser 4. Änderung in Anlehnung an das Konzept und den Bestand ein Vollgeschoss mit einer Traufhöhe von maximal 4,0 m und einer Gesamthöhe von maximal 9,0 m festgesetzt. Staffelgeschosse sind unzulässig. 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. Die örtliche Bestandaufnahme hat ergeben, dass im Plangebiet keine Staffelgeschosse vorhanden sind. Wohnnutzungen sind in geneigten Dächern oberhalb des ersten Vollgeschosses möglich und zulässig.

Die vorhandene einheitliche Struktur soll erhalten und abgesichert werden. Abweichend von der Festsetzung eines Vollgeschosses kann ein zweites Vollgeschoss zugelassen werden, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 bereits ein bauordnungsrechtlich genehmigtes zweites Vollgeschoss vorhanden war.

Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. 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. Zudem werden örtliche Bauvorschriften erlassen, die die vorhandenen Dachformen und Dachneigungen absichern.

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

Die Belange des Verkehrs, der Ver- und Entsorgung sowie des Immissionsschutzes werden durch diese 4. Änderung nicht tangiert. Auf die Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 17 wird verwiesen.

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

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

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

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens werden im weiteren Verfahren 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 ergänzt.

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

Der Bebauungsplan Nr. 17 liegt im südwestlichen Teil der Ortslage Hahn-Lehmden. Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut. Angrenzend an den Änderungsbereich setzt sich zu allen Seiten das Siedlungsgebiet fort. Das Wohngebiet besteht aus älteren Einfamilienhäusern mit einem Vollgeschoss und mit niedriger Traufe und Sattel- oder Walmdach. In die Struktur würden sich neue Wohnhäuser mit zwei Vollgeschossen und vielen Wohneinheiten nicht einfügen und möglicherweise zu Nachbarschaftskonflikten würden. Daher wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 17 geändert. Derzeit lässt der Bebauungsplan Nr. 17 auf zum Teil zwei Vollgeschosse zu. Im Zuge dieser 4. Änderung 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. Im Dachgeschoss sind bei geneigten Dächern jedoch Wohnnutzungen möglich und zulässig. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. 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. Zudem werden örtliche Bauvorschriften erlassen, die die vorhandenen Dachformen und Dachneigungen absichern.

Insgesamt wird durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 die bauliche Dichte und die Höhenentwicklung ausreichend beschränkt, um sicherzustellen, dass sich neue Bauvorhaben in die bestehende Struktur einfügen.

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

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

Das Plangebiet der 4. Änderung unterliegt den rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17, einschließlich der bisher erfolgten Änderungen. Das Plangebiet der 4. Änderung umfasst vollständig die Fläche des Ursprungsplanes.

Der Bebauungsplan Nr. 17 liegt im südwestlichen Teil der Ortslage Hahn-Lehmden. Er umfasst das Wohngebiet zwischen Nethener Weg, Spillestraße, Stöltjestraße und Heideweg. Im Bebauungsplan Nr. 17 sind Allgemeine Wohngebiete und Reine Wohngebiete festgesetzt.

Das Gebiet ist bereits insgesamt erschlossen und mit Einfamilienhäusern bebaut. Es handelt sich um ältere, überwiegend in eingeschossiger Bauweise errichtete Einfamilienhäuser mit niedriger Traufe und Sattel- oder Walmdach. Die Vorgärten sind neben Zuwegungen und Stellplatzflächen individuell mit Staudenbeeten und Rasenflächen gestaltet und vielfach von Hecken eingerahmt, und auch die rückwärtigen Grundstücke werden vielfach durch Schnitthecken eingefasst. Einzelne, rückwärtige Gärten sind noch als große Gartenanlagen angelegt, teilweise auch noch mit altem Baumbestand.

Im Plangebiet sind überwiegend mittlere Podsolböden ausgeprägt. Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) wird gering eingestuft. Die bodenkundliche Feuchtestufe liegt überwiegend bei mittel-trocken (2), d.h. der Boden ist für Acker- und extensive Grünlandnutzung häufig zu trocken. Die Grundwasserstufe ist mit einem mittleren Grundwasserstand von über 20 dm als grundwasserfern (GWS 7) einzustufen.

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

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

Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigem Mittel (1971 bis 2000) liegt im Süden des Plangebietes bei über 150 bis 200 mm, was einer mittleren Neubildungsrate entspricht. Nach Norden steigt die Neubildungsrate bis auf über 350 bis 400 mm/Jahr an und erreicht somit einen hohen Wert (besonderer Schutzbedarf).

<sup>2</sup> NIBIS<sup>R</sup> Kartenserver (2011) – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Bodenkunde, Hannover

Nach Art und Mächtigkeit der grundwasserüberdeckenden Bodenschichten ist das Grundwasserschutzpotential gering. Die Lage der Grundwasseroberfläche in m NHN liegt bei über 5 bis 7,5 m, bei einer durchschnittlichen Geländehöhe von rund 12,5 m NHN.<sup>3</sup>

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

Mit der Planung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wird eine bestandsorientierte Anpassung der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen.

Die Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan beziehen sich im Wesentlichen auf folgende Aspekte:

- Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete ist ein Vollgeschoss zulässig. (In den Reinen Wohngebieten besteht bereits die Festsetzung der eingeschossigen Bauweise).
- In den Allgemeinen Wohngebieten kann in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten, abweichend von der Festsetzung eines Vollgeschosses, ein zweites Vollgeschoss zugelassen werden, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 bereits ein bauordnungsrechtlich genehmigtes zweites Vollgeschoss vorhanden war.
- Im Plangebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Auch sind 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.
- Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden 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 9,0 m über Bezugsebene. Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Dachgauben, Zwerchhäuser, Zwerchgiebel und Abwalmungen.
- In den Allgemeinen und Reinen Wohngebieten sind Staffelgeschosse unzulässig.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17, inklusive der bisher erfolgten rechtskräftigen Änderungen, gelten fort.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wird die Grundflächenzahl nicht verändert und auch die Baugrenzen werden nicht verlagert oder erweitert, so dass insgesamt keine höhere Ausnutzungen des Gebietes möglich ist. Die Geschossigkeit und die Höhenausrichtung werden dem Bestand angepasst bzw. zurückgenommen, so dass auch in Bezug auf die Landschaftsbildbeeinträchtigungen keine Veränderungen gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand vorliegen.

Demnach werden insgesamt mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes weder zusätzliche Flächeninanspruchnahmen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und der Biotop- und Lebensraumstrukturen führen könnten, noch höhere Geschossigkeiten

<sup>3</sup> NIBIS<sup>®</sup> Kartenserver (2011) – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hydrologie, Hannover

oder Gebäudehöhen vorbereitet. Auch sind aufgrund der Bestandssituation keine Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und auf die lufthygienische Situation oder das Klima abzuleiten.

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 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 und der Lage im Übergang zur freien Landschaft 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 fallenden 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. Stöempfindliche 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 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 getroffen werden.

**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 über 6,3 km das Gebiet Eichenbruch, Ellernbusch (2715-331) östlich von Rastede als Waldgebiet mit gut ausgeprägten, häufig feuchten Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwäldern. Kleinflächig auch bodensaurer Eichen-Buchenwald mit Adlerfarn. An naturnahen Bachläufen kleinflächige Eschen- und Erlen-Eschenwälder, teilweise sehr artenreich.

Nachteilige Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet sind nicht zu erwarten, da bereits Bebauungsstrukturen zwischen FFH-Gebiet und Plangebiet vorhanden sind und diese somit sowohl räumlich als auch funktional vom Plangebiet abgegrenzt sind, und zudem mit der Planung keine zusätzlichen Baurechte etc. vorbereitet werden.

EU-Vogelschutzgebiete sind ebenfalls nur in mehreren Kilometern Entfernung (über 7 km) 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. Auch weitere Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind erst in weiterer Entfernung ausgeprägt.

#### ➤ **Darstellungen von Landschaftsplänen**

Der Landschaftsplan der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 1995 weist das Gebiet als Siedlungsbereich aus, hervorgehoben sind einzelne Altbäume und Gehölze. Als Entwicklungsziel/ Maßnahmen verläuft ein Gebiet zur Erhaltung der reliefbedingten Eigenart in Hahn-Lehmden.

Auch im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland 1995 wird im Plangebiet die Grenze des Gebietes zur Erhaltung der reliefbedingten Eigenart herausgestellt.

Östlich und nördlich schließt ein Wallheckengebiet ohne Bedeutung an. Der Anteil stark geschädigter Wallhecken liegt bei unter 40%.

### **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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 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.

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 4. Änderung umfasst die im Bebauungsplan Nr. 17 gemäß § 3 und § 4 BauNVO festgesetzten Baugebiete Reines Wohngebiet (WR) und Allgemeines Wohngebiet (WA) (siehe Übersichtsplan).

In Anlehnung an die Bestandsbebauung ist maximal ein Vollgeschoss zulässig. Abweichend von der Festsetzung eines Vollgeschosses kann ein zweites Vollgeschoss zugelassen werden, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 bereits ein bauordnungsrechtlich genehmigtes zweites Vollgeschoss vorhanden war.

Die zulässige maximale Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen dem untersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehendem Mauerwerk) wird auf 4 m über Bezugsebene, die maximal zulässige Gesamthöhe auf 9,0 m über Bezugsebene begrenzt. 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. Mit den getroffenen Festsetzungen wird die bestehende Struktur aufgenommen und abgesichert und ein einheitliches Siedlungsbild erzielt.

Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Andere Gebäudetypen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bei Einzelhäusern sind 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. Damit wird eine zu hohe bauliche Dichte im Plangebiet vermieden. Mehrfamilienhäuser sind im Plangebiet nicht vorhanden und würden sich auch nicht in die bestehende Struktur einfügen.

## 5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### Gestaltungsvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17.

Mit den örtlichen Bauvorschriften soll erreicht werden, dass gerade in den noch recht ländlich strukturierten Bereichen 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 getroffen.

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

## Beschlussvorlage

**Vorlage-Nr.: 2019/177**

freigegeben am **06.09.2019**

**GB 1**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

**Datum: 03.09.2019**

### **Sammeländerung zu den Bebauungsplänen 13 und 13 C - Butjadinger Straße**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	23.09.2019	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	24.09.2019	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

- 1.) Dem Entwurf der Sammeländerung zur 9. Änderung des Bebauungsplans 13 und der 3. Änderung des Bebauungsplans 13 C wird zugestimmt.
- 2.) Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.
- 3.) Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Zur Übernahme der Ziele des Konzeptes zur verträglichen in die verbindliche Bauleitplanung soll die Sammeländerung zur 9. Änderung des Bebauungsplans 13 und zur 3. Änderung des Bebauungsplans 13 C durchgeführt werden.

Der Geltungsbereich umfasst die Wohngebiete beidseitig der Butjadinger Straße nördlich der Schulstraße, die nördlich der Schulstraße zwischen Butjadinger Straße und Grundschule gelegenen Grundstücke und die Grundstücke im Bereich Hinter den Linden.

Im Zuge des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung (s. Vorlage 2019/128) wurde der nördliche Bereich der Butjadinger Straße als „grüne Zone“ mit geringer städtebaulicher Dichte und der südliche Geltungsbereich als „blaue Zone“ mit mittlerer städtebaulicher Dichte gekennzeichnet. Die nördlich der Schulstraße in Richtung Grundschule liegenden Grundstücke wurden der „grünen“ Zone mit geringer städtebaulicher Dichte zugeordnet.

Mit der Sammeländerung werden für die Teilbereiche der Bebauungspläne 13 und 13 C die jeweiligen Ziele des Konzeptes als textliche Festsetzungen sowie örtliche Bauvorschriften übernommen.

Für den Teilbereich I – beidseitig der Butjadinger Straße zwischen Schulstraße und Hans-Hoffhenke-Ring – mit mittlerer städtebaulicher Dichte wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m zugelassen, wobei die Traufhöhe 6,50 m nicht überschreiten darf. Bei maximal zweigeschossiger Bauweise werden Staffelgeschosse ausgeschlossen. Im ausgebauten Dach ist Wohnraum jedoch weiterhin zulässig. Die Dachneigung muss zwischen 20° und 45° betragen. Die Anzahl der Wohneinheiten wird in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße limitiert, wobei das Höchstmaß von 8 Wohneinheiten je Gebäude nicht überschritten werden darf.

Für den Teilbereich I mit mittlerer städtebaulicher Dichte wird zudem festgesetzt, dass je Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem Grundstück vorzuhalten sind, um den öffentlichen Straßenraum von Parksuchverkehren und parkenden Autos zu entlasten.

Für den Teilbereich II – beidseitig der Butjadinger Straße nördlich des Hans-Hoffhenke-Rings sowie die Grundstücke nördlich der Schulstraße sowie Teilbereiche an der Straße „Hinter den Linden“ – mit geringer städtebaulicher Dichte ist vorgesehen, die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse von zwei auf eins zu reduzieren und zusätzlich – orientiert am vorhandenen Gebäudebestand – eine Traufhöhe von 4,00 m und eine Firsthöhe von 9,50 m festzusetzen. Zudem sollen nur noch Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein, wobei abhängig von der Grundstücksgröße maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig sind.

Zusätzlich werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt, wonach im gesamten Geltungsbereich der Sammeländerung nur symmetrisch geneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig sind. Die Dachneigung muss zwischen 20° und 45° liegen. Hierdurch wird sichergestellt, dass neuzeitliche Dachgestaltungen (z. B. Pultdächer) die städtebauliche Wirkung des Wohngebietes nicht verändern.

Da die Sammeländerung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen kann, wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet und die öffentliche Auslegung durchgeführt.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

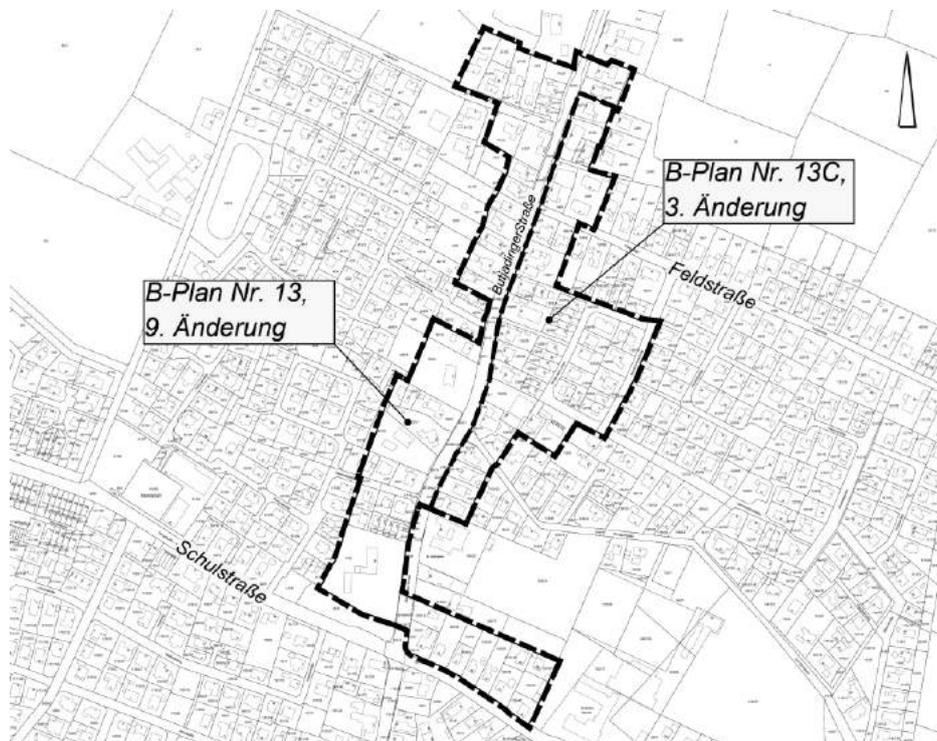
### **Anlagen:**

1. Entwurf Text Bebauungsplan mit Begründung

# 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](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung



## PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Rastede diese 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 ausgelegt.

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 (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.
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 maximale 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)

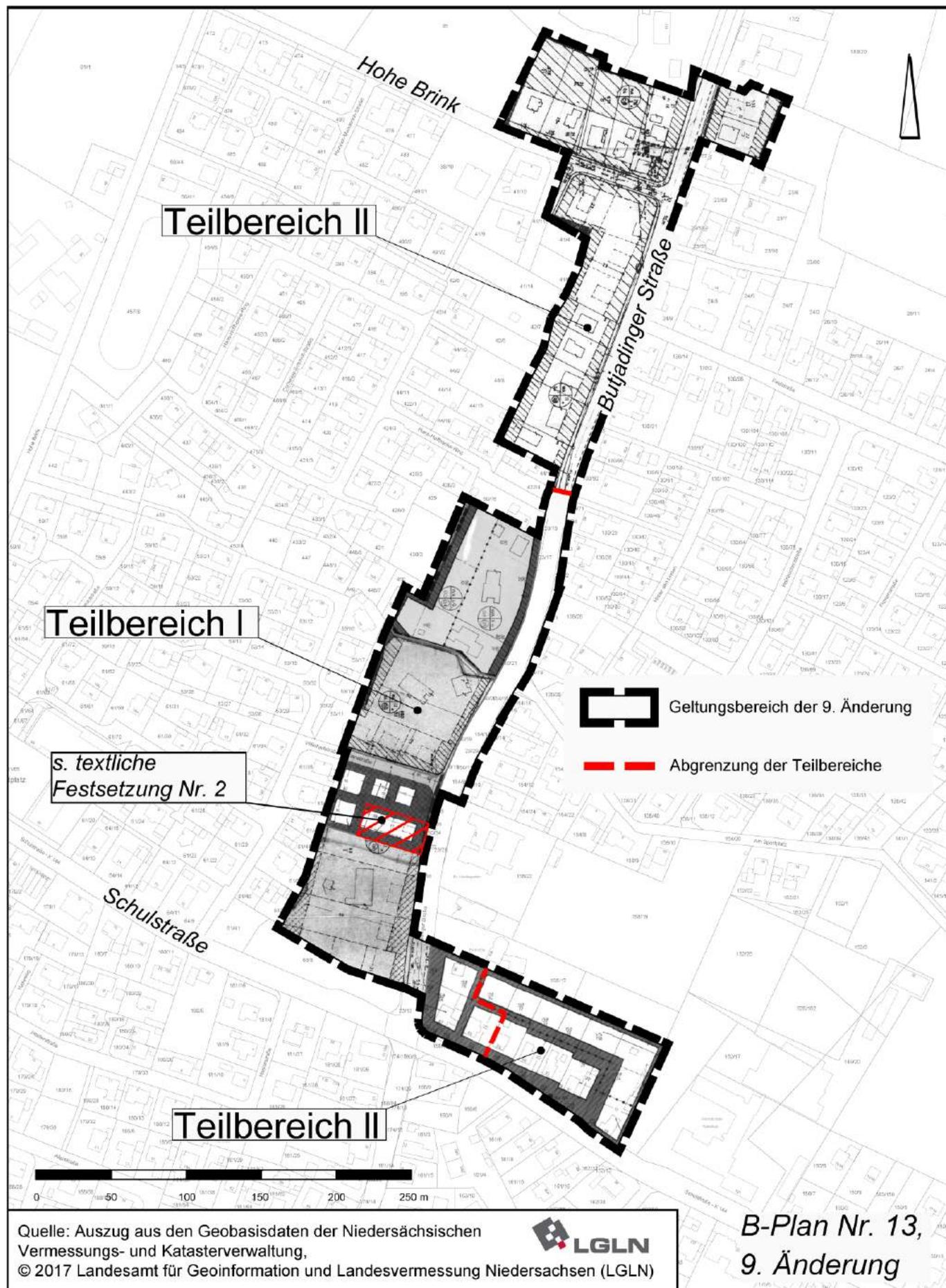
Die anliegende Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.

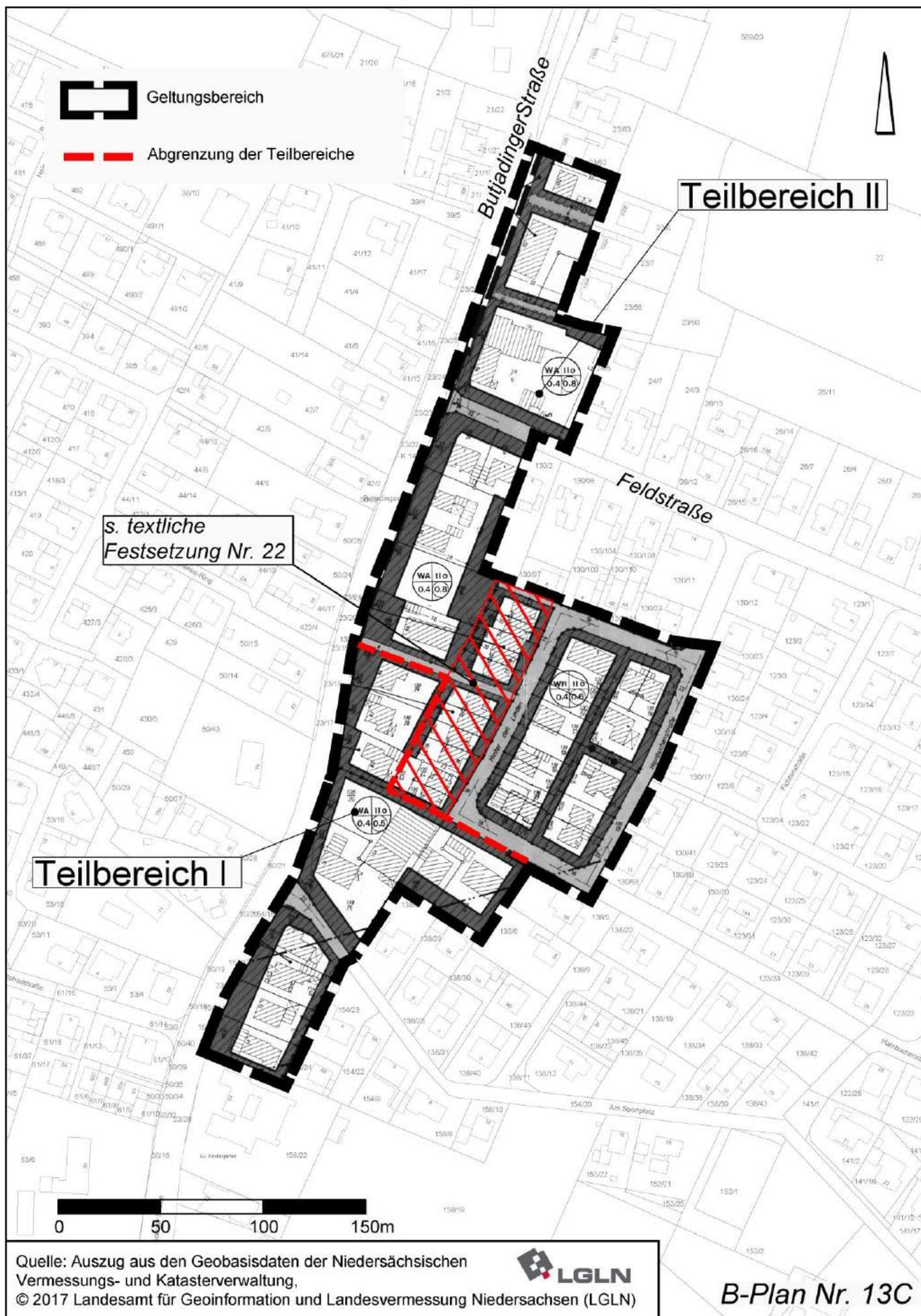
Rastede, den

---

Bürgermeister

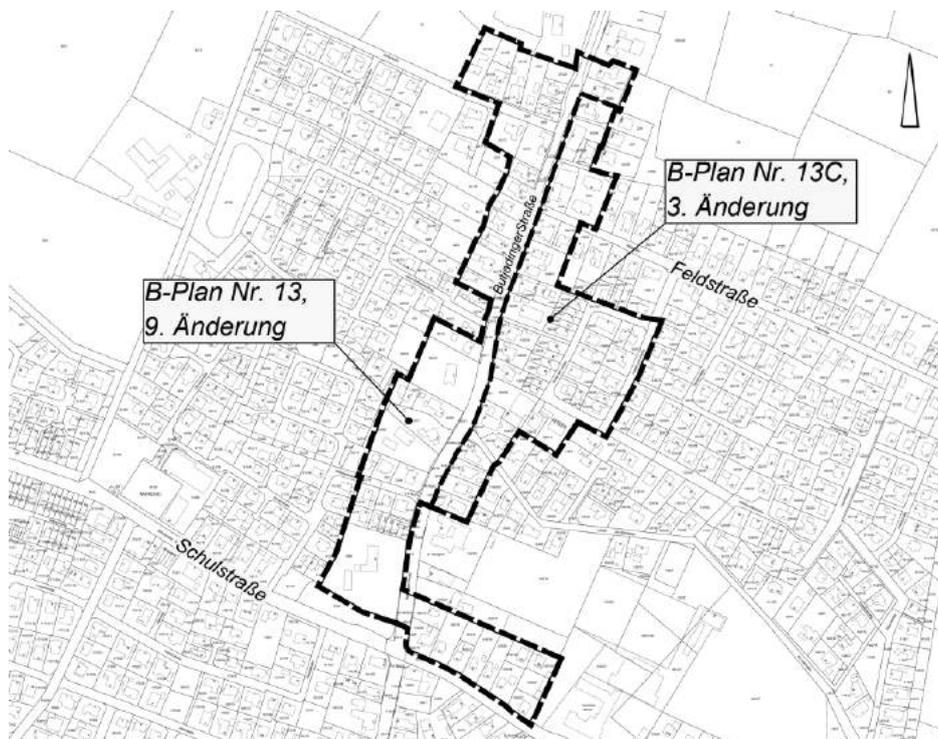
# Übersichtspläne





# 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](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>11</b>
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
<b>2.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>21</b>
<b>3.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung</b>	<b>26</b>
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
<b>4.</b>	<b>Inhalte der Festsetzungen</b>	<b>32</b>
<b>5.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>33</b>
<b>6.</b>	<b>Daten zum Verfahrensablauf</b>	<b>34</b>

## **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 Festsetzungen

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



Gewerbetrieb 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.

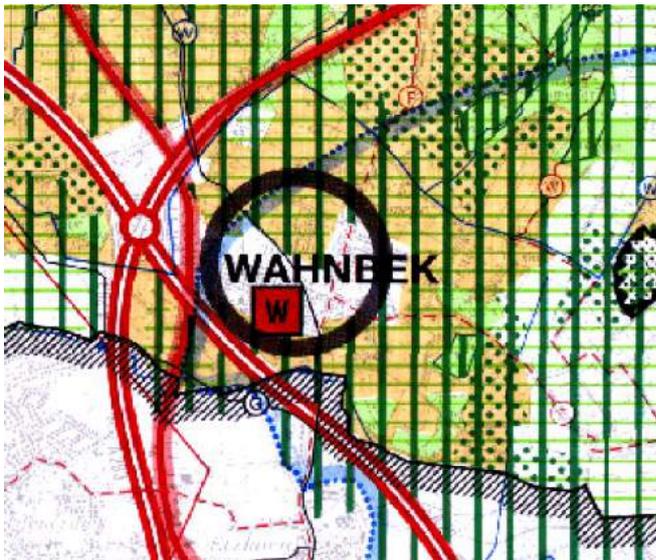
Die übrigen Straßen im Geltungsbereich haben lediglich eine örtliche Erschließungsfunktion für die angrenzenden Wohnhäuser.

## **1.5 Planungsrahmenbedingungen**

### **Ziele und Grundsätze der Raumordnung (LROP/RROP)**

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.

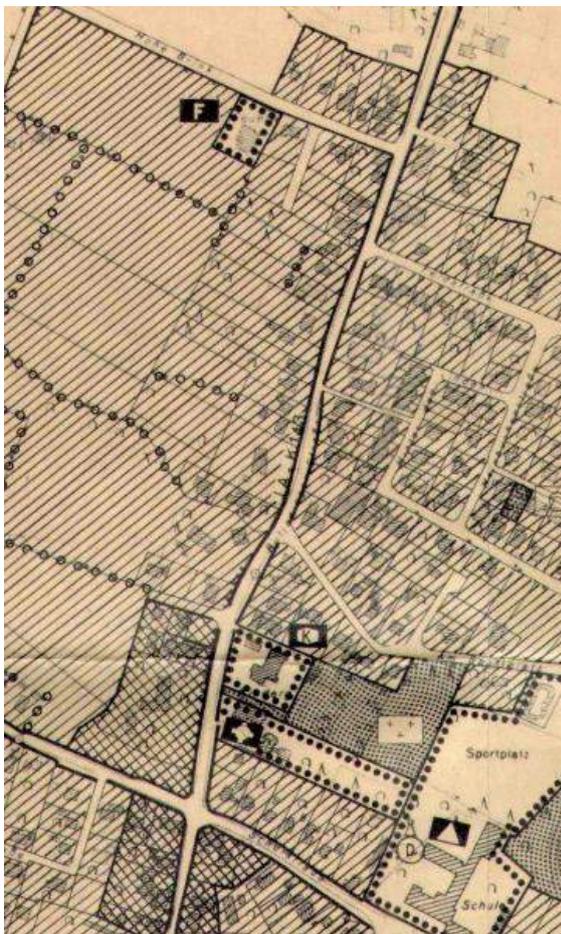
Das Regionale Raumordnungsprogramm wird derzeit neu aufgestellt.



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 nachstehenden Planausschnitt entnommen werden.



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

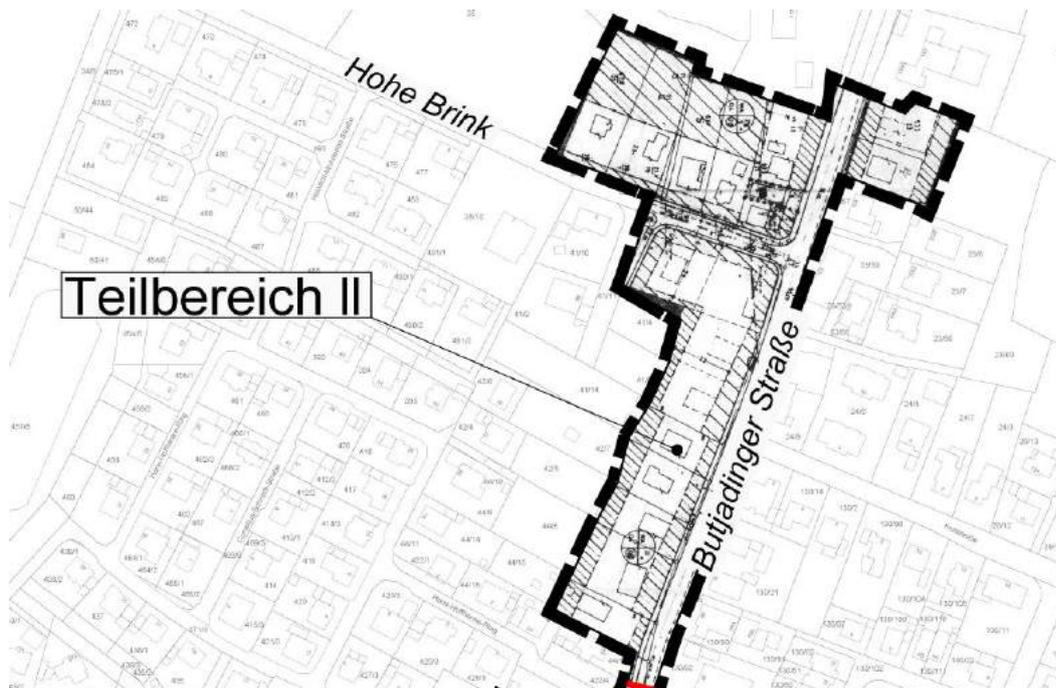


Abb.: Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13

#### 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

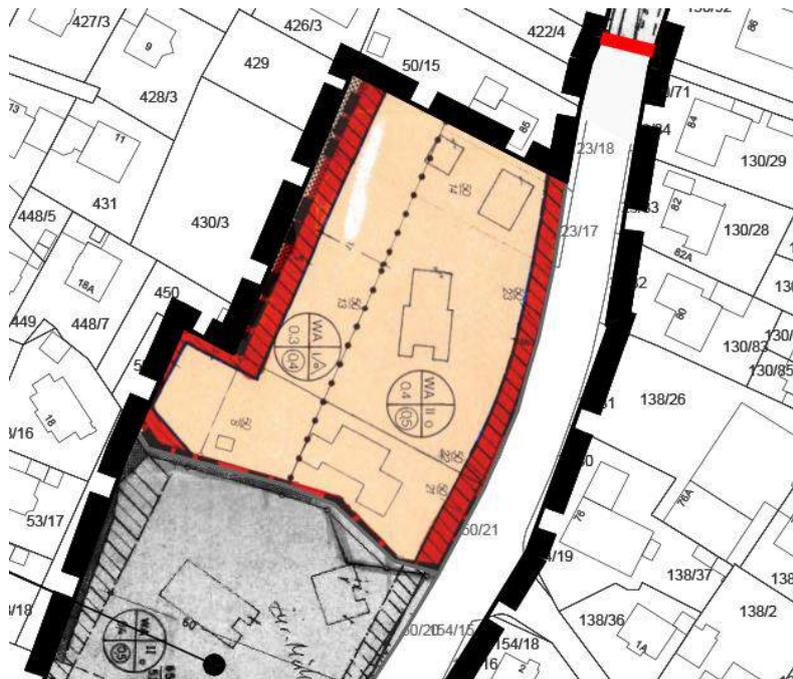


Abb.: Ausschnitt aus der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13

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

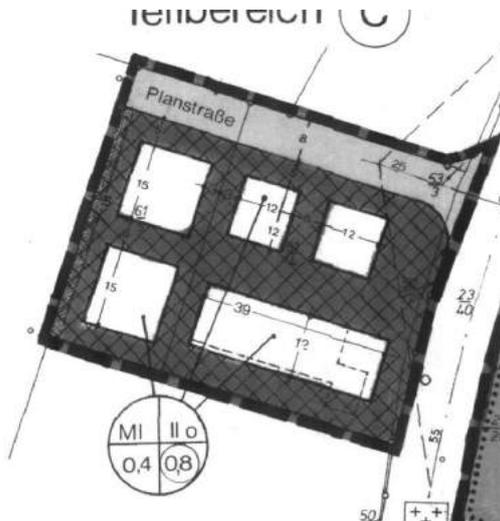


Abb.: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 13, 6. Änderung

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

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

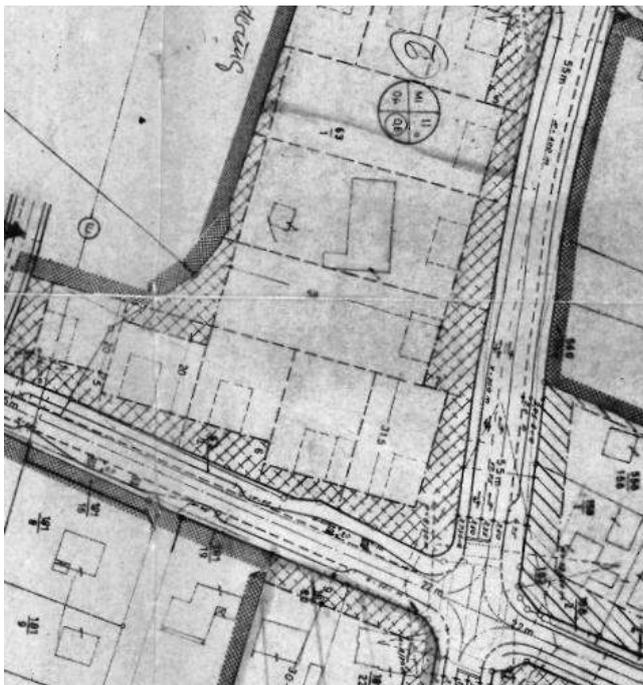


Abb.: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 13, Ursprungsplan

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

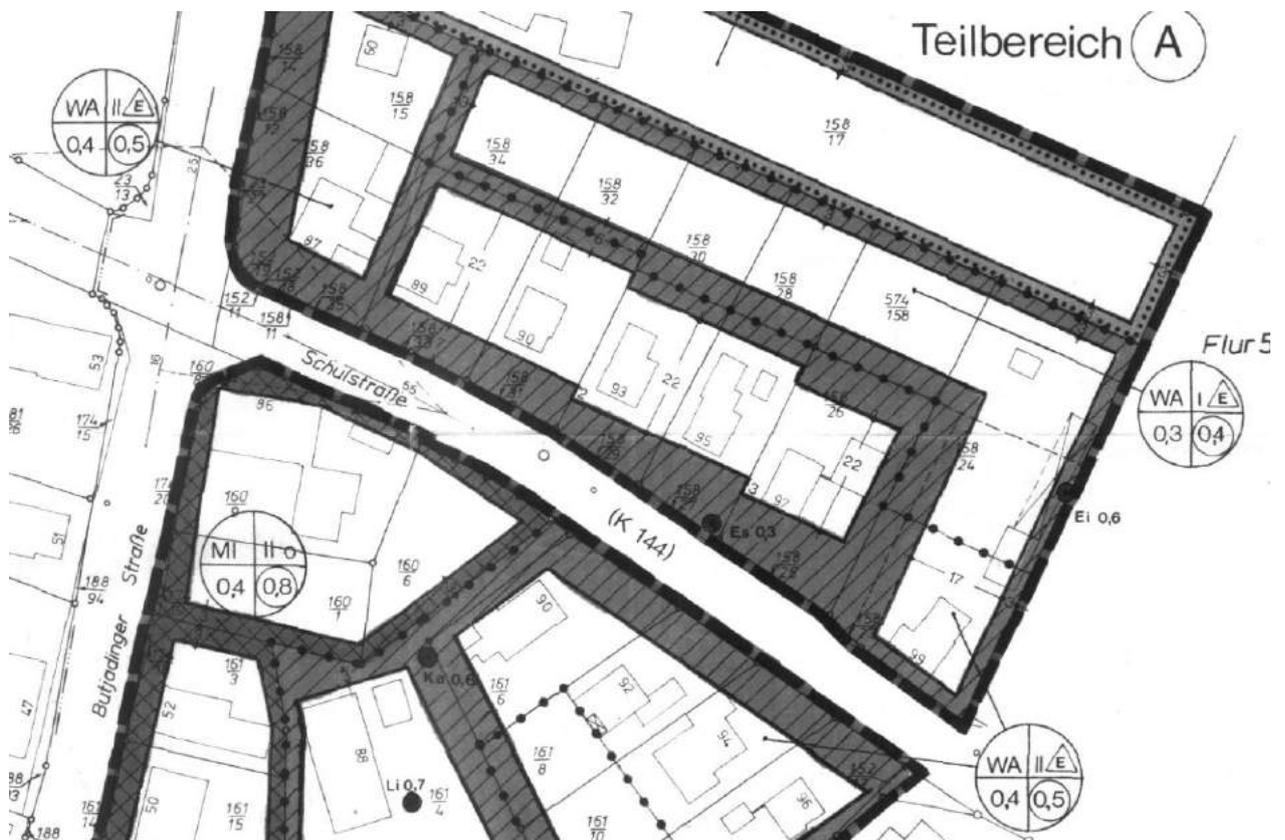


Abb.: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 13, 6. Änderung

## 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.

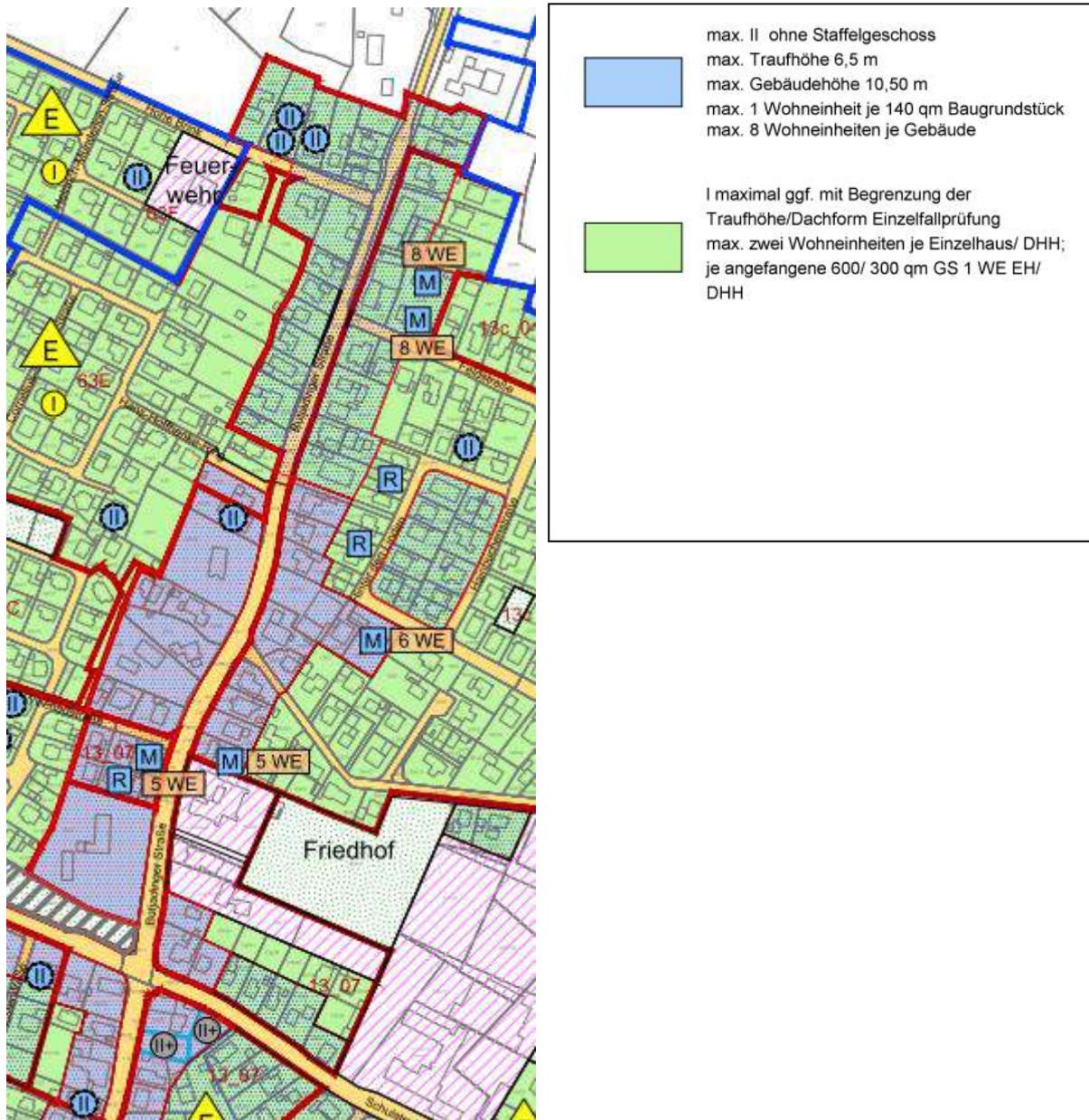
Im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung wurde das nachstehende Zielkonzept erarbeitet.<sup>1</sup> Dem Zielkonzept liegen die folgenden Grundsätze zugrunde:

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

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

---

<sup>1</sup> 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. Abschluss 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 Wahn-  
bek 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.<sup>2</sup> 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.<sup>3</sup>

#### ➤ 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 Staffe-

<sup>2</sup>

NIBIS<sup>®</sup> Kartenserver (2011) – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Bodenkunde, Hannover

<sup>3</sup>

NIBIS<sup>®</sup> 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 (Vögel, 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 fallenden 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. Störeffindliche 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 Wahnbek, 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**

<b>1. Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf</b>	
<p>1.1 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;</p>	<p>Das Plangebiet der 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.</p> <p>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.</p> <p>Mit der Sammeländerung werden die Grundflächenzahlen und die Baugrenzen der Ursprungsplanung nicht verändert, so dass sich keine relevante Änderung gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand ergibt.</p>
<p>1.2 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;</p>	<p>nicht erkennbar, da es sich um einen bereits planungsrechtlich abgesichertes Gebiet handelt, welches bereits bebaut und erschlossen ist.</p>
<p>1.3 die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;</p>	<p>Im Geltungsbereich der Sammeländerung sind keine Grünflächen oder Schutzgebiete/Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts ausgeprägt bzw. im Ursprungsplan gesichert.</p> <p>Es handelt sich um ein Bestandsgebiet, in dem bestehende Wohn- und Mischnutzung planungsrechtlich beibehalten und abgesichert werden.</p> <p>Neben der Regulierung des prägenden Gebäudebestandes als Maßstab für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung werden auch Festsetzungen zur verträglichen Innenentwicklung zugrunde gelegt.</p>
<p>1.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;</p>	<p>Die wesentliche Belange der Ursprungsplanung, die zu umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme führen könnten, werden mit der Sammeländerung nicht berührt.</p>
<p>1.5 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften;</p>	<p>Nicht relevant</p>

<b>2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf</b>	
2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen,	<p>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 Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung geändert.</p> <p>Aufgrund der Bestandssituation und der derzeit bereits umgesetzten Bautätigkeiten und des Flächen drucks ist die Umsetzung der Planung mit den prognostizierten Auswirkungen wahrscheinlich.</p>
2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	<p>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.</p>
2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z. B. bei Unfällen);	<p>Im Plangebiet ist kein Störfallbetrieb vorhanden. Insofern ist nicht von besonderen Risiken auszugehen</p>
2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	<p>Von der Bebauung ist das Plangebiet selbst betroffen. Die beplanten Bereiche sind weitgehend bereits versiegelt und bebaut.</p>
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;	<p>keine besonderen Bedeutungen oder Empfindlichkeiten</p>
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.

## Beschlussvorlage

**Vorlage-Nr.: 2019/183**

freigegeben am **10.09.2019**

**GB 1**

Sachbearbeiter/in: Rabius, Jörn

**Datum: 09.09.2019**

### **Sanierung Pumpwerk Wahnbek**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	23.09.2019	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	24.09.2019	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

Auf der Kläranlage Wahnbek wird ein neues Speicherbecken mit 500 m<sup>3</sup> Speichervolumen gebaut.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Die Kläranlage Wahnbek wurde Anfang der 90er Jahre von einer Kläranlage mit eigener Reinigung zu einem Pumpwerk umgebaut. Dieses Pumpwerk fördert das Schmutzwasser mit Hilfe einer Druckrohrleitung zur Kläranlage Rastede, wo es abschließend behandelt wird, und ist Teil der Schmutzwasserbeseitigung.

Ein klassisches Problem der Schmutzwasserbeseitigung ist, dass Fremdwasser eingetragen wird. Dies geschieht entweder durch Fremdanschlüsse (z. B. falsch angeschlossenen Dachrinnen) oder durch Regenwasser, welches bei stärkeren Regenergebnissen nicht komplett den vorhandenen Regenwasserrückhaltebecken zugeführt werden kann, sondern durch die Kanalbelüftung teilweise in den Schmutzwasserkanal eintritt.

Dieses Fremdwasser wird bei der Bemessung von Schmutzwassereinrichtungen mit berücksichtigt, da es erheblichen Einfluss auf die Menge des Schmutzwassers hat und somit entscheidend für die Leistungsfähigkeit von Pumpwerken und Leitungsdurchmessern ist.

Das Pumpwerk Wahnbek wurde für die seinerzeitig anzusetzenden Fremdwassereinträge ausgelegt. Unter dieser Annahme wurden unter anderem die vier Behandlungsbecken auf der Kläranlage zu Speicherbecken umgebaut. Folgende Anlagen sind aktuell vorhanden:

- Pumpenschacht ca. 100 m<sup>3</sup> von ursprünglich 190 m<sup>3</sup> (der Wasserstand musste aufgrund hydraulischer Bedingungen reduziert werden).

- Nachklärbecken 90 m<sup>3</sup>
- Schlamm Speicher 160 m<sup>3</sup>
- Belebungsbecken 135 m<sup>3</sup>

Inzwischen ist das ehemalige Belebungsbecken altersbedingt baulich abgängig, so dass die 135 m<sup>3</sup> Speichervolumen zurzeit nicht zur Verfügung stehen. Die dadurch zur Verfügung stehende Speichermenge ist nicht mehr ausreichend, um die Spitzenwerte der Fremdwassereinträge aufgrund der heutigen Regenereignisse, die sich in den letzten Jahren erheblich erhöht haben, zwischenspeichern.

Auch die Abwasserdruckrohrleitung von Wahnbek in Richtung Kläranlage ist hydraulisch ausgelastet. An die Abwasserdruckrohrleitungen wurden mehrere Erschließungsgebiete und auch private Kleinpumpwerke angeschlossen.

Kommt es in Wahnbek zu einem starken Regenereignis, wird dem Pumpwerk in Wahnbek eine große Menge Fremdwasser zugeführt. Die Folge hieraus ist, dass die Pumpen in Wahnbek mehrere Stunden lang das Abwasser in die Druckrohrleitungen drücken. Die anderen Abwasserpumpwerke, die an die Druckrohrleitung nach Rastede angeschlossen sind (u. a. Schafjückenweg und private Kleinpumpwerke) haben dann keine Möglichkeit, gegen den Druck des Pumpwerkes aus Wahnbek anzuarbeiten.

Dies hat zur Folge, dass die betroffenen Pumpwerke eine Störung erleiden, wobei auch eine Schädigung der Pumpen nicht ausgeschlossen werden kann. Dieser Umstand schränkt die Betriebssicherheit aller Pumpwerke, die ihr Abwasser in die Druckrohrleitung von Wahnbek nach Rastede fördern, stark ein.

Damit eine dauerhafte und wirtschaftliche Lösung gefunden werden kann, wurde das Ingenieurbüro Börjes mit der Erarbeitung von Lösungsansätzen beauftragt. Zwei Varianten haben sich hierbei ergeben:

#### Variante 1: Bau eines Zwischenpumpwerkes auf der Hälfte der Druckrohrleitungsstrecke

Hierdurch könnten die Förderhöhen aufgrund der geringeren Transportlänge merklich abgebaut werden. Dadurch würde die Druckhöhe innerhalb der Leitung reduziert werden. Die anliegenden Pumpwerke könnten weiterhin in die Druckrohrleitung fördern und die Störanfälligkeit sinkt. Allerdings wäre eine zusätzliche Zwischenspeicherung des Abwassers notwendig. Ein Speichervolumen von mindestens 130 m<sup>3</sup> müsste am Zwischenpumpwerk installiert werden.

#### Variante 2: Bau eines neuen Speicherbeckens mit 500 m<sup>3</sup> Speichervolumen

Ein neues Speicherbecken auf der Kläranlage Wahnbek als Ersatz für das abgängige Becken kann die zukünftigen Regenereignisse und dem damit verbundenen Fremdwassereintrag gerecht werden. Dadurch kann das Pumpwerk Wahnbek die anfallenden Wassermengen länger zwischenspeichern, sodass die anderen Pumpwerke ein Zeitfenster erhalten, in denen diese ihr Abwasser in die Druckrohrleitung fördern können. Für die zwischenliegenden Großpumpwerke liegt eine Steuerungs- und Regeltechnik vor, die auf der Kläranlage bedarfsorientiert gesteuert werden können.

Im Zuge einer Kostenschätzung wurde festgestellt, dass die Kosten für beide Varianten mit ca. 200.000 € vergleichbar hoch sind.

Bei der näheren Betrachtung der einzelnen Varianten konnte die Variante 1 nicht überzeugen: Mit dem Einbau eines Zwischenpumpwerkes wird ein erhebliches Risiko hinsichtlich der Betriebssicherheit geschaffen. Sollte bei dem Zwischenpumpwerk eine Störung vorliegen, die einen Ausfall der Pumpen zur Folge haben könnte, würden alle anderen Abwasserpumpwerke ihr Abwasser nicht mehr zur Kläranlage nach Rastede fördern können. Das hätte zur Folge, dass ein großer Teil des südlichen Gemeindegebietes von der Abwasserentsorgung abgeschnitten wäre. Dies ist aus Sicht der Betriebssicherheit ein Ausschlusskriterium.

Aus diesem Grunde kann ausschließlich die Variante 2 realisiert werden. Hierbei ist auch die größtmögliche Betriebssicherheit gegeben. Aus wirtschaftlicher Sicht stellt sich die Variante 2 ebenfalls als sinnvoll dar, da hier unter anderem kein zusätzlicher Grunderwerb durchgeführt werden muss. Die dauerhafte Unterhaltung des Speicherbeckens ist mit geringerem finanziellem Aufwand durchzuführen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Haushaltsmittel für die Planungskosten stehen zur Verfügung. Die Baukosten sind im Haushalt 2020 einzuplanen.

### **Anlagen:**

Keine.