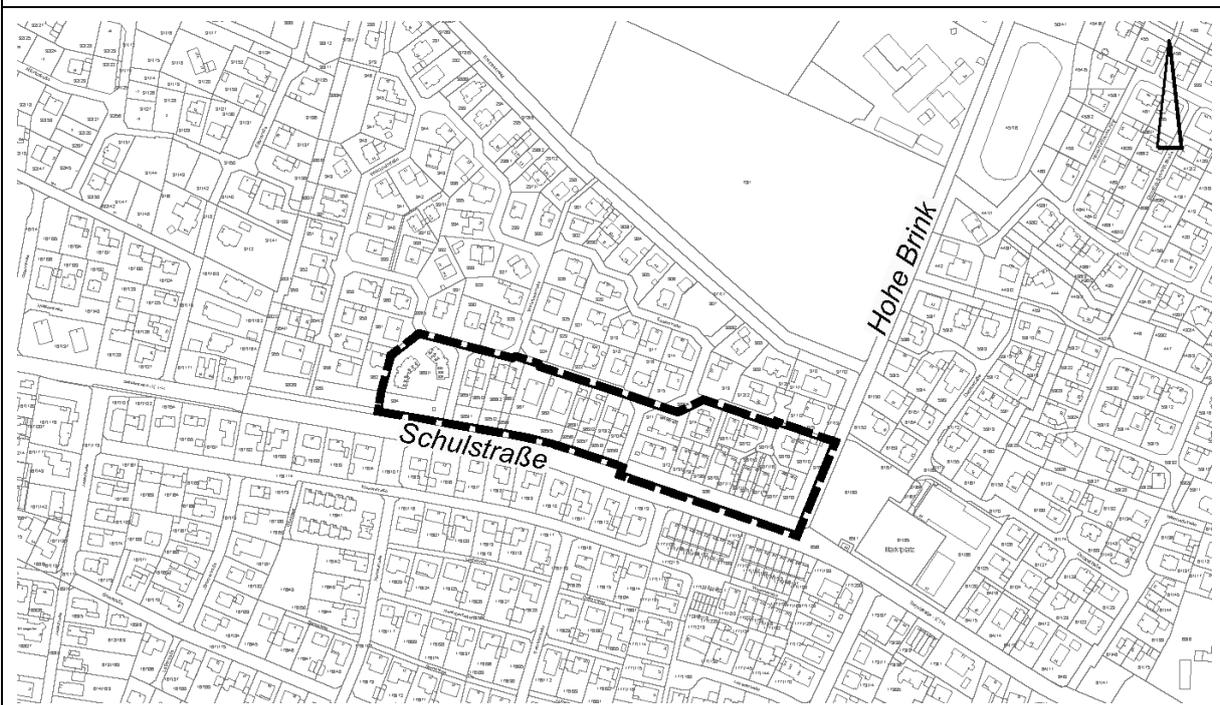


Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Wahnbek – Nördlich der Schulstraße“



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

April 2021

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

NWP Planungsgesellschaft mbH

Postfach 3867
26028 Oldenburg

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

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Rastede diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Wahnbek – Nördlich der Schulstraße“ 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Wahnbek – Nördlich der Schulstraße“ 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Wahnbek – Nördlich der Schulstraße“ 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Wahnbek – Nördlich der Schulstraße“ 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Wahnbek – Nördlich der Schulstraße“ 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Wahnbek – Nördlich der Schulstraße“ nebst Begründung in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Wahnbek – Nördlich der Schulstraße“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am in der Tagespresse bekannt gemacht worden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Wahnbek – Nördlich der Schulstraße“ ist damit am wirksam geworden.

Rastede, den

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Wahnbek – Nördlich der Schulstraße“ ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Wahnbek – Nördlich der Schulstraße“ und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den

Bürgermeister

Satzung

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Wahnbek – Nördlich der Schulstraße“ umfasst die im Bebauungsplan gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) gemäß Übersichtsplan auf Seite 6.

§ 2 Festsetzungen

1. Die textliche Festsetzung Nr. 5 des Bebauungsplanes Nr. 48 zur Höhe baulicher Anlagen wird für die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete nach § 4 BauNVO im Geltungsbereich der 2. Änderung aufgehoben.
2. Innerhalb der gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO zwei Vollgeschosse zulässig.
3. 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.
4. 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 6,50 m über Bezugspunkt, die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 10,50 m über Bezugspunkt. Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugspunkt), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Soweit zwei Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Straße mit dem geringeren Abstand zur baulichen Anlage maßgebend. Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Dachgauben, Zwerchhäuser, Zwerchgiebel und Abwalmungen.
5. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten oberhalb des 2. Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig.
6. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 48, inklusive der bisher erfolgten rechtskräftigen Änderung 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Wahnbek – Nördlich der Schulstraße“.

2. Dachform und Dachneigung

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

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

Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Querriegel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten (reine Stahl-/Glaskonstruktion oder Holz-/Glaskonstruktion einschließlich verglastem Dach), Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO.

Auf 10 % der Grundfläche der Dachfläche 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. Die örtliche Bauvorschrift Nr. 1 des Bebauungsplanes Nr. 48 zur Dachneigung wird für den Geltungsbereich der 2. Änderung aufgehoben.

§ 4 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (1) NBauO

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (1) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Wahnbek – Nördlich der Schulstraße“.

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.

§ 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244)

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



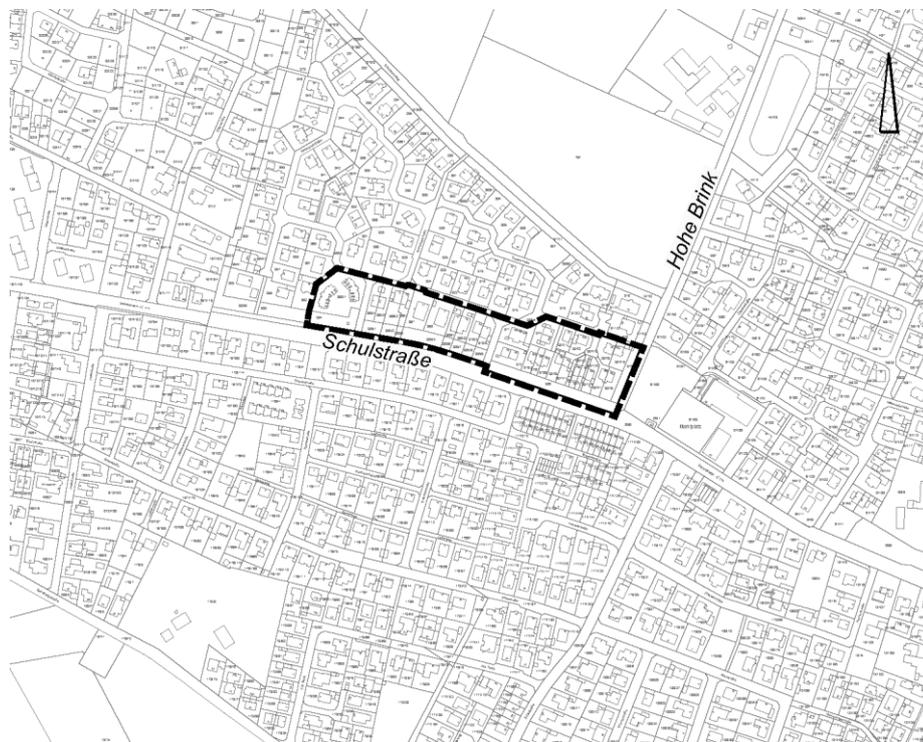
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)



**B-Plan Nr. 48,
2. Änderung**

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Wahnbek – Nördlich der Schulstraße“



Begründung

April 2021

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

NWP Planungsgesellschaft mbH

Postfach 3867
26028 Oldenburg

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

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung	9
1.1	Anlass der Planung	9
1.2	Rechtsgrundlagen	10
1.3	Geltungsbereich der Planung	10
1.4	Beschreibung des Plangebietes	10
1.5	Planungsrahmenbedingungen	10
2.	Ziele und Zwecke der Planung	13
3.	Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	16
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	16
3.1.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB	16
3.1.2	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB	16
3.2	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz	18
3.3	Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang	18
3.4	Belange des Klimaschutzes	22
4.	Inhalte der Festsetzungen	23
5.	Örtliche Bauvorschriften	23
6.	Daten zum Verfahrensablauf	24

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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Wahnbek – Nördlich der Schulstraße“ 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 allen Seiten bereits bebaute Bereiche an. Im Zuge dieser Änderung werden die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung angepasst. Es handelt sich um einen reinen Textbebauungsplan.

Die zulässige Grundfläche beträgt unter 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 weiteren 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 Geltungsbereich dieser 2. Änderung liegt in der Ortslage Wahnbek, nördlich der Schulstraße, südlich der Saalestraße. Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan Nr. 48 vor.

Anlass für diese 2. Änderung 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 Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 48 und seiner 1. Änderung bestehen fort. Bei der 2. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diese Änderung 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 2. Änderung liegt in der Ortslage Wahnbek, nördlich der Schulstraße, südlich der Saalestraße, westlich der Straße Hohe Brink.

Die Änderung erfasst den südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 48. Das Plangebiet wird im Westen durch die Flurstücke Nr. 362 und 361 begrenzt. Die südliche Begrenzung des Plangebietes wird durch die Verkehrsparzelle der Schulstraße, die östliche Begrenzung durch die Verkehrsparzelle der Straße Hohe Brink gebildet. In nördlicher Richtung schließt die Saalestraße an das Plangebiet an.

Es handelt sich um einen Textbebauungsplan.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches kann dem Titelblatt und dem Übersichtsplan auf der Seite 6 entnommen werden.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Im westlichen Änderungsbereich sind mehrere zweigeschossige Mehrfamilienhäuser und Doppelhäuser vorhanden. Die Mehrfamilienhäuser weisen maximal 6 Wohnungen auf. Das östliche Plangebiet ist durch ein- bis zweigeschossige Doppel- und Reihenhäuser geprägt. Die Freiflächen sind gärtnerisch genutzt. Die Erschließung aller Grundstücke erfolgt aus nördlicher Richtung über die Saalestraße und die Weichselstraße. Die Erschließung erfolgt zum Teil über die Vordergrundstücke. Parallel zur Schulstraße ist ein breiter Grünstreifen mit Gehölzen vorhanden. In den Grünstreifen ist ein Fuß- und Radweg integriert.

Östlich des Plangebietes, östlich der Straße Hohe Brink liegt das Ortszentrum Wahnbek. Hier befinden sich der Marktplatz/ Stellplatzflächen und Einzelhandelseinrichtungen (Lebensmittelmarkt mit Backshop, Restpostenmarkt, Landessparkasse zu Oldenburg).

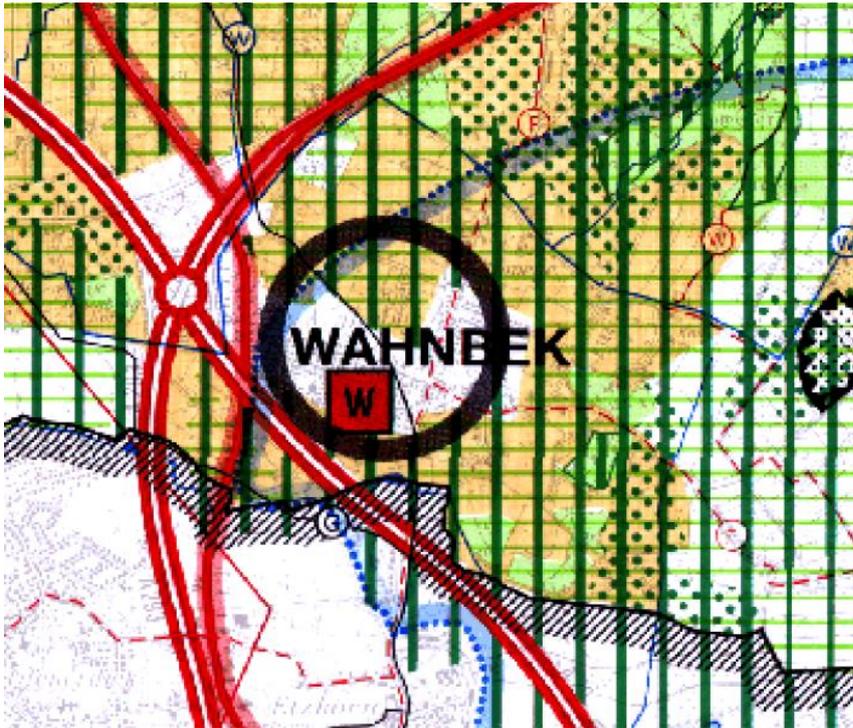
1.5 Planungsrahmenbedingungen

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 Schwerpunkt-

aufgabe 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.

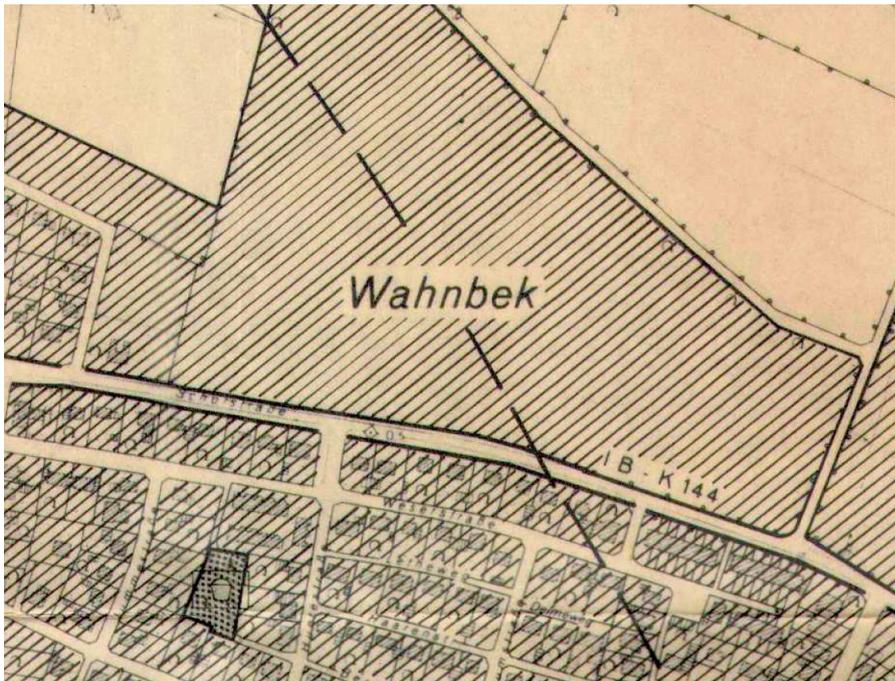
Das Regionale Raumordnungsprogramm wird derzeit neu aufgestellt.



Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Ammerland 1996

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede

Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan Nr. 48 „Wahnbek – Nördlich der Schulstraße“ vor. Der Bebauungsplan Nr. 48 setzt für das gesamte Gebiet dieser 2. Änderung Allgemeine Wohngebiete mit maximal zwei Vollgeschossen fest. Für den westlichen Teil dieser 2. Änderung wird eine Grundflächenzahl von 0,3, für den östlichen Teil dieser 2. Änderung eine Grundflächenzahl von 0,4 ausgewiesen.

Es ist eine abweichende Bauweise ausgewiesen. Abweichend ist eine maximale Gebäudelänge von 25 m zulässig. Die zulässige Grundfläche darf durch Vorhaben nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 – 3 nur um 20 % überschritten werden.

Die Höhe baulicher Anlagen darf gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO bei eingeschossiger Bauweise eine Höhe von 8,0 m, bei zweigeschossiger Bauweise eine Höhe von 9,5 m nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Schornsteine. Als Höhe baulicher Anlagen gilt das Maß zwischen Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und der Oberkante des Dachfirstes (oberer Bezugspunkt).

Die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens darf 0,5 m nicht überschreiten.

Der Bebauungsplan Nr. 48 enthält örtliche Bauvorschriften über Gestaltung, die sich mit Dachneigung, Dacheindeckung (auch Farben) und diesbezüglichen Ausnahmen für Garagen und Nebenanlagen befassen.

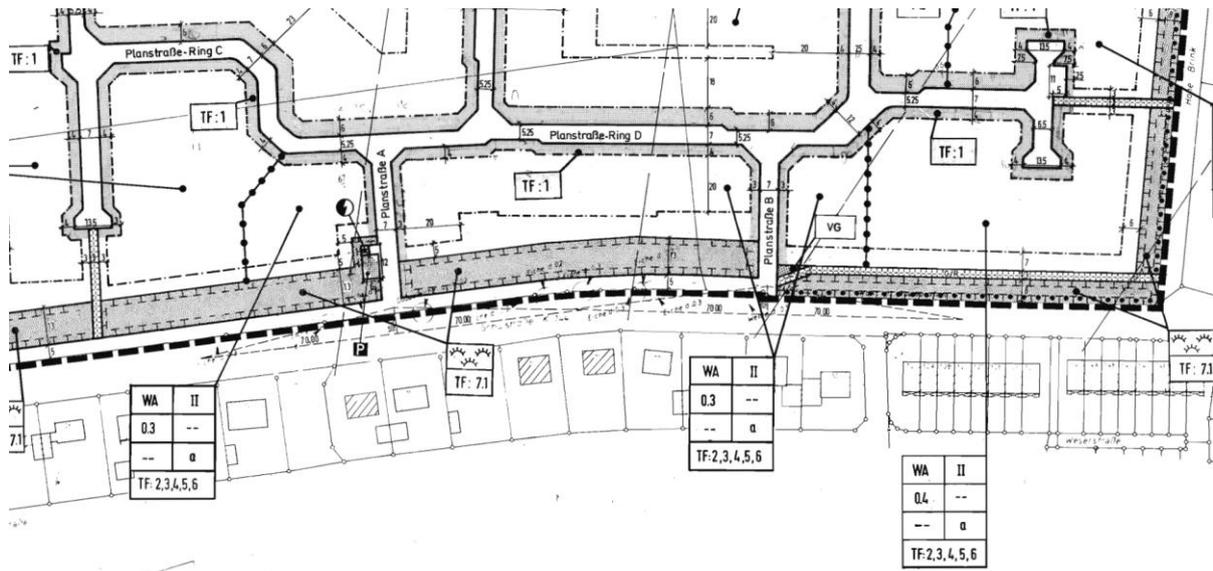


Abbildung: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 48

Der Bebauungsplan Nr. 48 ist von der Sammeländerung D betroffen. In den von der Sammeländerung betroffenen Allgemeinen Wohngebieten sind kleine Beherbergungsbetriebe ohne Restaurantbetrieb allgemein zulässig.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Geltungsbereich dieser 2. Änderung liegt in der Ortslage Wahnbek, nördlich der Schlstraße, südlich der Saalestraße und der Weichselstraße. Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan Nr. 48 und seine 1. Änderung vor.

Anlass für diese 2. Änderung 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. Vor dem Hintergrund einer angespannten Wohnungsmarktsituation und einer großen Nachfrage nach Wohnnutzungen in der Gemeinde Rastede und auch in der Ortslage Wahnbek, unterliegen auch die bereits bebauten Flächen in der Gemeinde einem gewissen Nachverdichtungsdruck.

Im Zuge dieser 2. Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 48 und seiner 1. Änderung bestehen fort. Bei der Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan.

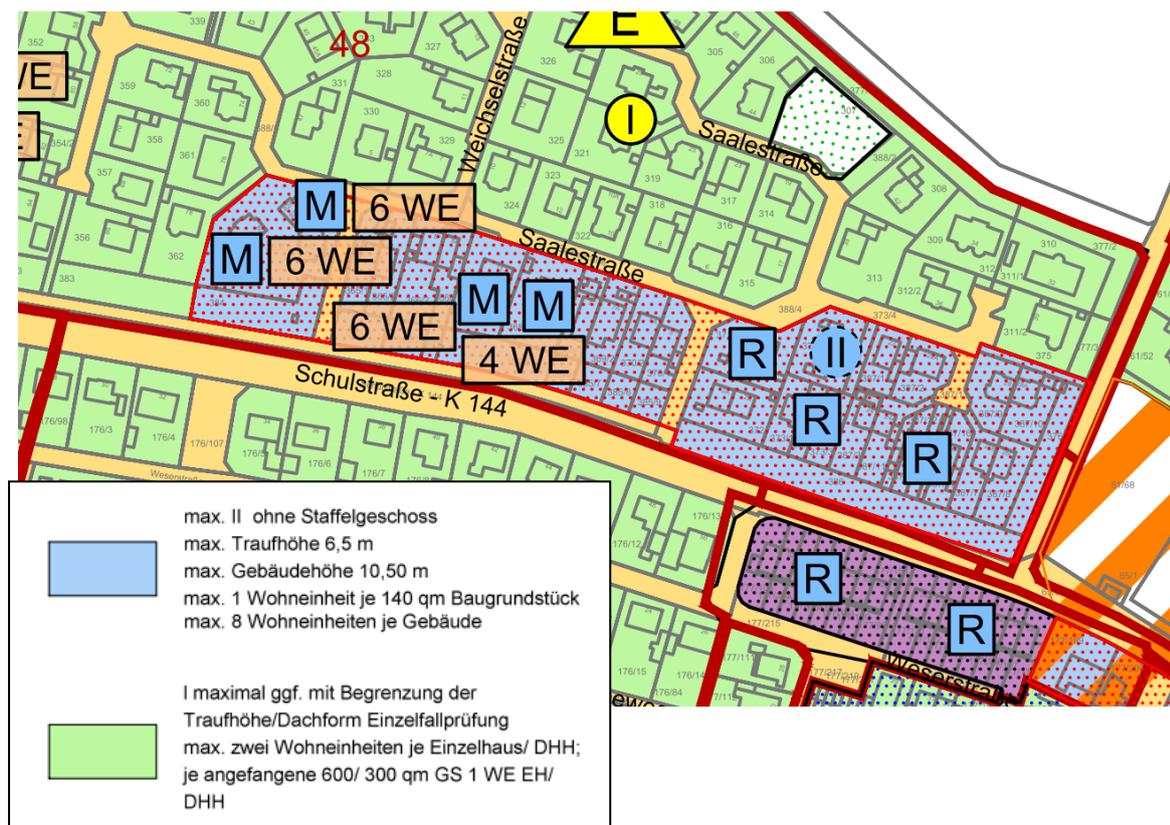
Im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung wurde das nachstehende Zielkonzept erarbeitet.¹ Dem Zielkonzept liegen die folgenden Grundsätze zugrunde:

- ➡ Schutz vorhandener kleinteiliger Siedlungsstrukturen; ggf. Rücknahme von Baurechten

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

- 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 für den Bereich dieser 2. Änderung

Der Geltungsbereich dieser Änderung 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 Konzept bildet die Grundlage für die Festsetzungen dieser Änderung. Im Rahmen dieser 2. Änderung werden die Empfehlungen für die blaue Zone in Ansatz gebracht. Es werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert. Bei der Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan. Ein Übersichtsplan ist auf der Seite 6 beigefügt.

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Bauliche Änderungen im Plangebiet sollen nachbarschaftsverträglich erfolgen. Daher werden die folgenden Festsetzungen getroffen: Für das Plangebiet sind in den Allgemeinen Wohngebieten zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Gesamthöhe von 10,50 m und einer Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt. Staffelgeschosse werden in den Allgemeinen Wohngebieten oberhalb des 2. Vollgeschosses ausgeschlossen, da Gebäudekörper mit Staffelgeschossen insgesamt massiver wirken als Gebäudekörper mit geneigtem Dach. Das gilt auch für eingerückte Staffelgeschosse. Zudem hat der Ausschluss von Staffelgeschossen nachbarschützende Wirkung. Insbesondere von den Dachterrassen ergeben sich häufig Einblicke in die Nachbargrundstücke und Gärten, was zu Konflikten führen kann.

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 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 sind maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.

Mit den getroffenen Festsetzungen werden die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich abgesichert: Insbesondere im östlichen Plangebiet wird eine höhere bauliche Ausnutzung gegenüber der derzeitigen Bestandsnutzung zukünftig ermöglicht.

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

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Wahnbek – Nördlich Schulstraße“.

Die obersten Geschosse von Hauptgebäuden sind nur mit symmetrisch geneigten Satteldächern, Walmdächern und Krüppelwalmdächern mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig. Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachneigungen zwischen 20 und 45 Grad zu errichten. Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Querriegel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten (reine Stahl-/Glaskonstruktion oder Holz-/Glaskonstruktion einschließlich verglastem Dach), Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO. Auf 10 % der Grundfläche der Dachfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig.

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (1) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Wahnbek – Nördlich Schulstraße“. 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 2. Änderung nicht tangiert. Auf die Planunterlagen zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 48 und seiner 1. Änderung 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

Im Zuge der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

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

- Der Landkreis Ammerland hat angeregt, zur Begrenzung der Gebäudehöhe den Begriff Firsthöhe anstelle von Gesamthöhe zu verwenden.

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO kann die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt werden. Mit der getroffenen Festsetzung einer Gesamthöhe wird dies umgesetzt. Die Formulierung „Gesamthöhe“ ist eindeutig und wird nicht geändert.

- Der Landkreis Ammerland hat angemerkt, dass die in der textlichen Festsetzung Nr. 5 benannte Rechtsgrundlage keine Möglichkeit biete, Staffelgeschosse auszuschließen. Aufgrund der Festsetzung der Traufhöhe von 6,50 m könne ein Staffelgeschoss gar nicht entstehen.

Die Auffassung wird nicht geteilt. Die Stadt Hamburg hat Hinweise für die Ausarbeitung von Bebauungsplänen herausgegeben. Zum Maß der baulichen Nutzung (Blatt 5) heißt es darin: Im Bebauungsplan können neben den Festsetzungen zu Vollgeschossen auch Festsetzungen zu Nichtvollgeschossen getroffen werden. Da der § 20 der BauNVO aber nur von Vollgeschossen spricht, sind es Festsetzungen über die bebaubare Grundstücksfläche z.B. oberhalb des obersten tatsächlichen Vollgeschosses oder oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses (§ 23 i.V.m. § 16 Absatz 5 BauNVO).

Nach der Kommentierung von Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg zu § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB Rdnr. 249 – 253 können „Festsetzungen für übereinander liegende Geschosse, Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen gesondert getroffen werden. Zweck dieser Regelung ist es, einen mehrschichtigen Stadtaufbau durch Festsetzungen im Bebauungsplan festlegen zu können..... Dabei wird davon ausgegangen, dass grundsätzlich für alle der in § 9 Abs. 1 bezeichneten Festsetzungen differenzierende Festsetzungen nach Absatz 3 Satz 2 möglich sein sollen....Als differenzierende Festsetzung erfordert sie auch eine entsprechende Berücksichtigung der davon berührten öffentlichen und privaten Belange nach den Abwägungsgrundsätzen des § 1 Abs. 7. So können Fragen des Immissionsschutzes, des Nachbarschutzes und alle anderen Fragen von Bedeutung sein, die durch die schichtweise und insgesamt enge Zuordnung von neben- und übereinander liegenden, unterschiedlichen Nutzungen aufgeworfen sind.“

Unter Berücksichtigung dieser Kommentierung und den Handlungsanweisungen der Stadt Hamburg wird die Rechtsgrundlage beibehalten.

Staffelgeschosse sind im Plangebiet voraussichtlich auch durch die festgesetzte Traufhöhe in Verbindung mit den festgesetzten Vollgeschossen und der örtlichen Bauvorschrift zur Dachneigung oberhalb des 2. Vollgeschosses schwierig umsetzbar. Die Gemeinde Rastede trifft jedoch die Festsetzung zum Ausschluss von Staffelgeschossen, um sicherzustellen und auch einwandfrei zu verdeutlichen, dass Staffelgeschosse oberhalb des 2. Vollgeschosses nicht zulässig sind.

- Der Landkreis Ammerland hat darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan Nr. 48 (Ursprungsfassung) örtliche Bauvorschriften über Gestaltung, die sich mit Dachneigung, Dacheindeckung (auch Farben) und diesbezüglichen Ausnahmen für Garagen und Nebenanlagen enthalte. Nachgefragt wird, inwieweit diese örtlichen Bauvorschriften auch für den Änderungsbereich noch Gültigkeit haben sollen.

Unter § 3 Punkt 4 zu den örtlichen Bauvorschriften wird redaktionell folgendes ergänzt: Die örtliche Bauvorschrift Nr. 1 des Bebauungsplanes Nr. 48 zur Dachneigung wird für den Geltungsbereich der 2. Änderung aufgehoben.

- Der Landkreis Ammerland hat darauf hingewiesen, dass in der Begründung des Urplanes beschrieben wird, dass der Verkehr auf der Schulstraße als gering einzustufen sei und daher die Lärmimmissionen als zumutbar angesehen werden können. In der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 seien die Schallimmissionen der Schulstraße untersucht worden. Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete würden überschritten. Daher empfiehlt der Landkreis, Angaben zum passiven Schallschutz auch für diesen Änderungsbereich aufzunehmen, um damit eine Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen zu ermöglichen.

Anlass für diese 2. Änderung ist das vom Rat der Gemeinde Rastede beschlossene Konzept zur verträglichen Innenentwicklung einerseits und der relativ große Entwicklungsdruck auf den Flächen andererseits. Im Zuge der Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen und örtliche Bauvorschriften unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert. Bei der 2. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan. Baurechte sind bereits auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes und seiner bisherigen Änderung vorhanden. Derzeit wird kein Anlass für eine umfassende Neu- oder Überplanung des Geltungsbereichs unter Berücksichtigung des Schallschutzes gesehen. Die Gemeinde wird reagieren, sobald sie ein Planungserfordernis erkennt. Das Plangebiet ist zudem bereits zum größten Teil bebaut.

- Der OOWV und die EWE Netz GmbH haben auf ihre Leitungen bzw. die Leitungsabfrage im Internet verwiesen und Anmerkungen zur Ausbauplanung vorgebracht.

Bei der 2. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist. Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut.

3.2 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz

➤ aktueller Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt nördlich der Schulstraße im Ortsteil Wahnbek und es besteht Planungsrecht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 48 „Wahnbek (nördlich Schulstraße)“, der Allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 für den westlichen und eine GRZ von 0,4 für den östlichen Bereich festsetzt, sowie eine zweigeschossige Bauweise. Erschlossen wird das Gebiet durch die Weichselstraße und Saalestraße.

Zu der im Osten angrenzenden Straße „Hohe Brink“ und zur „Schulstraße“ sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen, die dem Schutz und die dauerhafte Sicherung der Wallhecken gewährleisten. Diese auch als öffentliche Grünfläche festgesetzten Bereiche mit der Zweckbestimmung naturnahe Grünanlage weist im Osten eine Breite von 8 m auf, im Westen umfasst dieser eine Breite von 13 m.

In der aktuellen Ausprägung wird das Gebiet durch die bestehende Bebauung mit Mehrfamilien-, Einzel- und Doppelhäusern mit umgebenden Gärten, Zufahrten und Stellplätze bestimmt. An der Straße Hohe Brink und an der Schulstraße sind noch Wallhecken ausgeprägt. Diese weisen neben einem noch deutlichen Wall auch einen dichten und standortgerechten Gehölzanteil mit einem dominierenden Anteil an Eichen auf. Nach Westen verlagert sich die Wallhecken bis an den unmittelbaren Siedlungsrand, zur Straße vorgelagert, getrennt durch den Fuß- und Radweg ist eine markante Eichenreihe innerhalb einer Scherrasenfläche ausgeprägt.

Im Plangebiet sind überwiegend mittlere Pseudogley-Podsolböden ausgeprägt, die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) erreicht mittlere Wertigkeiten, die Grundwasserstufe ist mit einem mittleren Grundwasserstand von über 20 dm als grundwasserfern (GWS 7) einzustufen.

Ein Suchraum für schutzwürdige Böden liegt nicht vor.² Vielmehr besteht an der Schulstraße aufgrund der bestehenden Bebauung bereits ein für Siedlungslagen typischer Versiegelungsgrad, der mit über 30 % angegeben ist, steigt teilweise auf bis zu 80% an. Altlasten sind nach dem NIBIS Kartenserver des LBEG im Plangebiet nicht verzeichnet.

Nach Art und Mächtigkeit der grundwasserüberdeckenden Bodenschichten ist das Grundwasserschutzpotential hoch. Die Lage der Grundwasseroberfläche in m NHN liegt zwischen 7,5 und 10 m NHN, bei einer durchschnittlichen Geländehöhe von rund 19,0 m NHN. Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel (1981 bis 2010) variiert im Plangebiet zwischen 50 mm/a bis zu etwa 200 mm/a, ein besonderer Schutzbedarf von über 200 mm/a liegt nicht vor.³

Im innerörtlichen, besiedelten Bereich sind keine großflächigen klimatischen Funktionsräume ausgeprägt, jedoch wirken die straßenparallelen Laubbaumbestände im Westen klimausgleichend und wirken als Luftfilter.

➤ Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Belange der Eingriffsregelung

Im Zuge der 2. Änderung werden die Festsetzungen des Ursprungsplanes für ein allgemeines Wohngebiet weitgehend übernommen, es liegt auch eine vollständige Bebauung vor. Die im Folgenden aufgezeigten Änderungen ergeben sich auf Grundlage des Dichtekonzeptes. So werden die Grundflächenzahl von 0,3 im Westen des Plangebietes und 0,4 im Osten an der Straße Hohe Brink beibehalten. Es werden zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen dem untersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehendem Mauerwerk) von 6,50 m über Bezugspunkt festgesetzt, die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 10,50 m über Bezugspunkt. Oberhalb des 2. Vollgeschosses sind Staffelgeschosse unzulässig.

Mit dieser Änderung werden die Grundflächenzahlen gegenüber der planungsrechtlichen Bestandssituation nicht verändert und auch die Baugrenzen werden nicht verlagert oder erweitert, so dass sich insgesamt keine höhere Versiegelung/Ausnutzung der Grundflächen ergibt.

² NIBIS[®] Kartenserver (2011) – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Bodenkunde, Hannover
³ NIBIS[®] Kartenserver (2011) – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hydrologie, Hannover

Auch werden die straßenparallel ausgerichteten Baumreihen innerhalb der öffentlichen Grünfläche und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft unverändert übernommen.

Demnach werden insgesamt mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes in Bezug auf die Belange von Natur und Landschaft weder zusätzliche Flächeninanspruchnahmen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und der Biotop- und Lebensraumstrukturen führen könnten, noch höhere 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 sind nur Vorkommen von siedlungstoleranten Vogelarten plausibel anzunehmen.

An Gebäuden können Fledermausquartiere vorhanden sein, Altbaumbestände mit Höhlen und Spalten sind parallel der Schulstraße und der Straße Hohe Brink ausgebildet, die aber von der Planung nicht berührt werden.

Somit sind wegen der Bestandsausprägung in den Gärten und den Hecken siedlungstypische Habitatqualitäten gegeben, die das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten (Vögeln, Fledermäuse) nicht ausschließen.

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

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

Die Erfüllung des Verbotstatbestandes der Tötung und Gefährdung von Individuen ist vermeidbar, indem die Bestände weitgehend erhalten bleiben. Sollten dennoch Gehölzfällungen notwendig werden oder auch Abriss-, Sanierungs- und Neubaumaßnahmen an Gebäuden erfolgen, sind diese außerhalb der Vogelbrutzeit und Quartierszeit von Fledermäusen durchzuführen (sofern besetzte Quartiere und/ oder Brutplätze betroffen sind). Bei Hinweisen auf Fledermäuse ist zudem unabhängig von der Jahreszeit vor baulichen Maßnahmen oder Abriss eine Gebäudekontrolle auf tatsächliche Vorkommen durchzuführen. 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 ein be-reits vollständig entwickeltes Wohngebiet handelt, so dass sich die Störwirkung der Nut-zungen (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) nicht signifikant verändern wird. Störepfindliche Tierarten sind aufgrund der Bestandssitu-ation 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 in-nerhalb der Gartenflächen möglich, aber dauerhafte Niststätten etc. sind im Plangebiet aus-schließlich in den Großgehölzen zu erwarten, die innerhalb der Maßnahmenfläche erhalten bleiben. Auch 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 Bestandsbebau-ungsplan handelt und siedlungstypische Strukturen mit individueller Gartennutzung inner-gebietlich als auch im weiteren Umfeld ausgeprägt sind und erhalten bleiben.

Fazit: Die gesetzlichen Vorgaben des besonderen Artenschutzes sind nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern. Allerdings sind auf der Ausführungsebene Vermeidungsmaßnahmen (Beachtung von Fällzeiten, Durchführung von Kontrollen) zu be-rücksichtigen.

➤ **Natura 2000-Verträglichkeit**

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist mit einer Entfernung von etwa 1,6 km das Gebiet Funchsbüsche, Ipweger Büsche (2715-332) nordöstlich von Wahnbek. Dieses wird als Waldgebiet mit ausgedehnten feuchten Eichen-Hainbuchenwäldern und kleinerflächigen bodensauren Buchenwäldern charakterisiert. An einem naturnahen Bach kommen arten-reiche Erlen-Eschenwälder, Kleingewässer und eine Nasswiese vor.

Nachteilige Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet sind nicht zu erwarten, da be-reits umfangreiche Siedlungsstrukturen von Rastede zwischen FFH-Gebiet und Plangebiet vorhanden sind und diese somit sowohl räumlich als auch funktional vom Plangebiet abge-grenzt sind.

EU-Vogelschutzgebiete sind ebenfalls nur in mehreren Kilometern Entfernung (etwa 5 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 mit den Wallhecken geschützte Landschaftsbestandteile ausgeprägt. Die nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiete schließen mit dem LSG WST 82 – Kulturlandschaft an der Wahnbäke in etwa 480 m Entfernung und das LSG WST 78 –

Rasteder Geestrand in etwa 920 m Entfernung an. Auch weitere Schutzgebiete oder Schutzobjekte kommen erst in weiterer Entfernung vor.

➤ **Darstellungen von Landschaftsplänen**

Der Landschaftsplan der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 1995 stellt die Allee- und Baumreihen hervor, die das Gebiet vor allem im Süden parallel der Schulstraße einrahmen.

Auch im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland 1995 wird das Plangebiet als Gebiet zur Erhaltung und Pflege von Wallhecken herausgestellt.

3.3 Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang

Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan Nr. 48 mit einer Änderung vor. Das Plangebiet ist weitgehend bebaut. Angrenzend an den Geltungsbereich der Änderung setzt sich zu allen Seiten das Siedlungsgebiet fort.

In ihrem Konzept zur verträglichen Innenentwicklung hat die Gemeinde für das Plangebiet die blaue Zone (Zone mittlerer Dichte) dargestellt. Die für die blaue Zone maximalen Kennziffern wurden vorstehend wiedergegeben. Die Maximalwerte werden im Zuge dieser Änderung berücksichtigt. Damit ergeben sich Nachverdichtungspotenziale im Vergleich zur Bestandsbebauung insbesondere am östlichen Rand des Plangebiets. Der wirksame Bebauungsplan Nr. 48 hatte für die Allgemeinen Wohngebiete bereits zwei Vollgeschosse zugelassen, allerdings war keine Begrenzung der Traufhöhe vorgenommen worden. Lediglich die Gebäudehöhe war auf 8,0 m bei einem Geschoss und auf 9,5 m bei zwei Geschossen begrenzt.

Um eine Nachbarschaftsverträglichkeit abzusichern und gleichzeitig Nachverdichtungen zu ermöglichen, wird die Gebäudehöhe im gesamten Änderungsbereich in Anlehnung an das Konzept auf 10,50 m und die Traufhöhe auf 6,50 m begrenzt. Zulässig sind auf der Grundlage dieser 3. Änderung 8 Wohnungen je Wohngebäude. Die Anzahl der zulässigen Wohnungen war im Bebauungsplan Nr. 48 bislang nicht geregelt. 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 auszuschließen, wird ebenfalls in Anlehnung an das Konzept maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück festgesetzt.

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

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

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 Klima-

passung, 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 Änderung handelt es sich um eine Planung im Bestand. Es werden keine neuen Flächen erstmalig für eine bauliche Entwicklung in Anspruch genommen. Die Planung dient dem Erhalt des bestehenden Siedlungsbildes und dem Nachbarschutz.

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

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Wahnbek – Nördlich der Schulstraße“ umfasst die im Bebauungsplan Nr. 48 gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) gemäß Übersichtsplan auf Seite 6.

Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Maximal **zwei** Vollgeschosse
- maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus
- maximale Traufhöhe 6,50 m
- maximale Gebäudehöhe 10,50 m
- Staffelgeschosse oberhalb des 2. Vollgeschosses 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

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Wahnbek – Nördlich der Schulstraße“.

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 erlassen.

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

Dachform und Dachneigung

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

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

Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten (reine Stahl-/Glaskonstruktion oder Holz-/Glaskonstruktion einschließlich verglastem Dach), Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO.

Auf 10 % der Grundfläche der Dachfläche 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.

Die örtliche Bauvorschrift Nr. 1 des Bebauungsplanes Nr. 48 zur Dachneigung wird für den Geltungsbereich der 2. Änderung aufgehoben

6. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom

Entwurfsbeschluss

Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung

Satzungsbeschluss

Rastede, den

Der Bürgermeister