

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

Einladung

Gremium: Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen - öffentlich
Sitzungstermin: Montag, 10.05.2021, 17:00 Uhr
Ort, Raum: Mensa der Grundschule Kleibrok, Zur-Windmühlenstraße 17,
26180 Rastede

Rastede, den 29.04.2021

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 22.03.2021
- TOP 4 Einwohnerfragestunde
- TOP 5 Außenbereichssatzung für den Ortsteil Neusüdende (Teilflächen Metjendorfer Straße/Hakenstraße)
Vorlage: 2021/059
- TOP 6 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 - Schulstraße/Butjadinger Straße
Vorlage: 2021/065
- TOP 7 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 - Wahnbek (Havelstraße / Memelstraße)
Vorlage: 2021/066
- TOP 8 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 48 - Wahnbek (nördlich der Schulstraße / Saalestraße)
Vorlage: 2021/067

Einladung

TOP 9 Einwohnerfragestunde

TOP 10 Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen
gez. Krause
Bürgermeister

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

Vorlage-Nr.: 2021/059

freigegeben am **23.04.2021**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Wiechering, Jens

Datum: 20.04.2021

Außenbereichssatzung für den Ortsteil Neusüdende (Teilflächen Metjendorfer Straße/Hakenstraße)

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	10.05.2021	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	18.05.2021	Verwaltungsausschuss
Ö	29.06.2021	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 13 Absatz 2 Nr. 3 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 10.05.2021 berücksichtigt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Die Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 6 BauGB (Außenbereichssatzung) für den Ortsteil Neusüdende (Metjendorfer Straße/Hakenstraße) nebst Begründung wird gemäß § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Der Verwaltungsausschuss hatte in seiner Sitzung vom 24.11.2020 (siehe Vorlage 2020/163) grundsätzlich der Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB zur Schaffung weiterer Baumöglichkeiten für Teilflächen an der Metjendorfer Straße/Hakenstraße im Entwurf zugestimmt sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen einer öffentlichen Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 30.12.2020 bis einschließlich 29.01.2021 durchgeführt.

Die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und die dazu erarbeiteten Abwägungsvorschläge können der Anlage 1 entnommen werden.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gab es keine wesentlichen Stellungnahmen. Der Landkreis Ammerland hat darauf hingewiesen, dass die Umsetzbarkeit von Zufahrten entlang der Kreisstraße 135 mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr abzustimmen ist. Die Abstimmung mit dem Straßenverkehrsamt beim Landkreis Ammerland erfolgte bereits im Vorfeld zur Aufstellung der Satzung. Darüber hinaus hat die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, die im Verfahren beteiligt wurde, keine Bedenken erhoben. Ferner hat die Landwirtschaftskammer Niedersachsen darauf hingewiesen, dass keine Bedenken zur Aufstellung der Außenbereichssatzung bestehen, wenn die immissionschutzrechtliche Zulässigkeit (Geruch) bei künftigen Bauvorhaben im Geltungsbereich, wie in der Satzung geregelt, nachgewiesen wird. Dieser Hinweis wird im Rahmen der zukünftigen Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

Seitens der Öffentlichkeit wurden vier Eingaben hinsichtlich weiterer einzubeziehender Grundstücke, denkmalrechtlicher Unterschutzstellung und Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Nutzungsmöglichkeiten gemacht.

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

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Verfahrens werden vom Antragsteller im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages übernommen.

Auswirkungen auf das Klima:

Durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Neusüdende“ werden sechs zusätzliche Baufenster in einem Teilbereich an der Metjendorfer Straße innerhalb vorhandener Bebauung festgesetzt. Klimatische Auswirkungen erfolgen dabei durch Nutzung dieser Baurechte unter anderem durch Versiegelung der beanspruchten Flächen und Inanspruchnahme klima- und energierelevanter Ressourcen.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschlag
2. Beikarte zur Satzung
3. Außenbereichssatzung „Neusüdende“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB
4. Begründung

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland

Satzung

über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich gem. § 35 (6) BauGB (Außenbereichssatzung)

im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstiger Trä-
ger öffentlicher Belange
(§ 4 (2) BauGB)

und

Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (2) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

22.04.2021



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbehörde und Verkehr
Geschäftsbereich Oldenburg
Postfach 2443
26014 Oldenburg

2. Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen
Am Wall 165-167
28195 Bremen

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Ammerland
Ammerlandallee 12
26655 Westerstede

2. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Bezirksstelle Oldenburg Nord
Hermann-Ehlers-Straße 15
26160 Bad Zwischenahn

3. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
Abteilung Archäologie
Stützpunkt Oldenburg
Ofener Straße 15
26121 Oldenburg

4. OOWV
Georgstraße 4
26919 Brake

5. EWE Netz GmbH
Neue Straße 23
26316 Varel

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede</p>	
<p>Voraussetzung für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung ist gemäß § 35 Abs. 6 BauGB u. a., dass der Bereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist. Dieses Tatbestandsmerkmal ist von der Gemeinde zu prüfen.</p> <p>Üblicherweise wird von Gemeinden in Konfliktverdachtsfällen - wie es § 6 des Satzungsentwurfes suggeriert - der Nachweis zur Erfüllung dieses Tatbestandsmerkmals über Immissionsschutzgutachten gemäß der Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL) erbracht.</p> <p>Voraussetzung für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung ist gemäß § 35 Abs. 6 BauGB u. a. auch, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Der Satzungsentwurf ist mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr abzustimmen, insbesondere hinsichtlich der Umsetzbarkeit von Zufahrten im Bereich der Einzelbäume entlang der Kreisstraße 135 sowie im Bereich der Bushaltestelle innerhalb des Satzungsbereiches - diesbezüglich auch mit dem Träger des ÖPNV/dem Träger der Schülerbeförderung. Auch die nachfolgende Anregung meiner unteren Wasserbehörde ist in diesem Rahmen zu prüfen:</p>	<p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die Begründung zur Satzung, die bereits Aussagen zu dieser Thematik enthält, zur Klarstellung um die nachfolgenden Ausführungen ergänzt wird. Nach gängiger Rechtsprechung bzw. Kommentierung des Baugesetzbuches wird von einer überwiegend landwirtschaftlichen Prägung des Gebietes ausgegangen, wenn die landwirtschaftlichen Nutzungen den bebauten Bereich dominieren, das heißt, wenn es mehr landwirtschaftlich genutzte Gebäude als Wohngebäude gibt. Im hier betroffenen Bereich von Neusüdende befinden sich in einer Entfernung von 185 m und 270 m zwei landwirtschaftliche Betriebe zudem grenzt eine Baumschule an den Geltungsbereich. Überwiegend befinden sich hier aber Wohn- bzw. Geschäftsgebäude sowie ein Resthof, sodass insgesamt von einer nicht überwiegend landwirtschaftlichen Prägung des Satzungsgebietes gesprochen werden kann.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Definition der überwiegend landwirtschaftlichen Prägung und die Geruchsstundenhäufigkeit im Plangebiet sind voneinander zu unterscheiden. Die Gemeinde verzichtet auf die Erstellung eines Immissionsschutzgutachtens im Rahmen der Außenbereichssatzung. Aufgrund der Entfernung der aktiven Hofstellen zum Plangebiet geht die Gemeinde nicht von einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte für Geruchsstunden aus. Zudem bestehenden bereits Wohngebäude, die wesentlich dichter am aktiven Betrieb liegen. Vorsichtshalber wird die Erstellung eines Geruchsgutachten auf Baugenehmigungsebene vorgeschrieben.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Abstimmung mit dem Straßenverkehrsamt erfolgte bereits im Vorfeld zur Aufstellung der vorliegenden Satzung. Hier wurde die Genehmigung von sechs zusätzlichen Zufahrten zur K 135 zugesagt, sodass entsprechend die Ausweisung von sechs Baufenstern im Rahmen der Satzung erfolgte. Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wurde um Verfahren beteiligt und hat keine Bedenken erhoben. Die genaue Lage der Zufahrten zu den möglichen zusätzlichen Gebäuden ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.</p>

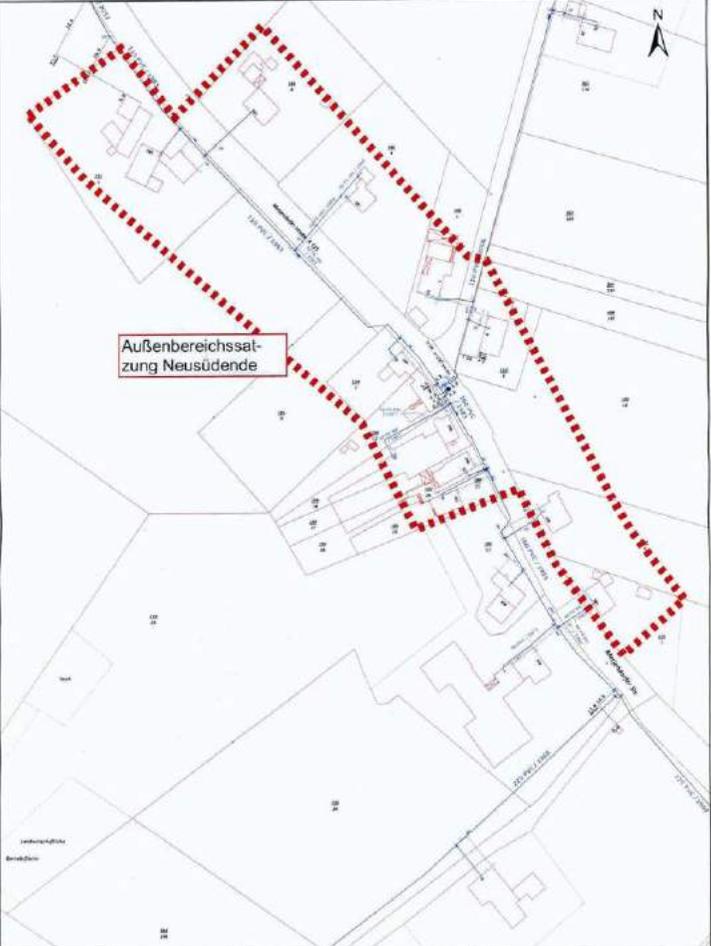
Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers soll gemäß Kapitel 4.2 der Begründung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geklärt werden. Hiergegen bestehen seitens meiner unteren Wasserbehörde erhebliche Bedenken, wenn nicht folgendes beachtet wird: Der Kreisstraßengraben befindet sich nach Auskunft des Leiters der Straßenmeisterei Oldenburg derzeit nicht in einem Ausbauzustand, um zusätzliches Oberflächenwasser der privaten Grundstücke ungedrosselt aufzunehmen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist darüber hinaus bei jedem Grundstück eine entsprechende Rückhaltung zu planen und mit der Straßenmeisterei Oldenburg und der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Dieser Hinweis ist in die Beikarte zur Satzung aufzunehmen. Die Möglichkeit einer Versickerung kann erst nach Vorliegen eines Bodengutachtens geklärt werden.</p> <p>Nach den Verkehrsdaten aus dem Planfeststellungsbeschluss zum Kreisverkehr K134/K135 ist für die K135 eine Verkehrsstärke von 3750 KFZ/24 h bei einem durchschnittlichen Schwertlastverkehrsanteil von 7,7 % anzunehmen. Gemäß DIN 18005-1 Anhang A ist in einem Abstand von ca. 25 m von der Fahrbahnmitte bis zum Beginn des überbaubaren Bereiches mit Beurteilungspegel von ca. 64,5 dB(A) tags und ca. 54,5 dB(A) nachts zu rechnen. Damit würden die Orientierungswerte nach DIN 18005-1 in Anlehnung an Dorfgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts überschritten. Daher sollte in die Satzung aufgenommen werden, dass im Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis zu erbringen ist, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Bezug auf den Verkehrslärm sichergestellt werden können. Hierauf weist meine untere Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Immissionsschutz - hin.</p> <p>Da die Baunutzungsverordnung (BauNVO) ihrem Inhalt nach Bauplanungsrecht ist, wird empfohlen, hinsichtlich der Verweisungen auf Bestimmungen der BauNVO das Wort "gemäß" bzw. die Abkürzung "gem." durch die Worte "im Sinne von" bzw. die Abkürzung "i. S. v." zu ersetzen.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland auch in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung und außerdem derzeit noch im Wasserschutzgebiet Alexandersfeld, Schutzzone III B.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Ein entsprechender Hinweis wird in der Satzung und der Beikarte zur Satzung ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Ein entsprechender Hinweis wird in der Satzung und der Beikarte zur Satzung ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Der Satzungstext wird entsprechend redaktionell angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Kapitel 4.5 der Begründung suggeriert eine Zuständigkeit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland. Das ist falsch und sollte korrigiert werden.</p> <p>Auf der Beikarte zur Satzung ist die antiquierte Behördenbezeichnung zu aktualisieren (Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg).</p> <p>Beim Landkreis Ammerland ist am 27.01.2021 ein Schreiben eingegangen, wonach die denkmalrechtliche Unterschutzstellung von zwei Gebäuden im Satzungsbereich begehrt wird. Dieses Begehren ist zu prüfen. Für Rückfragen steht meine untere Denkmalschutzbehörde gerne zur Verfügung.</p> <p>Eine redaktionelle Überprüfung der Planunterlagen wurde absprachegemäß nicht vorgenommen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird entsprechend redaktionell angepasst.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Beikarte wird entsprechend redaktionell angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Unmittelbare Auswirkungen auf die Satzung ergeben sich durch eine eventuelle denkmalrechtliche Unterschutzstellung der Gebäude nicht.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Oldenburg Nord Hermann-Ehlers-Straße 15 26160 Bad Zwischenahn</p>	
<p>der Geltungsbereich der geplanten Außenbereichssatzung befindet sich im Ortsteil Neusüdende und erstreckt sich nordwestlich und südöstlich des Kreuzungsbereiches der "Metjendorfer Straße" und "Haakenstraße". Im Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe mit aktiver und/oder bestandsgeschützter Tierhaltung, die hinsichtlich der Beurteilung der im Satzungsgebiet zu erwartenden Geruchsmissionssituation zu berücksichtigen sind.</p> <p>Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung der Außenbereichssatzung keine Bedenken, wenn die immissionsschutzrechtliche Zulässigkeit (Geruch) bei künftigen Bauvorhaben im Geltungsbereich, wie in der Satzung geregelt, nachgewiesen wird.</p> <p>Wir regen an, bei künftigen Verfahren zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung die im Plangebiet zu erwartende Geruchsmissionssituation bereits im Vorfeld für den gesamten Geltungsbereich beurteilen zu lassen.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Rastede macht die Beurteilung der Geruchsmissionssituation auf Planungs- oder Genehmigungsebene auch zukünftig vom Einzelfall bzw. den Gegebenheiten vor Ort abhängig.</p>

	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie Stützpunkt Oldenburg Ofener Straße 15 26121 Oldenburg</p>	
	<p>seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.</p> <p>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.</p> <p>Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte unbedingt beachtet werden. Die darin enthaltene Telefonnummer des Stützpunktes Oldenburg wurde leider zwischenzeitlich geändert. Diese lautet nun 0441 / 205766-15 und sollte entsprechend aktualisiert werden.</p>	Die nebenstehenden Hinweise werden berücksichtigt.
	<p>OOWV Georgstraße 4 26919 Brake</p>	
	<p>wir haben die Aufstellung der oben genannten Satzung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Bereich des Satzungsgebietes befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsanlagen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsanlagen 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.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden berücksichtigt.</p> <p>Die 160 PVC Leitung und die 110 PVC 2006 Leitung verlaufen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche. Die 110 PVC 1983 Leitung verläuft außerhalb der durch die Satzung definierten überbaubaren Bereiche. Bei den übrigen Leitungen handelt es sich um Hausanschlüsse für die keine Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt werden.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsanlagen als voll erschlossen angesehen werden. Ob und in welchem Umfang eine Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig gemeinsam festlegen.</p> <p>Der minimal anstehende Druck für die Bebauung des Geltungsbereiches reicht im Regelfall aus, um die vorgesehene Bebauung mit einem Vollgeschoss (EG) entsprechend DVGW 400-1 druckgerecht mit Trinkwasser aus unserem Versorgungsnetz zu versorgen.</p> <p>Falls die Anforderungen des Kunden an den Wasserdruck, den in der Regel vorherrschenden Mindestdruck an der Abzweigstelle der Anschlussleitung von der Versorgungsleitung von 2,1 bar überschreiten, obliegt es ihm eine entsprechende Druckerhöhungsanlage in seiner Trinkwasserinstallation vorzusehen.</p> <p>Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. Über einen Bestandshydranten auf Höhe der Metjendorfer Str. 296 können 72 m³/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung für den Grundschutz des Geltungsbereiches bereitgestellt werden.</p> <p>Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) 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. Allerdings können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten für einen anteiligen Löschwasserbezug eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöschhydranten regeln sich nach den bestehenden Verträgen. Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungsingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Der Bitte wird nicht gefolgt. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Außenbereichssatzung, die eine andere Detailtiefe als ein Bebauungsplan hat. Standorte von Unterflurhydranten werden hier nicht festgesetzt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>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>Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten, um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.</p> <p>Evtl. 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 den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 / 845211, in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss wird um eine Ausfertigung einer genehmigten Satzung, gerne auch als PDF-Datei, gebeten.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
 <p data-bbox="349 603 517 643">Außenbereichssatzung Neusüdende</p> <p data-bbox="232 1225 465 1342">Die in den Plänen enthaltenen Eintragungen hinsichtlich der Leitungslage und -tiefe sind unverbindlich. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Querschnitte in Handschriftform festzustellen. In Leitungenähe sind die Erdarbeiten unbedingt vom Hand, mit äußerster Vorsicht und nach vorheriger Absprache mit der zuständigen Betriebsstelle des OÖWV durchzuführen.</p> <div data-bbox="472 1225 712 1380">  <p>OÖWV gemeinam · nachhaltig · transparent Hauptverwaltung Georgstraße 4 26919 Brake</p> <p>Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2020</p> </div> <div data-bbox="719 1225 943 1380"> <p>Thema: OÖWV Trinkwasser Planausschnitt/Bereich/Vorgang</p> <p>Maßstab: 1:2.000 Erstellt am: 29.12.2020</p> </div>	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</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: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen.</p> <p>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 info@ewe-netz.de.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Astrid Lübben unter der folgenden Rufnummer: 04451-8032334.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen von Bürgern

Es wurden von vier Bürgern Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
Bürger 1	
<p>ich bin Miteigentümer (Erbengemeinschaft) der Flurstücke 130/9 und 130/10 der Flur 42. Wir sind grundsätzlich an einer Bebauung interessiert. In diesem Zusammenhang möchten wir um eine Überprüfung einer möglichen Erschließung der beiden Flurstücke im hinteren Bereich von der Metjendorfer Straße her bitten. Diese unter der Annahme der Realisierung des hier skizzierten Bauteppichs. Lt Skizze hat der Bauteppich einen Abstand von 12 Meter zum Nachbargrundstück. Wie begründet sich dieser?</p>	<p>Durch eine Außenbereichssatzung kann die Zulässigkeit von im Außenbereich nicht privilegierten Vorhaben, wie Wohngebäuden und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben, erleichtert werden. Da § 35 BauGB vom Grundsatz geprägt ist, dass der Außenbereich von Bebauung freizuhalten ist, kann eine zusätzliche Bebauung nur im begrenzten Rahmen erleichtert werden. Von einer Außenbereichssatzung werden daher nur Bereiche umfasst, die die Nutzbarkeit von Baulücken innerhalb von Gebieten mit vorhandenen baulichen und infrastrukturellen Strukturen ermöglicht. Die Entstehung von Splittersiedlung darf durch eine Außenbereichssatzung nicht ermöglicht werden. Der vorliegende Satzungsentwurf sieht daher in Abstimmung mit dem Landkreis und der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbehörde und Verkehr über die bestehende Bebauung hinaus die Definition von sechs neuen Baufenstern vor. Eines der Baufenster liegt auf dem neben genannten Flurstück. Eine darüber hinausgehende Bebauung kann im Bereich der Satzung nicht zugelassen werden. Zum einen wäre eine Errichtung von Gebäuden in zweiter Reihe nicht verträglich, da sie eine Splittersiedlung entstehen lassen würde. Zum anderen würden die Gebäude damit näher an den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb heranrücken und könnten für diesen Nachteile bei Erweiterungsvorhaben bedeuten.</p> <p>Die in der Satzung definierten Baufenster sind so dimensioniert, dass eine Bebauung mit einem ortsüblichen Wohn- oder Geschäftsgebäude möglich ist. Die Abstände zu den bestehenden Gebäuden bzw. den Flurstücksgrenzen sind so festgelegt, dass eine aufgelockerte und an die bestehende Bauungsstruktur angepasste Bebauung gewährleistet wird.</p>
Bürger 2	
<p>hiermit möchten wir zur Außenbereichssatzung Neusüdende gem. § 35 (6) BauGB der Gemeinde Rastede im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB fristgerecht eine Stellungnahme abgeben und unsere Betroffenheit deutlich machen.</p>	

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Unsere Familie bewirtschaftet einen landwirtschaftlichen Betrieb an der Hakenstraße mit Milcherzeugung, Ferkelerzeugung und Schweinemast. Neben 60 Milchkühen halten wir 80 Sauen im geschlossenen System, das bedeutet, dass die bei uns geborenen Ferkel hier auch gemästet werden. Direkt angrenzend betreiben wir eine Hoffleischerei. Insgesamt werden 90 ha Fläche bewirtschaftet. Wir betreiben also einen aktiven landwirtschaftlichen Betrieb und „prägen somit das Plangebiet“. Die Gemeinde Rastede beabsichtigt mit der Außenbereichssatzung Neusüdende eine Verbesserung der Nutzbarkeit vorhandener baulicher und infrastruktureller Strukturen. Nach § 35 (6) BauGB soll Wohnbebauung im Außenbereich jedoch nur in Bereichen erfolgen, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind. Dies ist hier aus unserer Sicht jedoch der Fall, da auch noch andere landwirtschaftliche Betriebe hier ansässig sind. Wir bewirtschaften sämtliche hier betroffene landwirtschaftlichen Flächen, so dass wir einen erheblichen Teil der für unseren Betrieb wirtschaftlich sehr wichtigen hofnahen Flächen verlieren werden. „Das Plangebiet sowie dessen Nahbereich“ ist überwiegend durch aktive landwirtschaftliche Hofstellen geprägt und erfüllt daher nicht die Voraussetzungen nach § 35(6) BauGB zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung.</p> <p>Nach § 1 BauGB sind die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen. Die Satzung widerspricht der im FNP festgelegten, privilegierten Nutzung für Landwirtschaft. Unser landwirtschaftlicher Familienbetrieb wird durch die Satzung eingeschränkt, daher sind wir mit der Planung nicht einverstanden. Wir befürchten, dass durch die Errichtung weiterer Wohnhäuser im Plangebiet zukünftig keine oder nur sehr eingeschränkte betriebliche Erweiterungen möglich sind. Des Weiteren befürchten wir geruchsimmissionsbedingte Auseinandersetzungen mit den neuen oft jungen Anwohnern, denen vielfach der Bezug zur Landwirtschaft fehlt. Mit den alteingesessenen Anwohnern pflegen wir eine gute Nachbarschaft, sie haben Verständnis z.B. für die notwendige organische Düngung unserer anliegenden Flächen und die damit verbundenen Geruchsimmissionen oder auch für das Befahren der Flächen und Straßen mit Schleppern und Geräten.</p>	<p>Nach gängiger Rechtsprechung bzw. Kommentierung des Baugesetzbuches wird von einer überwiegend landwirtschaftlichen Prägung des Gebietes ausgegangen, wenn die landwirtschaftlichen Nutzungen den bebauten Bereich dominieren, das heißt, wenn es mehr landwirtschaftlich genutzte Gebäude als Wohngebäude gibt. Im hier betroffenen Bereich von Neusüdende befinden sich in einer Entfernung von 185 m und 270 m zwei landwirtschaftliche Betriebe, zudem grenzt eine Baumschule an den Geltungsbereich. Überwiegend befinden sich hier aber Wohn- bzw. Geschäftsgebäude sowie ein Resthof, sodass insgesamt von einer nicht überwiegend landwirtschaftlichen Prägung des Satzungsgebietes gesprochen werden kann. Mit der vorliegenden Außenbereichssatzung wird die Zulässigkeit von im Außenbereich nicht privilegierten Vorhaben lediglich erleichtert. Eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Flächen ist weiterhin möglich.</p> <p>Der Zweck einer Außenbereichssatzung ist es klarzustellen, dass eine geringfügige Bebauung des Geltungsbereiches mit im Außenbereich nicht privilegierten Wohn- oder Gewerbebauten den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht widerspricht (vgl. § 35 (6) BauGB). Dieses Instrument kann zum Schutz des Außenbereiches nur unter engen gesetzlichen Rahmenbedingungen angewendet werden, die diese Satzung einhält (nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt, Wohnbebauung von einigen Gewicht vorhanden, keine Verfestigung einer Splittersiedlung). Die betriebliche Entwicklung wird durch die Satzung nicht eingeschränkt. Bei Betriebsenerweiterungen müssen bereits die bestehenden schutzwürdigen Wohnnutzungen berücksichtigt werden. Einige Wohnhäuser liegen sehr nah an der aktiven Hofstelle. Durch die Satzung wird kein näheres Heranrücken von Wohngebäuden an die Hofstelle ermöglicht. Im Zuge der Beurteilung einer möglichen Betriebserweiterung ist die Nähe und nicht die Anzahl der Wohn-</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Im Baugenehmigungsverfahren wird zwar der Nachweis erbracht, dass für die geplanten Bauvorhaben keine Überschreitung der zulässigen Grenzwerte gemäß Geruchsimmisionsrichtlinie vorliegt, durch die Realisierung der Bebauung werden aber Fakten geschaffen, die eine zukünftige Erweiterung unseres Betriebes erschweren, weil uns dann unter Umständen wegen zu hoher Geruchsimmisionen und zu geringem Abstand zu den Wohnhäusern keine Genehmigung erteilt wird.</p> <p>Durch die Außenbereichssatzung Neusüdende wird wieder weitere Fläche versiegelt. Weil sich nur 0,7 ha bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung befindet und die Restflächen noch bewirtschaftbar sind, steht in der Satzungs Begründung, „dass den Belangen der Landwirtschaft ausreichend Raum im Gemeindegebiet bleibt. Die vorliegende Satzung gem. § 35 (6) BauGB ist damit mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.“ Dem widerspreche ich ausdrücklich. Mit dieser Begründung werden in sämtlichen Gemeinden im Ammerland „kleine Flächen ausgewiesen“, die sich dann jedoch zu einem viel zu hohen Flächenverbrauch im Landkreis summieren.</p> <p>Der Flächenverbrauch trägt dazu bei, dass die landwirtschaftlichen Flächen immer weniger werden und zwangsläufig immer intensiver genutzt werden müssen. Die Flächenkauf- und Pachtpreise für die gesamte Landwirtschaft steigen stetig, weil immer weniger Fläche zur Verfügung steht. Wir Landwirte können den hohen Flächenverbrauch im Ammerland für Wohnbebauung, Straßenbau und Gewerbe von 0,5 ha pro Tag (im fünfjährigen Mittel 189 ha pro Jahr laut landwirtschaftlichem Fachbeitrag zum RROP der LWK Niedersachsen) vor dem Hintergrund der sehr niedrigen Erzeugerpreise nicht mehr verkraften. Er liegt im Ammerland bereits auf höherem Niveau als vergleichsweise in Niedersachsen oder Weser-Ems. Die geplante A 20 wird diesen Wert zukünftig noch einmal deutlich erhöhen. Der Strukturwandel in der Landwirtschaft hat sich in den letzten Jahren fast verdoppelt. Die Fläche ist der wichtigste Produktionsfaktor für die Landwirtschaft und sollte ihr nicht weiter in diesem Ausmaß „aus öffentlichem Interesse“ entzogen werden. Das Nachhaltigkeitsziel der Bundesregierung, den Flächenverbrauch im gesamten Bundesgebiet bis 2030 auf 30 ha pro Tag zu reduzieren, kann nur erreicht werden, wenn auch die Gemeinden Verantwortung übernehmen. Diese Verantwortlichkeit fordern wir von den politischen Entscheidungsträgern ein. Statt weiterhin im Außenbereich Bau- und Gewerbegebiete zu schaffen, sollten noch vorhandene Grundstücke innerhalb der</p>	<p>nutzungen im Umfeld der Hofstelle maßgeblich. Die Erweiterungsmöglichkeiten des Betriebes sind damit von den bereits bestehenden nahegelegenen Wohngebäuden abhängig. Neu hinzuziehende Bewohner sollten Verständnis für die mit einer landwirtschaftlichen Bewirtschaftung verbundenen Auswirkung haben. Durch die in der Satzung bestimmte Auflage ein Geruchsimmisionsgutachten für die Baugenehmigung zu erstellen, werden die Bewohner zudem für die Nutzungen im näheren Umfeld sowie die auftretenden Geruchsstunden sensibilisiert.</p> <p>Die Gemeinde muss in ihrer städtebaulichen Entwicklung stets verschiedene Belange untereinander abwägen. Dazu gehören auch die Belange der Landwirtschaft und die städtebauliche Entwicklung. Durch das Innenentwicklungskonzept hat die Gemeinde Rastede ihre Absicht befestigt dem angespannten Wohnungsmarkt und den wachsenden Bevölkerungszahlen vorrangig durch Maßnahmen der Innentwicklung zu begegnen. Im Jahr 2016 wurde bereits ein Antrag auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine größere Fläche nördlich der Metjendorfer Straße politisch abgelehnt. Die bauliche Entwicklung soll sich aufgrund der sozialen Infrastruktur vorrangig auf die Hauptorte Rastede, Wahnbek und Hahn-Lehmden konzentrieren. Dennoch sollen auch in den kleineren Ortsteilen Entwicklungen im begrenzten Umfang möglich sein, um dem demographischen Wandel entgegenzuwirken und die aktiven Dorfgemeinschaften zu erhalten. Da es in den Siedlungen Gleisweg und Schoolkamp keine Potenziale für eine verträgliche Nachverdichtung gibt, hat sich die Gemeinde Rastede dazu entschieden die geringfügige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zugunsten der Ergänzung von Wohngebäuden entlang der Metjendorfer Straße zu ermöglichen. Hier kann die bestehende Straße genutzt werden, sodass anders als bei einem Neubaugebiet keine zusätzliche Fläche für die Erschließung in Anspruch genommen werden muss.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Ortschaften genutzt und die Bebauung dort verdichtet werden. Wir fordern die Gemeinde daher auf, auf die Außenbereichssatzung Neusüdende zu verzichten oder den Geltungsbereich auf nicht landwirtschaftlich genutzte Flächen zu reduzieren und damit auch auf die von uns bewirtschafteten Flächen zu verzichten, damit wir diese weiterhin bewirtschaften kennen.</p> <p>Über die Beantwortung und Berücksichtigung unserer Stellungnahme würden wir uns sehr freuen.</p>	
Bürger 3	
<p>Ich beantrage die Ausweisung des Ensembleschutzes für die Bürgerhäuser, Metjendorfer Str. 298 u. 300 in die Außenbereichssatzung Neusüdende.</p> <p>Diese Bürgerhäuser haben einen historischen Wert für Neusüdende. Sie prägen das Ortsbild im Zentrum und vermitteln eine einzigartige Wiedererkennung der früheren Geschäfte in diesem Bereich. Die Bausubstanz ist in einem erhaltenswertem Zustand.</p> <p>Ich beantrage ergänzend dazu, dass diese Bürgerhäuser dem Denkmalschutzamt und der Oldenburgischen Landschaft angezeigt werden zur Begutachtung der evtl. Unterschutzstellung im Sinne der Baudenkmalhaltung in alten Dorfstrukturen.</p> <p>Ich beantrage, dass für die Bürgerhäuser 298 und 300 unter § 4 der Außenbereichssatzung aus den o.g. Gründen die Unzulässigkeit der äußeren Veränderung, Abbruch und Erneuerung aufgenommen wird. Die unter §4 Absatz 2 bezeichneten Vorgaben sind für die o.g. Häuser von der Zulässigkeit auszuschließen.</p> <p>Mit großer Leichtfertigkeit sind in den letzten Jahren in dieser Gemeinde zunehmend historisch wertvolle, erhaltenswürdige Gebäude verloren gegangen. In Dorflagen sind typische Gebäudeanlagen besonders wichtig den Dorfcharakter zu erhalten.</p>	<p>Der Antrag auf denkmalrechtliche Unterschutzstellung ist beim Landkreis Ammerland eingegangen und an das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege weitergeleitet worden.</p> <p>Der Antrag auf denkmalrechtliche Unterschutzstellung wird gegenwärtig von den zuständigen Behörden geprüft.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Sollte die denkmalrechtliche Unterschutzstellung erfolgen, gehen die denkmalrechtlichen Bestimmungen vor den Bestimmungen der Satzung für die betroffenen Gebäude.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
In diesem Sinne bitte ich um eine positive Bewertung meiner Stellungnahme!	
Bürger 4	
<p>ich habe eine Frage zur Außenbereichssatzung Neusüdende § 35(6) BauGB in Bezug auf das darin inbegriffene Grundstück / Haus Metjendorfer Straße 303 und Nebengebäude. Das Gebäude bzw. die meisten Nebengebäude befinden sich nicht innerhalb der in der Beikarte verzeichneten überbaubaren Fläche. Jedoch finde ich in der "Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich gem. § 35 (6) BauGB (Außenbereichssatzung) "Neusüdende" die folgende Passage:</p> <p>§ 4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE Innerhalb des Geltungsbereiches ist gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 35 (6) Satz 3 BauGB eine über den Bestand hinausgehende Bebauung nur innerhalb der in der Beikarte verzeichneten überbaubaren Flächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Ersatzbauten sowie Änderungen für untergeordnete Bauteile für zulässigerweise errichtete Hauptgebäude zulässig. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO zulässig.</p> <p>Aus dem zweiten Absatz (hier fett hervorgehoben) lese ich, dass ein Ersatzbau für das bestehende Haus sowie die Nebengebäude auch außerhalb der in der Beikarte verzeichneten überbaubaren Fläche nach üblichem Genehmigungsverfahren möglich wäre. Ich bitte Sie darum, mir dies für den Fall der Notwendigkeit eines Ersatzbaus zu bestätigen.</p> <p>Kann meine obige Annahme nicht bestätigt werden, möchte ich hiermit einen Antrag auf Erweiterung des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung stellen, welcher mir die Möglichkeit eines Ersatzbaus ermöglicht.</p>	<p>Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen geben den Regelungsinhalt der Satzung korrekt wieder. Ziel des § 4 der Satzung ist es, die nebenstehenden Vorhaben weiterhin zu ermöglichen (Ersatzbau genehmigter Hauptgebäude und Ersatz/Neubau von Nebenanlagen auf allen Grundstücken im Satzungsbereich). Die Zulässigkeit von Vorhaben außerhalb der überbaubaren Flächen richtet sich weiterhin nach dem üblichen Genehmigungsverfahren gemäß § 35 BauGB. Eine Erweiterung der überbaubaren Flächen ist daher nicht erforderlich.</p>

Gemeinde Rastede

Satzung gem. § 35 (6) BauGB "Neusüdende"

Beikarte zur Satzung

Anlage 2 zu Vorlage 2021/059

Legende

-  Baufenster
-  Bauverbotszone gem. § 24 NStrG
-  Grenze des Geltungsbereiches

HINWEISE

- 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 gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel.: 0441/ 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (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. Sämtliche Erdarbeiten im Geltungsbereich bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 13 NDSchG, diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.
- Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäusten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.
- Für ein Bauvorhaben in dem Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ist im Rahmen der Baugenehmigung die Eingriffsregelung abzuarbeiten. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland ist hierbei zu beteiligen.
- Im Baugenehmigungsverfahren ist bei jedem Grundstück eine Regen-Rückhaltung zu planen und mit der Straßenmeisterei Oldenburg und der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Die Möglichkeit einer Versickerung kann erst nach Vorliegen eines Bodengutachtens geklärt werden.
- Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Nachweis zu erbringen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Bezug auf den Verkehrslärm sichergestellt werden können.
- Für ein Bauvorhaben in dem Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ist gem. § 3 der Satzung im Rahmen der Baugenehmigung der Nachweis zu erbringen, dass keine Überschreitung der zulässigen Grenzwerte zu den Geruchsmissionen gem. Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) vorliegt.

Gemeinde Rastede

Satzung gem. § 35 (6) BauGB "Neusüdende"

Beikarte zur Satzung

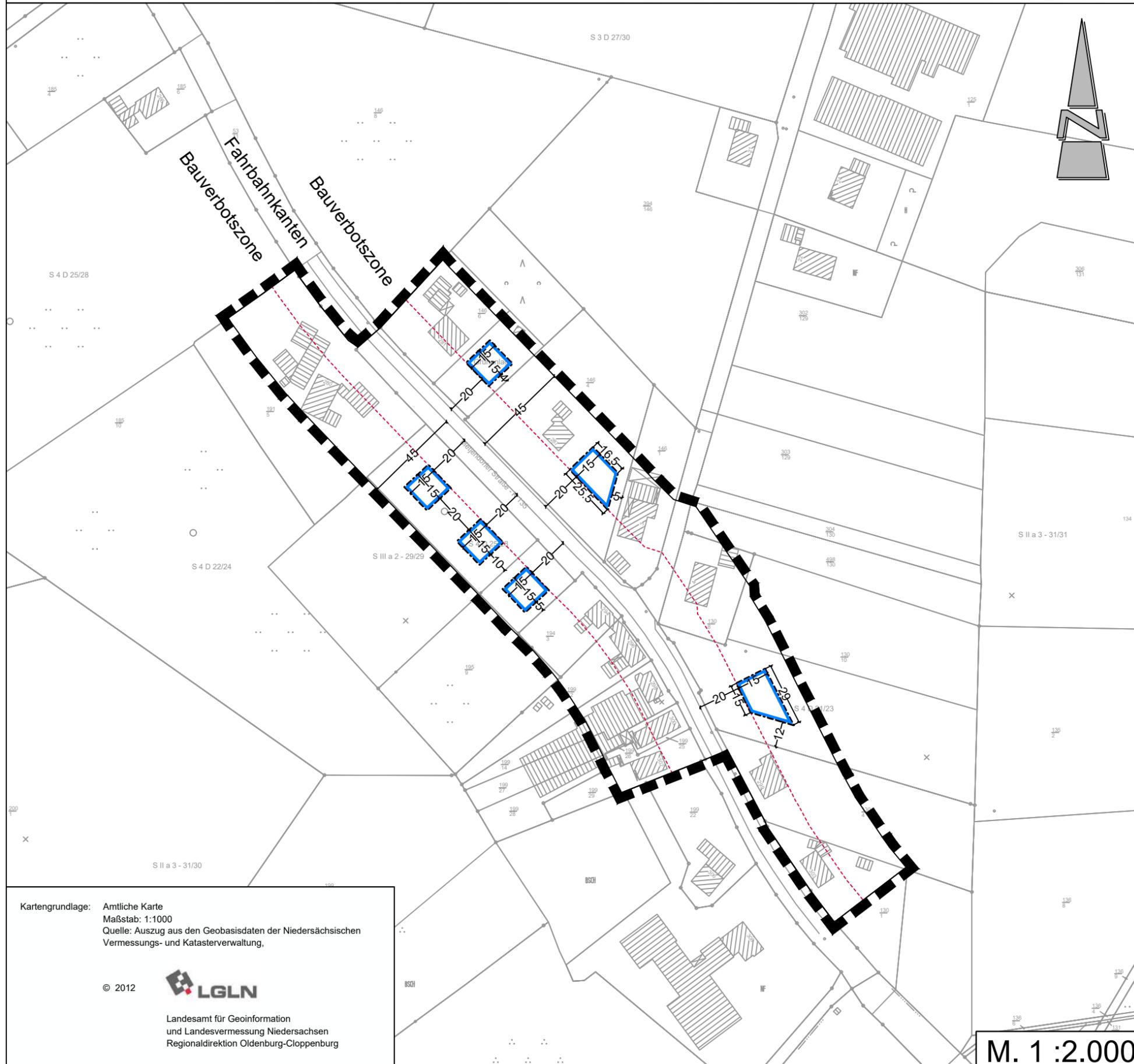
Endfassung

19.04.2021

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40



M. 1 :2.000

Kartengrundlage: Amtliche Karte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2012



Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland



Satzung

über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich

gem. § 35 (6) BauGB i.V.m. § 13 (2)
BauGB

(Außenbereichssatzung im
vereinfachten Verfahren)

"Neusüdende"

Endfassung

21.04.2021

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 35 (6) des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 13 (2) BauGB sowie § 10 (1) und § 58 (1) Nr. 5 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), in der jeweils zurzeit gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Rastede in seiner Sitzung am die folgende Außenbereichssatzung nebst Begründung beschlossen.

Rastede,

.....
Bürgermeister

SATZUNG

§ 1 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich dieser Satzung liegt in der Ortschaft Neusüdende an der "Metjendorfer Straße" (K 135) im Bereich der Hausnummern 280 bis 303. Der Geltungsbereich schließt ausgehend von der Fahrbahnkante der K 135 einen 45,00 m breiten Bereich nordöstlich und südwestlich dieser Straße ein. Die Lage der von dieser Satzung erfassten Grundstücke ist der Beikarte zu dieser Satzung zu entnehmen. Die Beikarte ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

Innerhalb des Geltungsbereiches kann Wohnzwecken sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 (2) BauGB nicht entgegengehalten werden, dass sie der Darstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Im Übrigen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 (2) BauGB und den Paragraphen 3 bis 6 dieser Satzung.

§ 3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss zulässig (§ 35 (6) Satz 3 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr.3 BauNVO).

§ 4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Innerhalb des Geltungsbereiches ist gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 35 (6) Satz 3 BauGB eine über den Bestand hinausgehende Bebauung nur innerhalb der in der Beikarte verzeichneten überbaubaren Flächen zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Ersatzbauten sowie Änderungen für untergeordnete Bauteile für zulässigerweise errichtete Hauptgebäude zulässig. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i.S.v. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen i.S.v. § 14 (1) BauNVO zulässig.

§ 5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL AN WOHNUNGEN IN GEBÄUDEN

Innerhalb des Geltungsbereiches sind je Gebäude maximal zwei Wohnungen zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB i.V.m. § 35 (6) BauGB). Sofern als Einzelhäuser mehrere Gebäude aneinander gebaut werden (Doppelhaus), ist je Gebäude nur eine Wohneinheit zulässig.

§ 6 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (GERUCHSIMMISSIONEN)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Geruchsimmissionen ausgehend von den landwirtschaftlichen Betrieben vorhanden. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass für das konkrete Bauvorhaben keine Überschreitung der zulässigen Grenzwerte vorliegt und somit das Vorhaben zulässig ist.

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 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (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 den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vorgefunden werden, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.
3. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.
4. Für ein Bauvorhaben in dem Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ist im Rahmen der Baugenehmigung die Eingriffsregelung abzuarbeiten. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland ist hierbei zu beteiligen.
5. Im Baugenehmigungsverfahren ist bei jedem Grundstück eine Regen-Rückhaltung zu planen und mit der Straßenmeisterei Oldenburg und der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Die Möglichkeit einer Versickerung kann erst nach Vorliegen eines Bodengutachtetes geklärt werden.
6. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Nachweis zu erbringen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Bezug auf den Verkehrslärm sichergestellt werden können.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am den Beschluss zur Aufstellung der Außenbereichssatzung "Neusüdende" gem. § 35 (6) BauGB i.V.m. § 13 (2) BauGB im vereinfachten Verfahren gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Außenbereichssatzung "Neusüdende" hat mit Begründung gem. § 13 (2) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB vom bis öffentlich ausgelegt und war im Internet einsehbar. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat die Außenbereichssatzung "Neusüdende" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13 (2) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Beikarte zur Satzung wurde ebenfalls beschlossen und ist der Außenbereichssatzung "Neusüdende" beigelegt.

Rastede, den

.....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Außenbereichssatzung "Neusüdende" ist gem. § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Außenbereichssatzung "Neusüdende" ist somit am rechtsverbindlich geworden.

Rastede, den

.....
Bürgermeister

Planverfasser

Die Ausarbeitung der Außenbereichssatzung "Neusüdende" erfolgte im Auftrag der Gemeinde Rastede vom Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner**



**Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement**

*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16-30
Telefax (0 44 02) 91 16-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de*

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland



Satzung gem. § 35 (6) BauGB

"Neusüdende"

Begründung

Endfassung

19.04.2021

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	2
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.2	Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	3
3.0	PLANERISCHE VORGABEN	3
3.1	Ziele der Raumordnung	3
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung	4
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1	Belange von Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)	4
4.2	Belange der Wasserwirtschaft / Oberflächenentwässerung	5
4.3	Belange des Immissionsschutzes	5
4.3.1	Verkehrslärm	5
4.3.2	Landwirtschaftliche Geruchsimmissionen / Belange der Landwirtschaft	5
4.4	Belange des Denkmalschutzes	6
4.5	Altablagerungen / Kampfmittel	6
5.0	INHALTE DER AUSSENBEREICHSSATZUNG	6
5.1	Satzungszweck/ Zulässigkeit von Vorhaben	6
5.2	Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit	7
6.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE	7
6.1	Rechtsgrundlagen	7
6.2	Planverfasser	8

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt die Verbesserung der Nutzbarkeit vorhandener baulicher und infrastruktureller Strukturen in der Ortschaft Neusüdende und stellt zu diesem Zweck die Außenbereichssatzung "Neusüdende" gem. § 35 (6) BauGB auf. Über die Satzung wird sichergestellt, dass in dem Geltungsbereich der Satzung Wohnzwecken dienenden Vorhaben künftig nicht entgegengehalten werden kann, dass sie den Darstellungen im Flächennutzungsplan von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Im Übrigen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 (2) BauGB.

Der Geltungsbereich dieser Satzung liegt in der Ortschaft Neusüdende an der "Metjendorfer Straße" (K 135) im Bereich der Hausnummern 280 bis 303. Der gefasste Geltungsbereich ermöglicht die Nutzung der Baulücken zwischen den bereits bestehenden Baukörpern, lässt im Sinne des § 35 BauGB aber keine darüber hinausgehende Inanspruchnahme des Außenbereiches zu. Der genaue Geltungsbereich ist der Beikarte als Bestandteil dieser Satzung zu entnehmen.

Kommunales Planungsziel dieser Außenbereichssatzung gem. § 35 (6) BauGB ist es, innerhalb des städtebaulich vorgeprägten Siedlungsbereiches in der Ortschaft Neusüdende die Ausnutzbarkeit bestehender baulicher Strukturen zu verbessern und damit die Eigenentwicklung der Ortschaft zu fördern. Ziel der Gemeinde Rastede ist es einer Überalterung der Einwohnerstruktur in den kleineren Ortschaften vorzubeugen und zugunsten einer aktiven Ortsgemeinschaft auch der jüngeren Generation Perspektiven zum Verbleib in diesen Ortschaften zu bieten. Die vorliegende Satzung ermöglicht die verträgliche Verdichtung der vorhandenen Siedlungslage durch die bauliche Nutzung vorhandener Freiflächen zwischen bestehenden Gebäuden im Außenbereich.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Rastede wird durch die Außenbereichssatzung nicht beeinträchtigt, da im Bereich der Satzung bereits Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist und der Geltungsbereich der Satzung eng gefasst ist. Zudem wird mit der vorliegenden Satzung weder die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet oder ein Natura 2000-Gebiet beeinträchtigt, noch sind schwere Unfälle nach § 50 (1) BImSchG zu erwarten. Das Plangebiet selbst sowie dessen Nahbereich sind nicht überwiegend durch aktive landwirtschaftliche Hofstellen geprägt. Damit erfüllt das Satzungsgebiet die Voraussetzungen nach § 35 (6) S. 4 BauGB zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung.

Das Satzungsgebiet liegt beidseitig der "Metjendorfer Straße" (K 135) von der aus die vorhandenen sowie möglichen neue Gebäude erschlossen werden. Aufgrund der ländlich geprägten Lage des Geltungsbereiches und der in der näheren Umgebung befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis erbracht werden, dass keine Überschreitung der zulässigen Grenzwerte gem. Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) für Geruchsimmisionen vorliegt.

Die Satzung bedarf keiner Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB. Die Vorschriften über die naturschutzfachliche Eingriffsregelung gelten auch für Vorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB (§ 18 (2) BNatSchG) und somit für die durch die vorliegende Satzung erleichtert zulässigen Wohngebäude innerhalb des Geltungsbereiches. Die Entscheidung über die Vermeidung von Eingriffen, Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen für die durch die Aufstellung der Satzung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens für die jeweils beanspruchten Baugrundstücke.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung liegt in der Ortschaft Neusüdende an der "Metjendorfer Straße" (K 135) im Bereich der Hausnummern 280 bis 303. Der Geltungsbereich schließt ausgehend von der Fahrbahnkante der K 135 einen 45,00 m breiten Bereich nordöstlich und südwestlich dieser Straße ein. Die Lage der von dieser Satzung erfassten Grundstücke ist der Beikarte zu dieser Satzung zu entnehmen. Die Beikarte ist Bestandteil der Satzung.

2.2 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich beidseitig der "Metjendorfer Straße" (K 135) überwiegend Gebäude mit Wohnnutzungen. Außerdem sind eine ehemalige Hofstelle, eine ehemalige Bäckerei und Bankfiliale sowie ein Gebäudekomplex mit noch betriebener Gewerbeinheit im Satzungsgebiet. Neben den Freiflächen auf den zum Teil großzügig geschnittenen Grundstücken liegen zwischen den einzelnen Gebäuden noch landwirtschaftlich genutzte Flächen. In einer Entfernung von 185 m und 270 m befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe zudem grenzt eine Baumschule an den Geltungsbereich. Nach gängiger Rechtsprechung bzw. Kommentierung des Baugesetzbuches wird von einer überwiegend landwirtschaftlichen Prägung des Gebietes ausgegangen, wenn die landwirtschaftlichen Nutzungen den bebauten Bereich dominieren, das heißt, wenn es mehr landwirtschaftlich genutzte Gebäude als Wohngebäude gibt. Überwiegend befinden sich hier aber Wohn- bzw. Geschäftsgebäude sowie ein Resthof, sodass insgesamt von einer nicht überwiegend landwirtschaftlichen Prägung des Satzungsgebietes gesprochen werden kann. Insgesamt ist durch die bestehende Bebauung in diesem Teil der Ortschaft Neusüdende ein Siedlungsansatz erkennbar. Der vorliegende Geltungsbereich weist somit eine Wohnbebauung von einigem Gewicht als Voraussetzung für die Außenbereichssatzung auf. An den Geltungsbereich schließen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im weiteren südöstlichen Verlauf der "Metjendorfer Straße" (K 135) befindet sich das Kernsiedlungsgebiet der Ortschaft Neusüdende. Hier sind neben weiteren Wohngebäuden auch landwirtschaftliche Hofstellen, die ehemalige Schule, ein Feuerwehrgebäude und ein Sportplatz. Das Bebauungsplangebiet „Bereich Neusüdende, Sportplatz“ wurde inzwischen vollständig entwickelt, sodass es keine Baulücken mehr in diesem Ortsteil gibt.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN

3.1 Ziele der Raumordnung

Bei der Aufstellung städtebaulicher Satzungen sind die Ziele der Raumordnung zu beachten.

Im **Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)** des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 ist das Satzungsgebiet in der Ortschaft Neusüdende der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Gemäß den Grundsätzen der Raumordnung in § 2 (2) ROG ist die Siedlungsentwicklung jedoch räumlich vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte zu konzentrieren. Das mit dieser Außenbereichssatzung verfolgte Ziel der besseren Nutzung vorhandener Infrastruktur erfüllt diese beiden landesraumordnerischen Zielsetzungen, indem es die Zulässigkeit von Wohngebäuden im Außenbereich innerhalb des Geltungsbereiches erleichtert.

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** für den Landkreis Ammerland konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das vorliegende Planungsgebiet. Die Aussagen des aus dem Jahr 1996 stammenden RROP sind als Ziele der Raumordnung gem. § 4 (1) ROG zu beachten. Die Gültigkeit des RROP wurde nach einer Prüfung der

Aktualität mit Bekanntmachung vom 07.06.2007 für weitere 10 Jahre verlängert. Aufgrund der Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes im Mai 2017 ist die Fassung aus dem Jahre 1996 weiterhin gültig.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung sowie im Wasserschutzgebiet Alexandersfeld, Schutzzone III B. Die Schutzbestimmungen sind zu beachten.

Das Satzungsgebiet befindet sich darüber hinaus in vier regionalplanerischen Vorsorgegebieten. Dies ist zum einen das Vorsorgegebiet Erholung, da sich das Gebiet durch seine landschaftliche Vielfalt, Schönheit und natürliche Eigenart auszeichnet und als solche zu bewahren und zu gestalten ist. Maßnahmen, die das landschaftliche bezogene Erholungspotenzial beeinträchtigen sind zu vermeiden. Durch die behutsame Ergänzung des bestehenden Siedlungsansatzes in dieser Ortslage ohne weiter in den Außenbereich einzugreifen werden die Erholungsansprüche nicht beeinträchtigt. Durch seine Bedeutung für das Landschaftsbild sowie der zusätzlichen ökologischen Bedeutung für den Naturhaushalt und als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt ist das Gebiet zusätzlich als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft dargestellt. Beeinträchtigungen ökologischer Puffer- und Entwicklungsflächen sind durch die bauliche Nutzung von zwischen bebauten Grundstücken liegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Außerdem wird für den Geltungsbereich ein Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund hohem, natürlichem, standortgebundenem, landwirtschaftlichem Ertragspotenzials sowie aufgrund besonderer Funktionen für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Flächen sind als Grundlage einer gesunden Agrarstruktur zu sichern und zu entwickeln. Für große Teile des Außenbereiches der Gemeinde Rastede sind als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen. Durch den Einbezug von etwa 0,7 ha bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche in den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung bleibt den Belangen der Landwirtschaft ausreichend Raum im Gemeindegebiet. Zudem ist auch bei einer möglichen Bebauung der einbezogenen Flächen weiterhin eine effiziente Bewirtschaftung der Restflächen gewährleistet. Die vorliegende Satzung gem. § 35 (6) BauGB ist damit mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede, aus dem Jahr 1993, wird der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9a BauGB dargestellt. Die unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Bereiche werden ebenfalls über die Darstellung als landwirtschaftliche Flächen erfasst.

Zwar widerspricht sich die durch die Außenbereichssatzung erleichterte Zulässigkeit von Wohngebäuden im Außenbereich mit der Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft. Das Regelungsziel der Satzung gem. § 35 (6) BauGB liegt jedoch darin sicherzustellen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches künftig nicht entgegengehalten werden kann, dass sie den Darstellungen im Flächennutzungsplan von Flächen für die Landwirtschaft widersprechen.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung jedoch nicht gefährdet, da der Geltungsbereich der Satzung eng gefasst ist.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)

Die Satzung bedarf keiner Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB. Die Vorschriften über die naturschutzfachliche Eingriffsregelung gelten auch für Vorhaben im Außenbereich gem. § 35

BauGB (§ 18 (2) BNatSchG) und somit für die künftigen Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung. Die Entscheidung über die Vermeidung von Eingriffen, Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen für die durch die Aufstellung der Satzung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens für die jeweils beanspruchten Baugrundstücke. Im Rahmen der Eingriffsregelung zu den einzelnen Bauvorhaben ist jeweils die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu beteiligen. Nach § 15 (2) BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Mit der vorliegenden Satzung wird zudem weder die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet noch ein Natura 2000-Gebiet beeinträchtigt.

4.2 Belange der Wasserwirtschaft / Oberflächenentwässerung

Im Baugenehmigungsverfahren ist bei jedem Grundstück eine Regen-Rückhaltung zu planen und mit der Straßenmeisterei Oldenburg und der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Die Möglichkeit einer Versickerung kann erst nach Vorliegen eines Bodengutachtes geklärt werden. Dabei sind die Bestimmungen des § 96 (3) des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) im Rahmen der Ausführungsplanung zu beachten.

4.3 Belange des Immissionsschutzes

4.3.1 Verkehrslärm

Nach den Verkehrsdaten aus dem Planfeststellungsbeschluss zum Kreisverkehr K134/K135 ist für die K135 (Metjendorfer Straße) eine Verkehrsstärke von 3750 KFZ/24 h bei einem durchschnittlichen Schwertlastverkehrsanteil von 7,7 % anzunehmen. Gemäß DIN 18005-1 Anhang A ist in einem Abstand von ca. 25 m von der Fahrbahnmitte bis zum Beginn des überbaubaren Bereiches mit Beurteilungspegel von ca. 64,5 dB(A) tags und ca. 54,5 dB(A) nachts zu rechnen. Damit würden die Orientierungswerte nach DIN 18005-1 in Anlehnung an Dorfgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts überschritten. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Nachweis zu erbringen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Bezug auf den Verkehrslärm sichergestellt werden können.

4.3.2 Landwirtschaftliche Geruchsmissionen / Belange der Landwirtschaft

Aufgrund der ländlich bzw. dörflich geprägten Lage des Plangebietes sind bei der Siedlungsentwicklung die Belange der in der näheren Umgebung befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe und deren Geruchsaufkommen zu beachten. Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung entstehenden Geruchsemissionen können Konflikte zwischen landwirtschaftlichen Betrieben und heranrückenden Wohnnutzungen auslösen. Als privilegierte Nutzungen nach § 35 BauGB kommt landwirtschaftlichen Nutzungen im Außenbereich gegenüber Wohnnutzungen ein besonderes Gewicht zu. Das Entwicklungspotenzial der landwirtschaftlichen Betriebe sollte nicht eingeschränkt werden.

Zur Koordinierung der Belange des Immissionsschutzes im Hinblick auf die Geruchsmissionssituation im Plangebiet wird in der vorliegenden Außenbereichssatzung festgesetzt, dass im Zuge der Baugenehmigungsverfahren künftiger Vorhaben der Nachweis zu erbringen ist, dass für diese keine Überschreitung der zulässigen Grenzwerte gem. Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) vorliegt und somit das Vorhaben hinsichtlich der Geruchsmissionssituation zulässig ist. Über diese Regelung wird eine Konfliktlage hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Geruchsmissionen vermieden.

Gemäß der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) sind die über diese Außenbereichssatzung ermöglichten Wohnnutzungen mit einem immissionsschutzrechtlich geringeren Anspruch

verbunden (s. Nds. MBl. Nr. 36/2009, S. 806). Gemäß der GIRL ist es möglich, unter Prüfung der speziellen Randbedingungen des Einzelfalles, erhöhte Werte anzusetzen und auf der Baugenehmigungsebene einen entsprechenden Einzelnachweis zu erbringen. Konkret sind gemäß den Inhalten der GIRL in Außenbereichslagen Werte bis zu 25% der Jahresstunden für landwirtschaftliche Gerüche möglich.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen dieser Satzung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen: „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 gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg – Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalenschutzbehörde des Landkreises Ammerland unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (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.“

4.5 Altablagerungen / Kampfmittel

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) bewertet. Hiernach liegen im Satzungsgebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Boden-schutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Satzungsgebiet nicht vor. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten jedoch Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.

5.0 INHALTE DER AUSSENBEREICHSSATZUNG

5.1 Satzungszweck/ Zulässigkeit von Vorhaben

Kommunales Planungsziel dieser Außenbereichssatzung gem. § 35 (6) BauGB ist es, innerhalb des städtebaulich vorgeprägten Siedlungsbereiches in der Ortschaft Neusüdende eine Verbesserung der Ausnutzbarkeit bestehender baulicher Strukturen zu ermöglichen, die sich harmonisch in die im Außenbereich gelegenen Siedlungsstrukturen einfügt und somit zur verträglichen baulichen Ergänzung der vorhandenen Siedlungslage beiträgt. Auf der Grundlage des § 35 (6) BauGB i. V. m. § 35 (2) BauGB werden im Rahmen der Außenbereichssatzung die entsprechenden Zulässigkeitsvoraussetzungen bestimmt.

Innerhalb des Geltungsbereiches kann Wohnzwecken sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 (2) BauGB nicht entgegengehalten werden, dass sie der Darstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung

einer Splittersiedlung befürchten lassen. Im Übrigen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 (2) BauGB und den Paragraphen 3 bis 6 dieser Satzung.

Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 (1) BauGB (Privilegierte Vorhaben im Außenbereich) und des § 35 (4) BauGB unberührt.

5.2 Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit

Um sicherzustellen, dass sich neue Vorhaben in die städtebauliche Struktur im Geltungsbereich der Satzung einfügen, werden im Rahmen der Satzung nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben getroffen.

Entsprechend der überwiegenden Bestandsbebauung sind innerhalb des Geltungsbereiches Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss zulässig (§ 35 (6) Satz 3 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr.3 BauNVO). Eine übermäßige Höhenentwicklung bzw. der Entstehung überdimensionierter Baukörper wird damit vorgebeugt.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Außenbereichssatzung durch die Festsetzung von Baugrenzen i.S.v. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass eine dem Raum entsprechende städtebauliche Ordnung entsteht. Innerhalb des Geltungsbereiches ist gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 35 (6) Satz 3 BauGB eine über den Bestand hinausgehende Bebauung nur innerhalb der in der Beikarte verzeichneten überbaubaren Flächen zulässig. Möglich ist damit der Bau von bis zu sechs zusätzlichen Hauptgebäuden. Die Entstehung von Gebäuden in zweiter Reihe ist aufgrund der vorherrschenden Dichte in Neusüdende städtebaulich nicht gewünscht.

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Ersatzbauten sowie Änderungen für untergeordnete Bauteile für zulässigerweise errichtete Hauptgebäude zulässig. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i.S.v. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen i.S.v. § 14 (1) BauNVO zulässig.

Unter Berücksichtigung der örtlich vorherrschenden Bebauungsstruktur und zur Vermeidung unerwünschter Verdichtung wird die zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal zwei Wohneinheiten (WE) begrenzt. Sofern als Einzelhäuser mehrere Gebäude aneinandergelagert werden (Doppelhaus), ist je Gebäude nur eine Wohneinheit zulässig.

6.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE

6.1 Rechtsgrundlagen

Der Außenbereichssatzung liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch)
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung)
- PlanZV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz)
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz)
- NStrG (Niedersächsisches Straßengesetz)
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz)

6.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der Außenbereichssatzung "Neusüdende" erfolgte im Auftrag der Gemeinde Rastede vom Planungsbüro:



Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2021/065

freigegeben am **27.04.2021**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Ahlers, Sandra

Datum: 26.04.2021

10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 – Schulstraße / Butjadinger Straße

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	10.05.2021	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	18.05.2021	Verwaltungsausschuss
Ö	29.06.2021	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 10.05.2021 berücksichtigt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 mit Begründung sowie die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Zur Übernahme der Ziele des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung in die verbindliche Bauleitplanung soll die 10. Änderung des Bebauungsplans 13 durchgeführt werden. Der Geltungsbereich umfasst die Wohn- und Mischgebiete beidseitig der Butjadinger Straße, südlich der Schulstraße sowie die beidseitig der Schulstraße zwischen Butjadinger Straße und „Am Sportplatz“ gelegenen Grundstücke und die Grundstücke im Bereich „Auf dem Esch“. Im Zuge des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung (s. Vorlage 2019/128) wurde der Bereich entlang der Butjadinger Straße als „blaue Zone“ mit mittlerer städtebaulicher Dichte und der Bereich entlang der Schulstraße, der Straße „Auf dem Esch“ sowie der Teilbereich an der Straße „Am Sportplatz“ als „grüne Zone“ mit geringer städtebaulicher Dichte gekennzeichnet.

Für den Teilbereich beidseitig der Butjadinger Straße südlich der Schulstraße soll eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m zugelassen werden, 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 acht Wohneinheiten je Gebäude nicht überschritten werden darf.

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

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan lässt für diesen Teilbereich eine zweigeschossige Bauweise zuzüglich Staffelgeschoss zu, die insbesondere im Kreuzungsbereich Schulstraße / Butjadinger Straße mit den dortigen Neubauten auch ausgenutzt wurde. Mit der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 werden insoweit Baurechte zurückgenommen. Hinsichtlich der weiteren gestalterischen Festsetzungen beziehungsweise der zulässigen Anzahl an Wohneinheiten sind bisher keine Regelungen getroffen.

Für den Teilbereich entlang der Schulstraße sowie für die Grundstücke an der Straße „Auf dem Esch“ und „Am Sportplatz“ 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 zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig sind.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan lässt für diesen Teilbereich bisher ebenfalls eine zweigeschossige Bauweise zuzüglich Staffelgeschoss zu. Dieses Maß wurde jedoch im Bereich Schulstraße / Auf dem Esch / Am Sportplatz noch nicht in Anspruch genommen, sodass die mit der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 einhergehende Reduzierung auf ein Vollgeschoss eine deutliche Rücknahme von Baurechten darstellt. Hinsichtlich der weiteren gestalterischen Festsetzungen beziehungsweise der zulässigen Anzahl an Wohneinheiten wurden bisher keine Regelungen getroffen.

Zusätzlich werden für den gesamten Geltungsbereich örtliche Bauvorschriften aufgestellt, wonach im gesamten Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 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 Dachgestaltung (z. B. Pultdächer) die städtebauliche Wirkung des Wohngebietes nicht verändert. Darüber hinaus werden für die Änderungsbereiche 1 und 2 des Teilbereiches I die Anzahl der Stellplätze reglementiert.

Im Rahmen der zwischenzeitlich durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden größtenteils nur redaktionelle Hinweise gegeben, die überwiegend in die Satzung aufgenommen wurden. Darüber hinaus gab es Hinweise, die im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung berücksichtigt werden müssen und nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens sind.

In der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden seitens der Bürger keine Anregungen vorgebracht.

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

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

Auswirkungen auf das Klima:

Keine, da die Baurechte zuvor auch schon bestanden und jetzt nur näher differenziert, aber nicht ausgeweitet werden.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Satzung einschließlich Begründung



Gemeinde Rastede
Bebauungsplans Nr. 13, 10. Änderung „Wahnbek-Ipwege“, im Verfahren gemäß § 13a BauGB

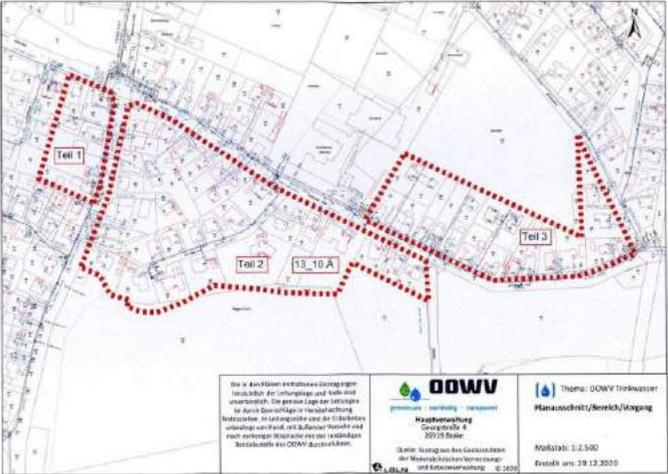
Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
 und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 02.02.2021	<p>Ich nehme Bezug auf das dortige Schreiben vom 18.12.2020 und teile zu vorgenanntem Bebauungsplanentwurf folgendes mit:</p> <p>Bezüglich der textlichen Festsetzungen § 2 Nr. 4 und Nr. 11 wird auf die Planzeichenverordnung verwiesen. Ich bitte, die dortigen Begriffe zu verwenden.</p> <p>Dieser Bebauungsplan setzt in Teilbereich I der Änderungsbereiche 1 und 2 zwei Vollgeschosse fest, auch werden Traufhöhen von 6,50 m festgesetzt.</p> <p>Mit der textlichen Festsetzung Nr. 5 wird festgesetzt, dass oberhalb des zweiten Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig sind.</p> <p>Gemäß Randnummer 14 zu § 20 der Kommentierung Fickert-Fieseler wird ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss als gestaffeltes Geschoss oder Staffelgeschoss bezeichnet. Vor den festgesetzten Außenwänden liegen in der Regel begehbare Freisitze (Dachterrassen, „Söller“), die den Wohnwert der Staffelgeschosse erhöhen. Gleichzeitig wird durch den Geschossversatz der Lichteinfallwinkel für gegenüberliegende Gebäude verbessert.</p>	<p>In der angesprochenen Festsetzung § 2 unter Nummer 4 und 11 werden Trauf- und Gesamthöhen festgesetzt. Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO kann die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt werden. Mit den getroffenen Festsetzungen einer Traufhöhe und einer Gesamthöhe wird dies umgesetzt. Die Formulierung ist eindeutig und wird nicht geändert.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Landkreis Ammerland</p>	<p>Bei einer Traufhöhe von 6,50 m und maximal zwei Vollgeschossen kann ein Staffelgeschoss mit einer weiteren Traufhöhe aus meiner Sicht planerisch nicht entstehen. Auch kann eine derartige Festsetzung nicht auf den genannten Grundlagen aufgebaut werden.</p> <p>Es handelt sich hierbei um eine örtliche Bauvorschrift. Um Prüfung wird gebeten. Gleiches gilt für die textliche Festsetzung Nr. 12 analog zu den textlichen Festsetzungen Nr. 7 und 11.</p> <p>§ 3 örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Absatz 3 NBauO umfasst den kompletten Geltungsbereich, so dass zur Vereinfachung empfohlen wird, dieses wie folgt zu formulieren:</p> <p>Geltungsbereich:</p> <p>Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Absatz 3 NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13.</p>	<p>Staffelgeschosse sind in den Teilbereichen I 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.</p> <p>Die nebenstehende 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).</p> <p>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.“</p> <p>Unter Berücksichtigung dieser Kommentierung und den Handlungsanweisungen der Stadt Hamburg wird die Rechtsgrundlage beibehalten.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen. Inhaltlich ergeben sich keine Änderungen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen gegen die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Rastede aufgrund der vorgelegten Unterlagen grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Durch die Änderung des Maßes der baulichen Nutzung im Zuge einer Nachverdichtung werden die Belange des Immissionsschutzes berührt.</p> <p>Dennoch sollte folgendes bei der Abwägung berücksichtigt werden:</p> <p>Aufgrund des Alters des Bebauungsplanes Nr. 13 aus dem Jahr 1971 sind keine Festsetzungen bezüglich des Schallimmissionsschutzes bezüglich der angrenzenden Kreisstraße K 143 - Butjadinger Straße und der K 141 - Schulstraße vorhanden. Hauptsächlich grenzen allgemeine Wohngebiete direkt an die Kreisstraßen an. Aufgrund der Lage direkt neben einer Schule ist von einem erhöhten Verkehrsaufkommen auszugehen, so dass zu vermuten ist, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts überschritten werden. Für die Mischgebiete sind Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts anzunehmen. Ich verweise hierzu auf die Schallimmissionsprognose der ITAP GmbH Nr. 3662-20-a-pw vom 20.04.2020 zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14, in der aufgezeigt worden ist, dass eine Überschreitung entlang der Schulstraße vorhanden ist. Daher empfiehlt es sich, Angaben zum passiven Schallschutz auch für die Änderungsbereiche aufzunehmen, um damit eine Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen zu ermöglichen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Anlass für diese 10. 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 10. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan. Baurechte sind bereits auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes und seiner bisherigen Änderungen 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.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
2	<p>OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 25.01.2021</p>	<p>Wir haben die Änderungen des oben genannten Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Gebiet ist voll erschlossen. Die vorhandenen Versorgungsleitungen dürfen nicht durch geschlossene Fahrbahndecken - ausgenommen an den Kreuzungsstellen - überbaut werden.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Ferner weisen wir darauf hin, dass wegen der erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten Versorgungsleitungen weder überpflanzt noch mit anderen Hindernissen überbaut werden dürfen.</p> <p>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.</p> <p>Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) 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.</p> <p>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>Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Anmerkungen beziehen sich auf die Ausbauplanung. Bei der 10. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist.</p> <p>Der 10. Änderung ist kein Planteil beigefügt. Die Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ist daher nicht möglich und auch nicht erforderlich.</p> <p>Die Löschwasserversorgung wird auf nachstehender Planungsebene sichergestellt.</p> <p>Die nebenstehenden Anmerkungen beziehen sich auf die Ausbauplanung.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	<p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter 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 Bauabwägungsplanes, gerne auch digital, gebeten.</p> 	Der Anregung wird nach Abschluss des Verfahrens entsprochen.
3	Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen Am Wall 165–167 28195 Bremen 05.01.2021	<p>Wir haben grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planungen.</p> <p>Durch die Anpassungen der Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen, werden die Belange des öffentlichen Personennahverkehr nicht berührt.</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>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
4	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 29.01.2021	<p>Der Geltungsbereich liegt an der Kreisstraße 143 „Butjadinger Straße“ innerhalb einer gem. § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt. Ziel der Satzung ist die Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung und die Aufstellung örtlicher Bauvorschriften.</p> <p>Die Belange des Landkreises Ammerland, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV - OL), als Straßenbaulastträger der Kreisstraße 143 „Butjadinger Straße“ sind unmittelbar betroffen.</p> <p>Es sind an dieser Stelle keine Hinweise oder Anmerkungen vorzutragen.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird nach Abschluss des Verfahrens entsprochen.</p>
5	Nds. Landesamt für Denkmalpflege Abt. Archäologie Ofener Straße 15 26121 Oldenburg 27.01.2021	<p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.</p> <p>Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar ist, können sie auch nie ausgeschlossen werden.</p> <p>Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte unbedingt beachtet werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
	EWE Netz GmbH Neue Straße 23 26316 Varel 14.01.20201	<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>In den Plangebieten bzw. in unmittelbarer Nähe der Plangebiete befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Anmerkungen beziehen sich auf die Ausbauplanung. Bei der 10. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist. Eine Leitungsabfrage im Zuge der 10. Änderung ist daher nicht zielführend. Eine Leitungsabfrage ist im Rahmen einer möglichen Ausbauplanung zu stellen. Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung EWE Netz GmbH	<p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben 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 und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.</p> <p>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. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p>	Die nebenstehenden Anmerkungen beziehen sich auf die Ausbauplanung.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung EWE Netz GmbH	<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:</p> <p>https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungspläne-abrufen.</p> <p>Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus.</p> <p>Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Astrid Lübben unter der folgenden Rufnummer: 04451-8032334.</p>	<p>Bei der 10. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist. Eine Leitungsabfrage im Zuge der 10. Änderung ist daher nicht zielführend. Eine Leitungsabfrage ist im Rahmen einer möglichen Ausbauplanung zu stellen. Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut.</p>
<p>Keine Anregungen und Bedenken hatten:</p> <p>1.</p>			

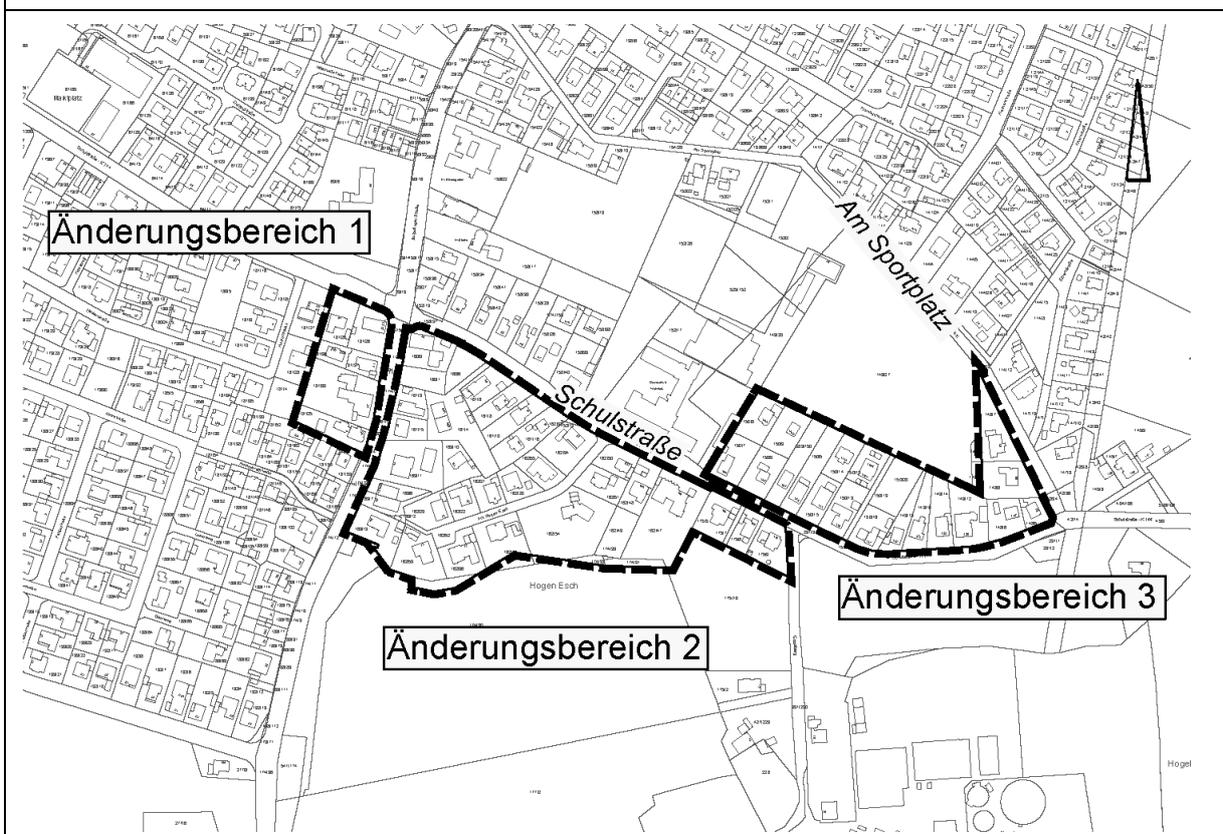


Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
------------	---	----------------------	--

Es sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen.

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wahnbek - Ipwege“



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 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „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 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „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 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „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 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „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 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „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 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wahnbek - Ipwege“ nebst Begründung in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

Bekanntmachung

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

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wahnbek - Ipwege“ ist damit am wirksam geworden.

Rastede, den

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wahnbek - Ipwege“ ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wahnbek - Ipwege“ und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den

Bürgermeister

Satzung

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wahnbek - Ipwege“ umfasst Teile der im Bebauungsplan Nr. 13 und seiner Änderungen nach § 4 und § 6 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) gemäß Übersichtsplan auf Seite 7.

Der Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 setzt sich aus den Änderungsbereichen 1, 2 und 3 zusammen (siehe Übersichtsplan).

§ 2 Festsetzungen

Teilbereiche I der Änderungsbereiche 1 und 2

1. Innerhalb der gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und der gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete sind gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO zwei Vollgeschosse zulässig.
2. In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 22 (2) BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser 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 6,50 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 und Mischgebieten oberhalb des 2. Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig.
6. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13, inklusive der bisher erfolgten rechtskräftigen Änderungen gelten in den Teilbereichen fort.

Teilbereiche II der Änderungsbereiche 1, 2 und 3

7. Innerhalb der gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und der gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete ist gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO ein 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 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 bereits ein bauordnungsrechtlich genehmigtes zweites Vollgeschoss vorhanden war.
9. In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten und in den gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebieten sind gemäß § 22 (2) BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
10. In den § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten und in den nach § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebieten 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.
11. Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO werden für die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und für 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 4,00 m über Bezugspunkt, die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 9,50 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.
12. 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 und in den Mischgebieten Staffelgeschosse unzulässig.
13. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13, inklusive der bisher erfolgten rechtskräftigen Änderungen gelten in den Teilbereichen 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 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13.

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 (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 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (1) NBauO

4. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (1) NBauO ist identisch mit den Teilbereichen I der Änderungsbereiche 1 und 2 der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13.

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 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)

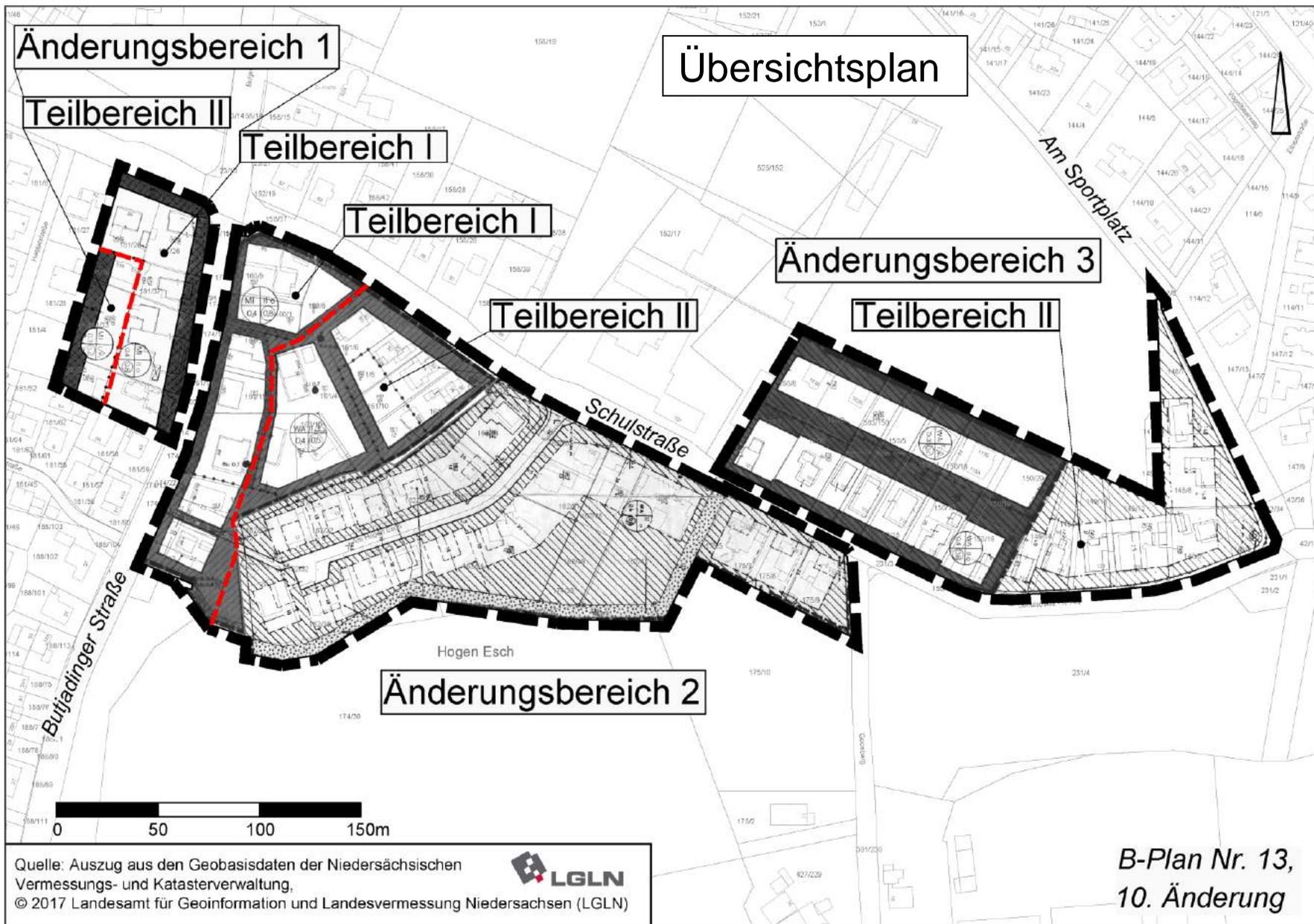
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244)

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

Die anliegende Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.

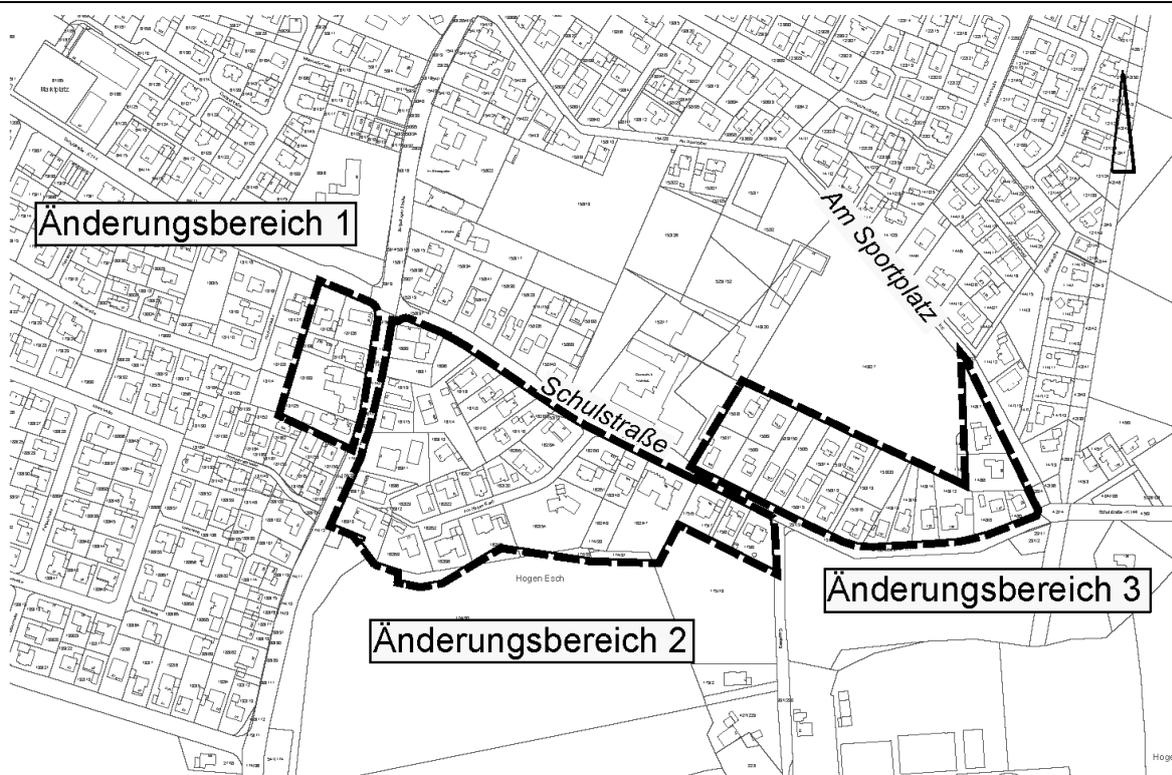
Rastede, den

Bürgermeister



Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wahnbek - Ipwege“



Begründung

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



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung	10
1.1	Anlass der Planung	10
1.2	Rechtsgrundlagen	11
1.3	Geltungsbereich der Planung	11
1.4	Beschreibung des Plangebietes	11
1.5	Planungsrahmenbedingungen	16
2.	Ziele und Zwecke der Planung	22
3.	Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	26
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	26
3.1.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB	26
3.1.2	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB	27
3.2	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz	28
3.3	Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang	33
3.4	Belange des Klimaschutzes	34
4.	Inhalte der Festsetzungen	34
5.	Örtliche Bauvorschriften	35
6.	Daten zum Verfahrensablauf	36

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 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 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. 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 zwischen 20.000 qm und 70.000 qm. Eine Vorprüfung des Einzelfalls wurde durchgeführt und ist als Anlage dieser Begründung beigefügt. 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 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 Änderung liegt in der Ortslage Wahnbek im südlichen Kreuzungsbereich Butjadinger Straße/ Schulstraße sowie im Kreuzungsbereich Schulstraße/ Am Sportplatz. Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan Nr. 13 mit mehreren Änderungen vor. Die 10. Änderung besteht aus drei Änderungsbereichen.

Anlass für diese 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. 13 und seiner Änderung bestehen fort. Bei der 10. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diese 10. 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 Änderung liegt in der Ortslage Wahnbek im südlichen Kreuzungsbereich Butjadinger Straße/ Schulstraße sowie im Kreuzungsbereich Schulstraße/ Am Sportplatz. Die Änderung besteht aus drei Änderungsbereichen.

Der Änderungsbereich 1 umfasst die Flächen westlich der Butjadinger Straße und südlich der Schulstraße. Der Änderungsbereich 1 wird im Westen durch die an der Hesterstraße gelegenen Flurstücke Nr. 181/4, 181/28 und 181/27 begrenzt. Nördlich grenzt die Verkehrsparzelle der Schulstraße, östlich die Verkehrsparzelle der Butjadinger Straße an. Die südliche Grenze des Änderungsbereiches 1 wird durch die Flurstücke Nr. 181/52, 181/58 und 181/59 gebildet.

Der Änderungsbereich 2 liegt östlich der Butjadinger Straße und südlich der Schulstraße. Der Änderungsbereich 2 wird im Osten durch die Straße Goosbarg begrenzt. Die nördliche Grenze wird durch die Verkehrsparzelle der Schulstraße, die westliche Grenze durch die Verkehrsparzelle der Butjadinger Straße gebildet. In südlicher Richtung schließen landwirtschaftliche Fläche an.

Der Änderungsbereich 3 wird südlich durch die Verkehrsparzelle der Schulstraße und östlich durch die Verkehrsparzelle der Straße Am Sportplatz begrenzt. In westlicher Richtung schließt das Schulgrundstück (Schulstraße Nr. 101) an den Geltungsbereich an. Nördlich des Änderungsbereiches befinden sich Gehölze und der Sportplatz.

Bei der 10. Änderung handelt sich um einen Textbebauungsplan. Die genaue Abgrenzung der Änderungsbereiche kann dem Titelblatt und dem Übersichtsplan auf Seite 7 entnommen werden.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Änderungsbereich 1

Es dominiert die freistehende Einfamilienhausbebauung. Die Gebäude weisen ein bis zwei Vollgeschosse auf. Auf einem Grundstück ist bereits eine rückwärtige Bebauung realisiert.

Die Erschließung des rückwärtigen Grundstückes erfolgt von der Butjadinger Straße. Die rückwärtigen Freiflächen werden gärtnerisch genutzt.



Änderungsbereich 1, westlich der Butjadinger Straße

Änderungsbereich 2

Am südlichen Rand des Änderungsbereichs 2, an der Butjadinger Straße gelegen, sind eingeschossige Wohngebäude vorhanden. Daran schließen in nördlicher Richtung ein- bis zweigeschossige Gebäude an. Hier sind in den Erdgeschosszonen eine Apotheke, ein Friseur und eine Praxis für Physiotherapie ansässig. Das obere Geschoss ist wohngenutzt. Zudem sind hier auch ausschließlich wohngenutzte Gebäude vorhanden.



Änderungsbereich 2, östlich der Butjadinger Straße, südlicher Rand des Änderungsbereiches 2



Änderungsbereich 2, östlich der Butjadinger Straße

Am nordwestlichen Rand des Änderungsbereiches 2 im Kreuzungsbereich Butjadinger Straße/ Schulstraße wurden in jüngster Zeit zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils 6 Wohnungen errichtet. Es handelt sich dabei um zweigeschossige Gebäude zuzüglich eines zum Teil nicht eingerückten Staffelgeschosses. Im direkten Kreuzungsbereich ist eine Bäckerei ansässig. Im weiteren östlichen Verlauf der Schulstraße dominieren eingeschossige Einfamilienhäuser. Zum sind hier zum Teil weitere eingeschossige Einfamilienhäuser auf den rückwärtigen Grundstücksflächen errichtet worden. Auch an der Straße Am Hogen Esch sind überwiegend eingeschossige Einfamilienhäuser vorhanden.



Änderungsbereich 2, östlich der Butjadinger Straße, Kreuzungsbereich Schulstraße



Änderungsbereich 2, südlich der Schulstraße, Kreuzungsbereich Schulstraße



Änderungsbereich 2, südlich der Schulstraße

Änderungsbereich 3

Im Änderungsbereich 3 dominiert das eingeschossige Einfamilienhaus. Auf den Grundstücken ist zum Teil bereits eine rückwärtige Bebauung realisiert. Die Erschließung des rückwärtigen Grundstückes erfolgt von der Schulstraße aus.



Änderungsbereich 3, nördlich der Schulstraße, östlicher Teil



Änderungsbereich 3, nördlich der Schulstraße, westlicher Teil

Die Freibereiche aller Änderungsbereiche werden als Gärten genutzt.

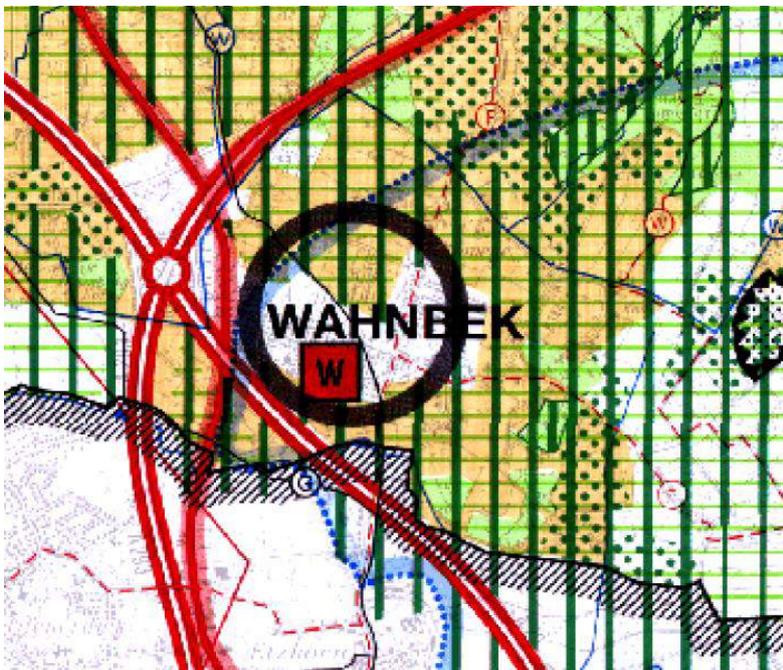
Die Butjadinger Straße führt in nördlicher Richtung zur Ortslage Loy und zur Bundesstraße 211. Über die Schulstraße wird eine Verbindung zum Ortszentrum von Wahnbek hergestellt.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

Ziele und Grundsätze der Raumordnung (LROP/RROP)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland 1996 ist die Gemeinde 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.

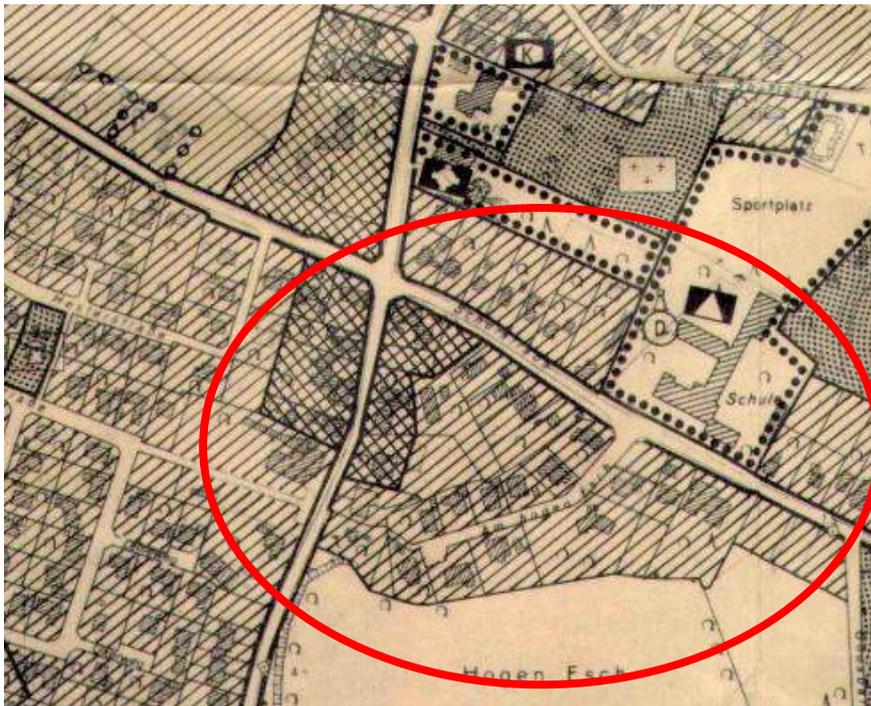
Das Regionale Raumordnungsprogramm wird derzeit neu aufgestellt.



Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Ammerland 1996

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede stellt den Änderungsbereich 1 und den westlichen Teil des Änderungsbereiches 2 als gemischte Baufläche dar. Der zentrale und östliche Änderungsbereich 2 wird als Wohnbaufläche dargestellt.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede, Änderungsbereiche 1 und 2

Der Änderungsbereich 3 wird Wohnbaufläche dargestellt.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede, Änderungsbereich 3

Bebauungspläne

Für das Gebiet dieser 10. Änderung liegt der Bebauungsplan Nr. 13 „Wahnbek – Ipwege“ vor. Der Bebauungsplan Nr. 13 ist bereits seit 1976 rechtskräftig. Für den Bebauungsplan Nr. 13 wurden zahlreiche Änderungsverfahren durchgeführt. Der Ursprungsplan für diese

10. Änderung ist nicht mehr relevant. Für die einzelnen Änderungsbereiche dieser 10. Änderung liegen die folgenden Änderungen vor:

Änderungsbereich 1: Vorliegend 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13, Teilplan A:

- Mischgebiete
- Vordere Bauzeile entlang der Butjadinger Straße und der Schulstraße: Maximal zwei Vollgeschosse, Grundflächenzahl 0,4; Geschossflächenzahl 0,8, offene Bauweise
- Hintere Bauzeile: Maximal ein Vollgeschoss, Grundflächenzahl 0,3; Geschossflächenzahl 0,4, offene Bauweise

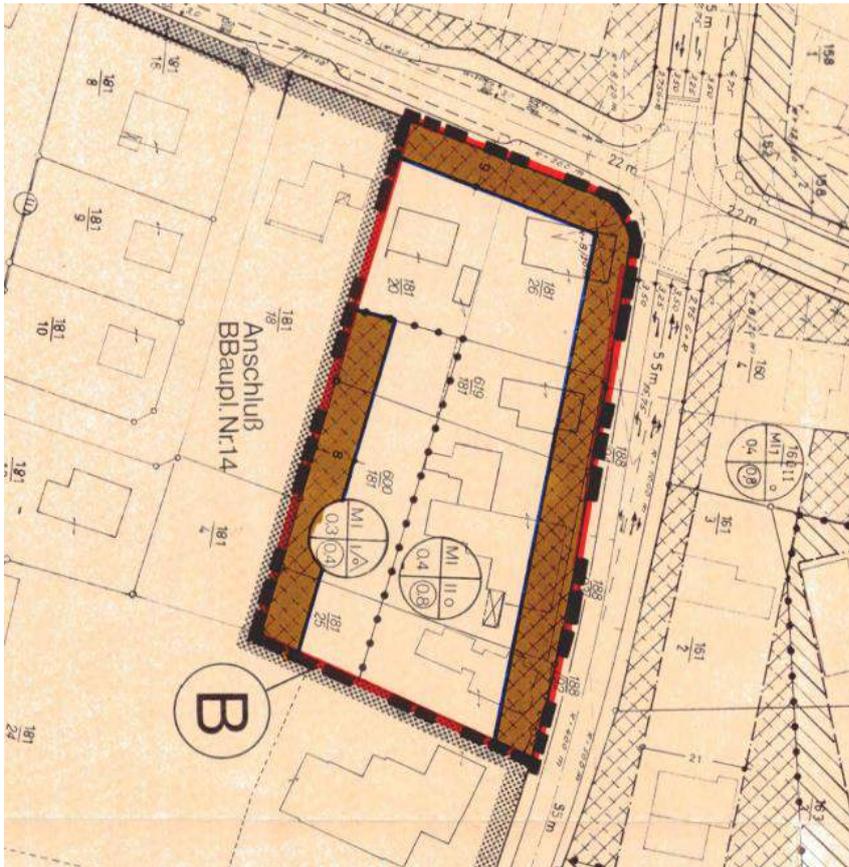


Abb.: Ausschnitt aus der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13

Änderungsbereich 2, westlicher Teil: Vorliegend 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13

- Mischgebiete an der vorderen Bauzeile entlang der Butjadinger Straße, im weiteren südlichen Verlauf an der Butjadinger Straße und an der Schulstraße sowie rückwärtig Allgemeine Wohngebiete
- Entlang der Butjadinger Straße, entlang der Schulstraße und rückwärtig (zum Teil) maximal zwei Vollgeschosse, Grundflächenzahl 0,4; Geschossflächenzahl 0,5 bzw. 0,8
- Rückwärtig zum Teil ein Vollgeschoss und Grundflächenzahl von 0,3, Geschossflächenzahl 0,4
- Offene Bauweise an der Butjadinger Straße, sonst nur Einzelhäuser zulässig



Abb.: Ausschnitt aus der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13

Änderungsbereich 2, östlich anschließend 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13:

- Allgemeine Wohngebiete
- Maximal zwei Vollgeschosse
- Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,8
- Offene Bauweise

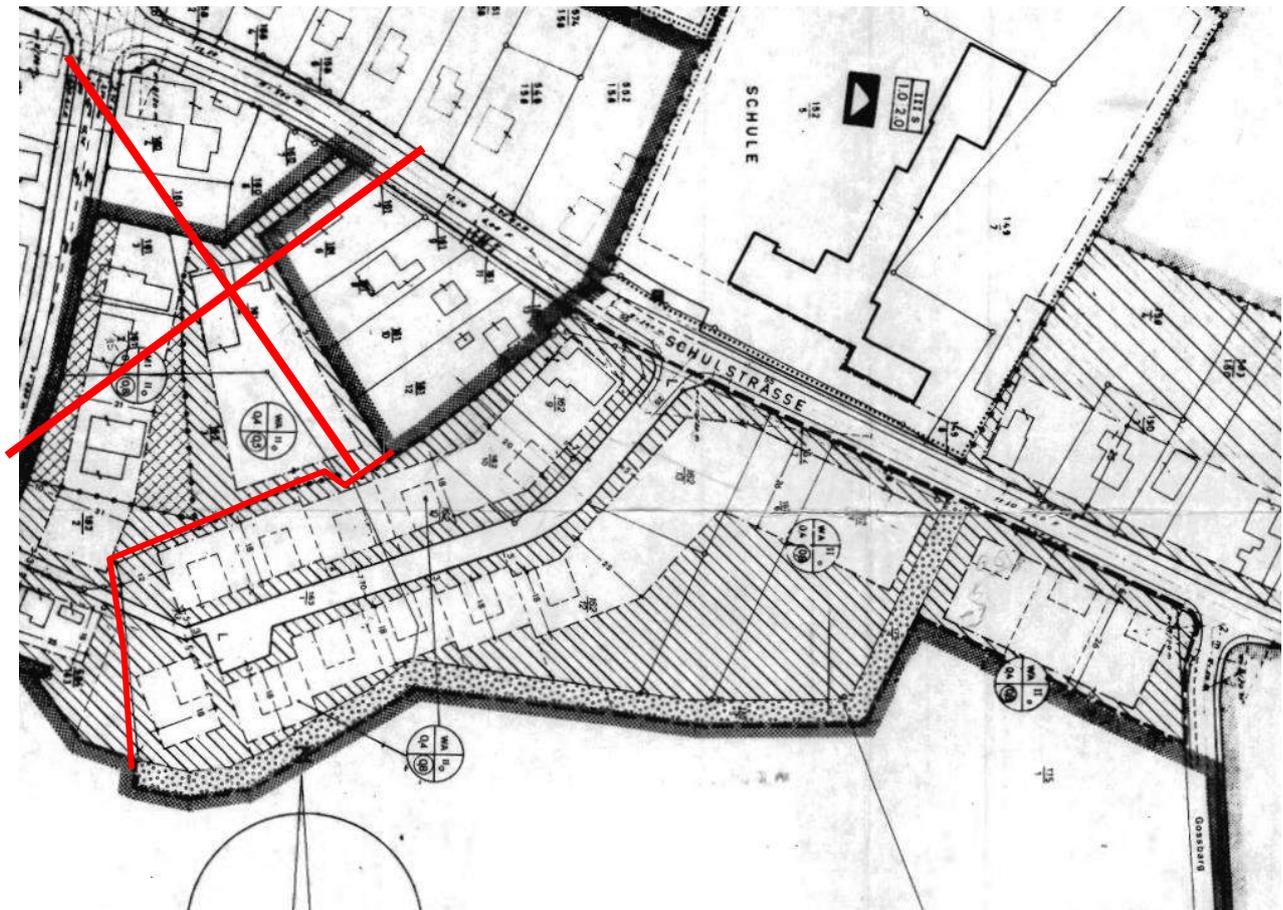


Abb.: Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13

Östlicher Änderungsbereich 3, vorliegend 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13

- Allgemeine Wohngebiete
- Maximal zwei Vollgeschosse
- Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,8
- Offene Bauweise

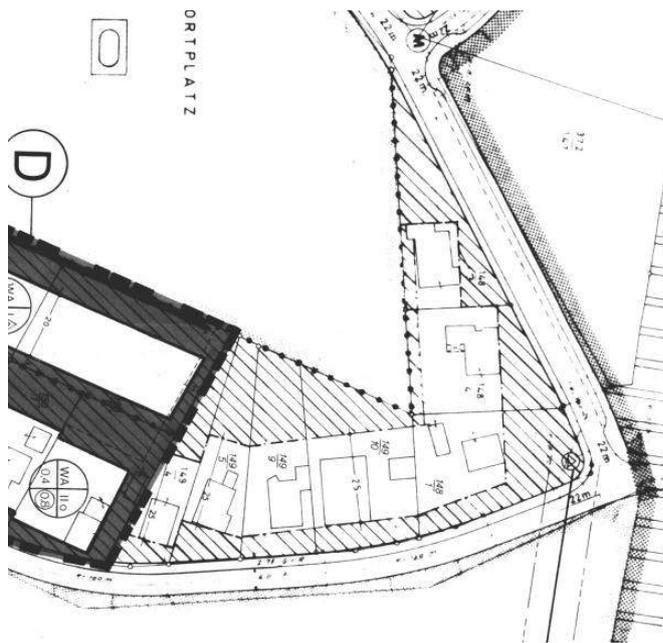


Abb.: Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13

Westlicher Änderungsbereich 3, vorliegend 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13, Teilplan B

- Allgemeine Wohngebiete
- Maximal zwei Vollgeschosse (vordere Grundstückszeile), ein Vollgeschoss hintere Grundstückszeile
- Grundflächenzahl 0,4 (vordere Grundstückszeile), 0,3 (hintere Grundstückszeile)
Geschossflächenzahl 0,8 (vordere Grundstückszeile), 0,4 (hintere Grundstückszeile)
- Offene Bauweise

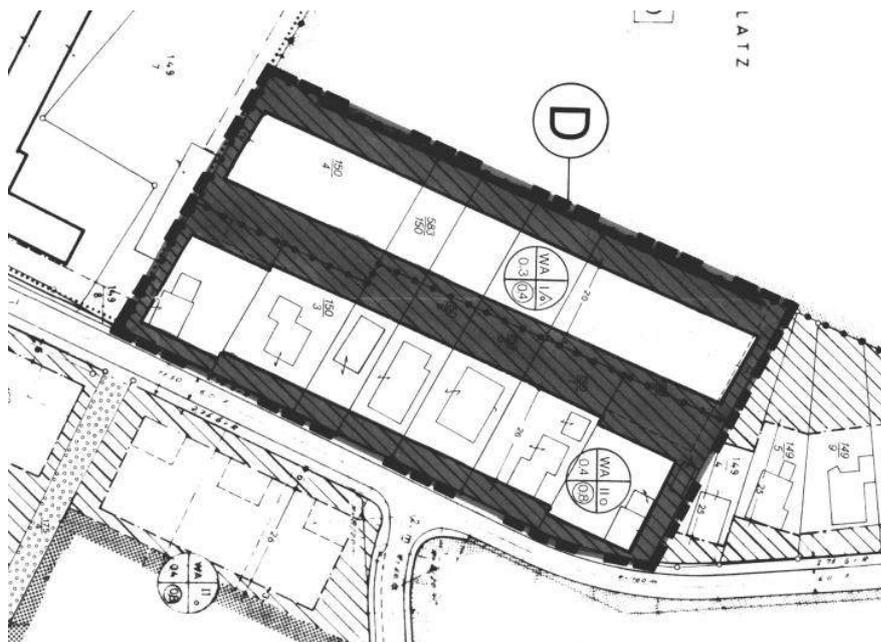


Abb.: Ausschnitt aus der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13, Teilplan B

Im Zuge der 7. Änderung wurde die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Bebauungsplan Nr. 13 neu geregelt. Die Festsetzung wonach Nebenanlagen nach der BauNVO 1968 nicht zulässig waren (Schuppen, Ställe, Gartenlauben), wurde aufgehoben.

Der Bebauungsplan Nr. 13 ist zudem von der Sammeländerung D betroffen (8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13). In den von der Sammeländerung betroffenen Allgemeinen Wohngebieten sind kleine Beherbergungsbetriebe ohne Restaurantbetrieb allgemein zulässig.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Geltungsbereich dieser Änderung liegt in der Ortslage Wahnbek im südlichen Kreuzungsbereich Butjadinger Straße/ Schulstraße sowie im Kreuzungsbereich Schulstraße/ Am Sportplatz. Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan Nr. 13 mit mehreren Änderungen vor. Der Bebauungsplan Nr. 13 geht weit über den Geltungsbereich dieser 10. Änderung hinaus. Die 10. Änderung besteht aus drei Änderungsbereichen.

Anlass für diese 10. 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. Erst in jüngster Zeit wurden im Änderungsbereich 2 zwei Mehrfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen, zuzüglich Staffelgeschoss errichtet. 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 Änderung sind nur relativ gering bebaut und/ oder sind älter, so dass sich hier Nachverdichtungspotenziale ggf. auch durch Abriss 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 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. 13 und seiner Änderungen bestehen fort. Bei der Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan.

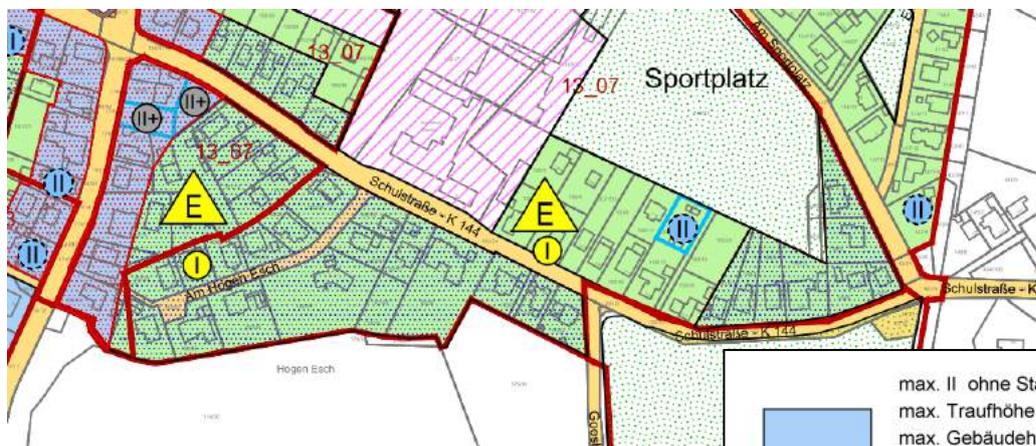
Im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung wurde das nachstehende Zielkonzept erarbeitet.¹ Dem Zielkonzept liegen die folgenden Grundsätze zugrunde:

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

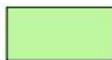
¹ NWP Planungsgesellschaft mbH: Gemeinde Rastede: Konzept zur verträglichen Innenentwicklung; Oldenburg Mai 2019

- 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

	max. II ohne Staffelgeschoss max. Traufhöhe 6,5 m max. Gebäudehöhe 10,50 m max. 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück max. 8 Wohneinheiten je Gebäude
	I maximal ggf. mit Begrenzung der Traufhöhe/Dachform Einzelfallprüfung max. zwei Wohneinheiten je Einzelhaus/ DHH; je angefangene 600/ 300 qm GS 1 WE EH/ DHH

Der überwiegende westliche Teil dieser Änderung (östlicher Änderungsbereich 1 und westlicher Änderungsbereich 2) 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 östliche Teil dieser Änderung (östlicher Teil Änderungsbereich 2 und Änderungsbereich 3) und der westliche Rand von Änderungsbereich 1 liegen im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung innerhalb der Zone mit geringer Dichte (grüne Zone). Für die grüne Zone wurden im Konzept folgende maximale Kennziffern definiert:

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

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

Das Konzept bildet die Grundlage für die Festsetzungen dieser Änderung. Daher wird das Plangebiet gegliedert in die Teilbereiche I und II gegliedert. Für den östlichen Teil von Änderungsbereich 1 und den westlichen Teil von Änderungsbereich 2 dieser Änderung werden die Empfehlungen für die blaue Zone in Ansatz gebracht. Für den westlichen Rand von Änderungsbereich 1, den östlichen Teil von Änderungsbereich 2 und den Änderungsbereich 3 dieser Änderung werden die Empfehlungen für die grüne Zone berücksichtigt.

Im Zuge dieser Änderung 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 7 beigefügt.

Teilbereiche I in der blauen Zone

Für den östlichen Teil von Änderungsbereich 1 und den westlichen Teil von Änderungsbereich 2 dieser Änderung (Teilbereiche I) sind in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten 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. 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 und Mischgebieten sind

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

Außerdem sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Diese Festsetzung wird bestandsorientiert getroffen.

Die Gemeinde Rastede hat für die Flächen in den Teilbereichen I zum Teil Nachverdichtungspotenziale erkannt. Die Grundstücke sind teilweise nur gering bebaut, obwohl auch in der Vergangenheit bereits zwei Vollgeschosse zulässig waren. Die Flächen in Teilbereich I liegen in räumlicher bzw. fußläufiger Nähe zur Ortsmitte von Wahnbek und sind sehr gut erschlossen. Sie bieten sich daher weiterhin für eine Nachverdichtung an. Zum Teil sind hier aber auch bereits Gebäude vorhanden, die die maximal zulässige Gebäudekubatur erreichen und durch ein zusätzliches Staffelgeschoss oberhalb des zweiten Vollgeschosses auch überschreiten. Eine weitere Ausdehnung von Gebäuden dieses Typs ist städtebaulich nicht gewünscht. Die bestehenden Gebäude genießen Bestandsschutz.

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

Teilbereiche II in der grünen Zone

Der Änderungsbereich 3 und der östliche Änderungsbereich 2 liegen deutlich weiter entfernt zur Ortsmitte und sind derzeit weniger dicht bebaut als die Teilbereiche I. Sie bieten sich daher für eine Nachverdichtung weniger an. Das gilt aufgrund seiner rückwärtigen Lage auch für den westlichen Teil von Änderungsbereich 1. Für die Teilbereiche II wird der prägende Gebäudebestand als Maßstab für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung zugrunde gelegt. Das Baurecht wird daher im Änderungsbereich 3 und im östlichen Änderungsbereich 2 zum Teil 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 4,00 m und einer Gesamthöhe von maximal 9,50 m festgesetzt.

Abweichend von der Festsetzung eines Vollgeschosses kann ein zweites Vollgeschoss zugelassen werden, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 bereits ein bauordnungsrechtlich genehmigtes zweites Vollgeschoss vorhanden war. Staffelgeschosse sind unzulässig. Die örtliche Bestandaufnahme hat ergeben, dass Staffelgeschosse hier untypisch sind. Es dominiert klar das geneigte Dach. Die vorhandene einheitliche Struktur soll erhalten und abgesichert werden. 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.

Zulässig sind in den Allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten 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.

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften **gemäß § 84 (3) NBauO** ist identisch mit den Änderungsbereichen 1 – 3 der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 (Teilbereiche I und II).

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 (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 den Geltungsbereichen mit den Teilbereichen I der Änderungsbereiche 1 und 2 der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13. 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 Änderung nicht tangiert. Auf die Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 13 und seiner 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

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 bezüglich der textlichen Festsetzungen § 2 Nr. 4 und Nr. 11 auf die Planzeichenverordnung verwiesen. Es wird darum gebeten, die dortigen Begriffe zu verwenden.

In der angesprochenen Festsetzung § 2 unter Nummer 4 und 11 werden Trauf- und Gesamthöhen festgesetzt. Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO kann die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt werden. Mit den getroffenen Festsetzungen einer Traufhöhe und einer Gesamthöhe wird dies umgesetzt. Die Formulierung ist eindeutig und wird nicht geändert.

- Der Landkreis Ammerland hat angemerkt, dass aufgrund der Festsetzung der Traufhöhe von 6,50 m ein Staffelgeschoss gar nicht entstehen könne. Bei dem Ausschluss von Staffelgeschossen handele es sich hierbei um eine örtliche Bauvorschrift. Um Prüfung wird gebeten. Gleiches gelte für die textliche Festsetzung Nr. 12.

Staffelgeschosse sind in den Teilbereichen I voraussichtlich auch durch die festgesetzte Traufhöhe von 6,50 m 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.

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 Nachbarnschutzes 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.

- Der Landkreis Ammerland hat darauf hingewiesen, dass aufgrund des Alters des Bebauungsplanes Nr. 13 aus dem Jahr 1971 keine Festsetzungen bezüglich des Schallimmissionsschutzes bezüglich der angrenzenden Kreisstraße K 143 - Butjadinger Straße und der K 141 - Schulstraße vorhanden seien. Aufgrund der Lage direkt neben einer Schule sei von einem erhöhten Verkehrsaufkommen auszugehen, so dass zu vermuten ist, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts überschritten werden. Für die Mischgebiete seien Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts anzunehmen. In der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 seien die Schallimmissionen der Schulstraße untersucht worden. Daher wird empfohlen, Angaben zum passiven Schallschutz auch für diesen Änderungsbereich aufzunehmen, um damit eine Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen zu ermöglichen.

Anlass für diese 10. 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 10. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan. Baurechte sind bereits auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes und seiner bisherigen Änderungen 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 10. 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

➤ Derzeitiger Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet unterliegt den rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13, einschließlich bereits erfolgter rechtskräftiger Änderungen. Ausgewiesen sind überwiegend allgemeine Wohngebiete und im Westen auch Mischgebiete.

Die Gebiete sind auch bereits erschlossen und bebaut. Es überwiegen Wohnnutzungen, im Mischgebiet an der Butjadinger Straße sind auch eine Bäckerei, ein Frisörsalon und eine Apotheke vorhanden.

Die Misch- und Wohngebietsflächen werden durch eine unterschiedliche Bebauung von Einfamilienhäusern mit einrahmenden Garten- und Heckenstrukturen bis zu neuen Mehrfamilienhäusern mit vorgelagerten Zufahrten und Stellplätzen sowie rückwärtigen gärtnerischen Freiflächen geprägt.

Der südliche, rückwärtige Raum der Wohnbauflächen im Änderungsbereich 2 wird durch einen standortgerechten und wertvollen Gehölzbestand mit prägendem Anteil an Eichen bestimmt, teilweise noch in der Ausprägung als Wallhecke. Auch an der Schulstraße sind im Übergang zu dem Sportplatz im Norden (Teilbereich 3) noch Wallheckenstrukturen mit altem Baumbestand (Eichen) verblieben, an der Straße „Am Sportplatz“ ist eine standortgerechte Baum-Strauchhecke ausgeprägt. Im östlichen Bereich des Änderungsbereichs 2 bestehen zudem noch einige markante Alteichen.

Die Böden des Plangebietes sind überwiegend als mittlerer Podsol ausgeprägt, teilweise gehen diese in mittlere Pseudogley-Podsolböden über. Die bodenkundliche Feuchtestufe schwankt entsprechend von mittel trocken (Feuchtestufe 2) bis zu stark frisch / mitteltrocken (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. Vielmehr besteht ein für Siedlungslagen typischer Versiegelungsgrad von unversiegelten Freiflächen bis verdichteten Bereichen an der Butjadinger Straße mit bis zu 80% Versiegelung.²

Altlasten sind nach dem NIBIS Kartenserver des LBEG nicht verzeichnet.

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

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, sinkt im Osten auf 2,5 bis 5 m NHN, bei einer durchschnittlichen Geländehöhe von rund 15 m im Südwesten und 18,5 m NHN im Osten.³

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

Die Änderungsbereiche werden auf Grundlage des Dichtekonzeptes im Wesentlichen in zwei Zonen aufgeteilt.

Für den Teilbereich 1 mit der Ausweisung eines Mischgebietes und eines allgemeinen Wohngebietes gelten folgende Festsetzungen zur verträglichen Innenentwicklung:

- Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen 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,

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

- 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 Teilbereich 2 des Bebauungsplanes Nr. 13, 10. Änderung, umfasst eine Teilfläche des Mischgebietes westlich der Butjadinger Straße und die allgemeinen Wohngebiete im weiteren Verlauf der Schulstraße. Der prägende Gebäudebestand wird 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 4,00 m und einer Gesamthöhe von maximal 9,50 m
- Abweichend von der Festsetzung eines Vollgeschosses kann ein zweites Vollgeschoss zugelassen werden, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zur 10. Änderung bereits ein bauordnungsrechtlich genehmigtes zweites Vollgeschoss vorhanden war.
- Staffelgeschosse sind unzulässig.
- Zulässig sind in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten 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.

Mit der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 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. Die Geschossigkeit und die Höhenausrichtung werden dem Bestand angepasst bzw. teilweise zurückgenommen, in Teilen jedoch dem Bestand und der Lage verträglich angepasst, so dass auch in Bezug auf die Ortsbildbeeinträchtigungen keine Veränderungen gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand vorliegen. Auch werden die Grünfestsetzungen nicht verändert, und auch die Übernahme der Wallhecken als geschützter Landschaftsbestandteil gemäß § 29 BNatSchG bleibt unverändert.

Demnach werden insgesamt 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 des innerörtlichen Bereiches sind Vorkommen von siedlungstoleranten gehölzbrütenden Vogelarten plausibel anzunehmen.

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

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

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

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

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

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

Im artenschutzrechtlichen Sinne erheblich sind Störungen dann, wenn hierdurch die Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu befürchten steht. So geardete 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 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 1,3 km 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 grenzen artenreiche Erlen-Eschenwälder, Kleingewässer und eine Nasswiese an.

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 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 mit den Wallheckenresten geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG vorhanden. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet Kulturlandschaft an der Wahnbäke (LSG WST 82) grenzt unmittelbar südlich an das Plangebiet an. Weitere Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind erst in weiterer Entfernung ausgeprägt.

➤ **Darstellungen von Landschaftsplänen**

Im Landschaftsplan der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 1995 wird der Siedlungsrand zur Entwicklung hochwertiger naturbetonter Ortsrandstrukturen vordringlich eingestuft. Südlich schließt ein Gebiet zur Erhaltung und Pflege von Wallhecken an.

Auch im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland 1995 wird im südlichen Anschluss ein Gebiet zur Erhaltung und Pflege von Wallhecken herausgestellt. Zudem erfolgt

die Darstellung des Landschaftsschutzgebietes im unmittelbaren Anschluss an das Plangebiet.

3.3 Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang

Der Geltungsbereich dieser Änderung liegt in der Ortslage Wahnbek im südlichen Kreuzungsbereich Butjadinger Straße/ Schulstraße sowie im Kreuzungsbereich Schulstraße/ Am Sportplatz. Die Änderung besteht aus drei Änderungsbereichen. Die Änderungsbereiche sind überwiegend bebaut. Die Änderungsbereiche liegen innerhalb des Siedlungszusammenhanges.

In ihrem Konzept zur verträglichen Innenentwicklung hat die Gemeinde Rastede für den westlichen Teil dieser Änderung (mit Ausnahme der rückwärtigen Flächen in Änderungsbereich 1) im Bestand eine größere Dichte und auch 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 Änderung berücksichtigt. Damit ergeben sich zum Teil Nachverdichtungspotenziale im Vergleich zur Bestandsbebauung, zum Teil werden die Maximalwerte im Bestand auch bereits erreicht oder überschritten. Der wirksame Bebauungsplan bzw. seine Änderungen hatten 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 Bebauungsplanänderungen hatten hierzu bislang keine Aussagen getroffen. Zulässig sind auf der Grundlage dieser 10. Änderung maximal 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 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 östliche Teil der Änderung und der westliche Rand von Änderungsbereich 1 besteht überwiegend aus älteren Einfamilienhäusern mit einem Vollgeschoss und mit niedriger Traufe und Satteldach. 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 führen. Daher wird der Bebauungsplan Nr. 13 auch in diesen Bereichen geändert. Der bestehende Bebauungsplan lässt derzeit mit Ausnahme des westlichen Teiles von Änderungsbereich 1 und der rückwärtigen Flächen von Änderungsbereich 3 zwei Vollgeschosse zu.

Im Zuge dieser 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 4,00 m und die Gesamthöhe auf maximal 9,50 m begrenzt. Staffelgeschosse sind unzulässig. 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 Änderung 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 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 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

Der Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wahnbek - Ipwege“ umfasst Teile der im Bebauungsplan Nr. 13 und seiner Änderungen nach § 4 und § 6 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) gemäß Übersichtsplan auf Seite 7.

Teilbereiche I

Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Maximal zwei Vollgeschosse
- In den Allgemeinen Wohngebieten nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 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.

Teilbereiche II

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 der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 bereits ein bauordnungsrechtlich genehmigtes zweites Vollgeschoss vorhanden war.
- In den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 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.
- maximale Traufhöhe 4,00 m
- maximale Gebäudehöhe 9,50 m
- Staffelgeschosse unzulässig

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Einstellplätze gemäß § 84 (1) NBauO

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO wird für die Teilbereiche I der Änderung 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 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13. 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) 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 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.

6. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom

Entwurfsbeschluss

Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung

Satzungsbeschluss

Rastede, den

Der Bürgermeister

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

1. Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf	
<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 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 beinhaltet insgesamt eine Größe von rd. 6,08 ha. Es umfasst einen bereits vollständig erschlossenen und bebauten Bereich im zentralen und südöstlichen Siedlungszusammenhang von Wahnbek, der überwiegend von Wohnbebauung geprägt ist, aber auch Mischnutzungen liegen vor.</p> <p>In den rechtskräftigen Bebauungsplänen sind allgemeine 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 10. Änderung werden die Grundflächenzahlen und die Baugrenzen der Ursprungsplanung, einschließlich bestehender Änderungen 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 ein 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>Die im Geltungsbereich der 10. Änderung befindlichen Grünflächen zur randlichen Eingrünung des Gebietes im Süden, einschließlich der Wallhecke und die Wallhecke im Norden, bleiben unverändert bestehen.</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 wesentlichen Belange der Ursprungsplanung, die zu umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme führen könnten, werden mit der Änderung nicht berührt.</p>
<p>1.5 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften;</p>	<p>Nicht relevant</p>

2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf	
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 Änderung 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 Geltungsbereich der 10. Änderung zu dem Bebauungsplan Nr. 13 umfasst nur Teilflächen der Ursrungspläne. 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 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.: 2021/066

freigegeben am **29.04.2021**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Ahlers, Sandra

Datum: 26.04.2021

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 - Wahnbek (Havelstraße / Memelstraße)

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	10.05.2021	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	18.05.2021	Verwaltungsausschuss
Ö	29.06.2021	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 10.05.2021 berücksichtigt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 mit Begründung sowie die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Zur Übernahme der Ziele des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung in die verbindliche Bauleitplanung soll die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 durchgeführt werden. Der Geltungsbereich umfasst die Wohn- und Mischgebiete nördlich der Havelstraße und entlang der Memelstraße.

Im Zuge des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung (s. Vorlage 2019/128) wurde der Geltungsbereich als „blaue Zone“ mit mittlerer städtebaulicher Dichte gekennzeichnet. Daher soll eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m festgesetzt werden, wobei die Traufhöhe 6,50 m nicht überschreiten darf. Bei maximal zweigeschossiger Bauweise werden darüber hinausgehende Staffelgeschosse ausgeschlossen.

Im ausgebauten Dach ist Wohnraum jedoch weiterhin zulässig. Die Anzahl der Wohneinheiten wird in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße limitiert, wobei das Höchstmaß von acht Wohneinheiten je Gebäude nicht überschritten werden darf.

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.

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

Die o. g. Festsetzungen reduzieren für den Teilbereich an der Memelstraße die zulässigen Baurechte. Für die Grundstücke an der Havelstraße stellen die o. g. Festsetzungen eine geringfügige Erhöhung der Baurechte dar, da dort bisher lediglich eine Gebäudehöhe von 9,50 m zulässig ist. Hinsichtlich der weiteren gestalterischen Festsetzungen bzw. der zulässigen Anzahl an Wohneinheiten waren bisher keine Regelungen getroffen.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden lediglich redaktionelle Hinweise gegeben, die überwiegend in die Satzung aufgenommen wurden.

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

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel zur Durchführung der Bauleitplanverfahren stehen zur Verfügung.

Auswirkungen auf das Klima:

Keine, da die Baurechte zuvor auch schon bestanden haben und jetzt nur näher differenziert, aber nicht ausgeweitet werden.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Satzung mit Begründung

**Gemeinde Rastede: Bebauungsplans Nr. 34, 3. Änderung „Wahnbek – Teilbereich Havelstraße/Memelstraße“
im Verfahren gemäß § 13a BauGB**

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 01.02.2021	<p>Ich nehme Bezug auf das dortige Beteiligungsschreiben vom 18.12.2020 zur 3.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Havelstraße/Memelstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.</p> <p>Gegen vorgenannte Änderung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Ich bitte, die Seitenzahl der Satzung und der Begründung aufeinander abzustimmen.</p> <p>Mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 wird festgesetzt, dass maximal zwei Vollgeschosse im Plangebiet zulässig sind. Die textliche Festsetzung Nr. 4 führt aus, dass in den gleichen Gebieten eine maximale Traufhöhe von 6,50 m und eine maximale Firsthöhe (Begriff nach 2.8 der Planzeichenverordnung) als Höhe bauliche Anlagen festgesetzt sind.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 5 soll festsetzen, dass oberhalb des zweiten Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig sind.</p> <p>Als Rechtsgrundlage sind hierfür § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB (im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung), § 9 Absatz 3 Satz 2 BauGB (Festsetzungen nach Absatz 1 für übereinander liegende Geschosse und Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen können gesondert getroffen werden) und § 16 Absatz 5 BauNVO (im Bebauungsplan kann das Maß der baulichen Nutzung für Teile des Baugebietes für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile und für Teile baulicher Anlagen unterschiedlich festgesetzt werden; die Festsetzungen können oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche getroffen werden) genannt.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>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).</p>

Bebauungsplans Nr. 34, 3. Änderung „Wahnbek – Teilbereich Havelstraße/Memelstraße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Landkreis Ammerland</p>	<p>Ein Staffelgeschoss ist nach der Randnummer 14 § 20 BauNVO, Kommentierung Fickert-Fieseler, wie folgt definiert:</p> <p>Staffelgeschoss: ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss wird als gestaffeltes Geschoss oder Staffelgeschoss bezeichnet. Vor den zurückgesetzten Außenwänden liegen in der Regel begehbbare Freisitze (Dachterrassen, „Söller“), die den Wohnwert des Staffelgeschosses erhöhen. Gleichzeitig wird durch den Geschossversatz der Lichteinfallwinkel für gegenüberliegende Gebäude verbessert.</p> <p>Bei Anwendung dieser Definitionen ist ein Staffelgeschoss als drittes Geschoss unter Einhaltung der Traufhöhe nicht planbar. Außerdem stellen die genannten Paragraphen keine Rechtsgrundlage für eine derartige Festsetzung dar, dieses wäre nur über eine örtliche Bauvorschrift machbar. Ich bitte um Prüfung.</p> <p>Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass durch die Änderung des Maßes der baulichen Nutzung die Belange des Immissionsschutzes nicht berührt werden.</p> <p>Danach sollte folgendes bei der Abwägung berücksichtigt werden:</p>	<p>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.“</p> <p>Unter Berücksichtigung dieser Kommentierung und den Handlungsanweisungen der Stadt Hamburg wird die Rechtsgrundlage beibehalten.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehende Auffassung wird im Grundsatz geteilt. 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.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplans Nr. 34, 3. Änderung „Wahnbek – Teilbereich Havelstraße/Memelstraße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Aufgrund des Alters des Bebauungsplanes Nr. 34 aus dem Jahr 1983 sind keine Festsetzungen bezüglich des Schallimmissionsschutzes der angrenzenden Kreisstraße K 131 „Oldenburger Straße“ vorhanden. Hier grenzt das Mischgebiet unter Beachtung der Bauverbotszone direkt an die Kreisstraße an. Da die Oldenburger Straße die Hauptverkehrsstraße in Richtung Oldenburg darstellt, kann von einem erhöhten Verkehrsaufkommen ausgegangen werden, so dass zu vermuten ist, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts überschritten werden. Daher empfiehlt es sich, Angaben zum passiven Schallschutz für den Änderungsbereich aufzunehmen, um damit eine Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen zu ermöglichen.</p>	<p>Anlass für die 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 3. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan. Baurechte sind bereits auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes und seiner bisherigen Änderungen 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.</p>
2	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake	<p>Wir haben die Änderungen des oben genannten Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Gebiet ist voll erschlossen. Die vorhandenen Versorgungsleitungen dürfen nicht durch geschlossene Fahrbahndecken - ausgenommen an den Kreuzungsstellen - überbaut werden.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Ferner weisen wir darauf hin, dass wegen der erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten Versorgungsleitungen weder überpflanzt noch mit anderen Hindernissen überbaut werden dürfen.</p> <p>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.</p> <p>Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) 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>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Anmerkungen beziehen sich auf die Ausbauplanung. Bei der 3. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist.</p> <p>Der 3. Änderung ist kein Planteil beigefügt. Die Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ist daher nicht möglich.</p> <p>Die Löschwasserversorgung wird auf nachstehender Planungsebene sichergestellt.</p>

Bebauungsplans Nr. 34, 3. Änderung „Wahnbek – Teilbereich Havelstraße/Memelstraße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung OOWV</p>	<p>Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht.</p> <p>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>Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter 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, gerne auch digital, gebeten.</p> 	<p>Die nebenstehenden Anmerkungen beziehen sich auf die Ausbauplanung.</p> <p>Der Anregung wird nach Abschluss des Verfahrens entsprochen.</p>

Bebauungsplans Nr. 34, 3. Änderung „Wahnbek – Teilbereich Havelstraße/Memelstraße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
3	<p>Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen Am Wall 165–167 28195 Bremen 05.01.2021</p>	<p>Wir haben grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planungen.</p> <p>Durch die Anpassungen der Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen, werden die Belange des öffentlichen Personennahverkehr nicht berührt.</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.</p>
4	<p>Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 29.01.2021</p>	<p>Der Geltungsbereich liegt an der Kreisstraße 131 „Oldenburger Straße“ innerhalb einer gem. § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt. Ziel der Satzung ist die Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung und die Aufstellung örtlicher Bauvorschriften.</p> <p>Die Belange des Landkreises Ammerland, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV - OL), als Straßenbaulastträger der Kreisstraße 131 „Oldenburger Straße“ sind unmittelbar betroffen.</p> <p>Es sind an dieser Stelle keine Hinweise oder Anmerkungen vorzutragen.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
5	<p>EWE Netz GmbH Neue Straße 23 26316 Varel 14.01.20201</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>In den Plangebieten bzw. in unmittelbarer Nähe der Plangebiete befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Anmerkungen beziehen sich auf die Ausbauplanung. Bei der 3. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist. Eine Leitungsabfrage im Zuge der 3. Änderung ist daher nicht zielführend. Eine Leitungsabfrage ist im Rahmen einer möglichen Ausbauplanung zu stellen. Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut.</p>

Bebauungsplans Nr. 34, 3. Änderung „Wahnbek – Teilbereich Havelstraße/Memelstraße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung EWE Netz GmbH	<p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben 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 und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.</p> <p>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. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p>	Die nebenstehenden Anmerkungen beziehen sich auf die Ausbauplanung.



Bebauungsplans Nr. 34, 3. Änderung „Wahnbek – Teilbereich Havelstraße/Memelstraße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung EWE Netz GmbH	<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:</p> <p>https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungspläne-abrufen.</p> <p>Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus.</p> <p>Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Astrid Lübben unter der folgenden Rufnummer: 04451-8032334.</p>	<p>Die nebenstehenden Anmerkungen beziehen sich auf die Ausbauplanung.</p> <p>Bei der 3. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist. Eine Leitungsabfrage im Zuge der 3. Änderung ist daher nicht zielführend. Eine Leitungsabfrage ist im Rahmen einer möglichen Ausbauplanung zu stellen. Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut.</p>
<p>Keine Anregungen und Bedenken hatten:</p> <p>1.</p>			

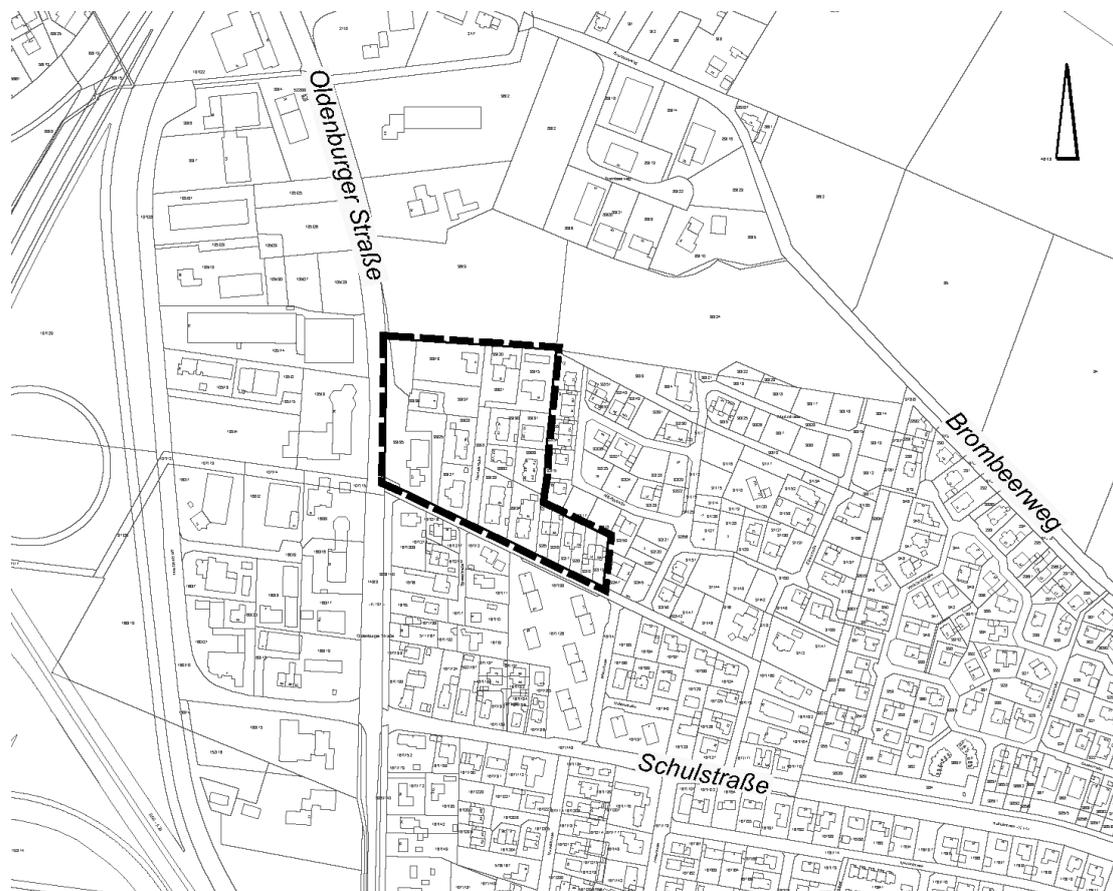


Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
------------	---	----------------------	--

Es sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen.

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wahnbek – Teilbereich Havelstraße/ Memelstraße“



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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wahnbek – Teilbereich Havelstraße/ Memelstraße“ 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wahnbek – Teilbereich Havelstraße/ Memelstraße“ 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wahnbek – Teilbereich Havelstraße/ Memelstraße“ 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wahnbek – Teilbereich Havelstraße/ Memelstraße“ 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wahnbek – Teilbereich Havelstraße/ Memelstraße“ nebst Begründung in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wahnbek – Teilbereich Havelstraße/ Memelstraße“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am in der Tagespresse bekannt gemacht worden.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wahnbek – Teilbereich Havelstraße/ Memelstraße“ ist damit am wirksam geworden.

Rastede, den

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wahnbek – Teilbereich Havelstraße/ Memelstraße“ ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wahnbek – Teilbereich Havelstraße/ Memelstraße“ und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den

Bürgermeister

Satzung

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wahnbek – Teilbereich Havelstraße/ Memelstraße“ umfasst die im Bebauungsplan Nr. 34 nach § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) und die nach § 6 festgesetzten Mischgebiete (MI) gemäß Übersichtsplan auf Seite 6.

§ 2 Festsetzungen

1. Die textliche Festsetzung Nr. 1.2 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 zur Firsthöhe (maximal 9,5 m) wird für die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete nach § 4 BauNVO im Geltungsbereich der 3. Änderung aufgehoben.
2. Innerhalb der gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und der gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete sind gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO zwei Vollgeschosse 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.

Abweichend sind in den Mischgebieten eine höhere Anzahl an Wohnungen bis zum genehmigten Bestand zulässig, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wahnbek – Teilbereich Havelstraße/ Memelstraße“ dieser Bestand an Wohnungen bereits bauordnungsrechtlich genehmigt war.

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 6,50 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 und Mischgebieten oberhalb des 2. Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig.
6. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34, 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wahnbek – Teilbereich Havelstraße/ Memelstraße“.

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 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (1) NBauO

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (1) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wahnbek – Teilbereich Havelstraße/ Memelstraße“.

Einstellplätze

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

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

- 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 An-

zeige 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

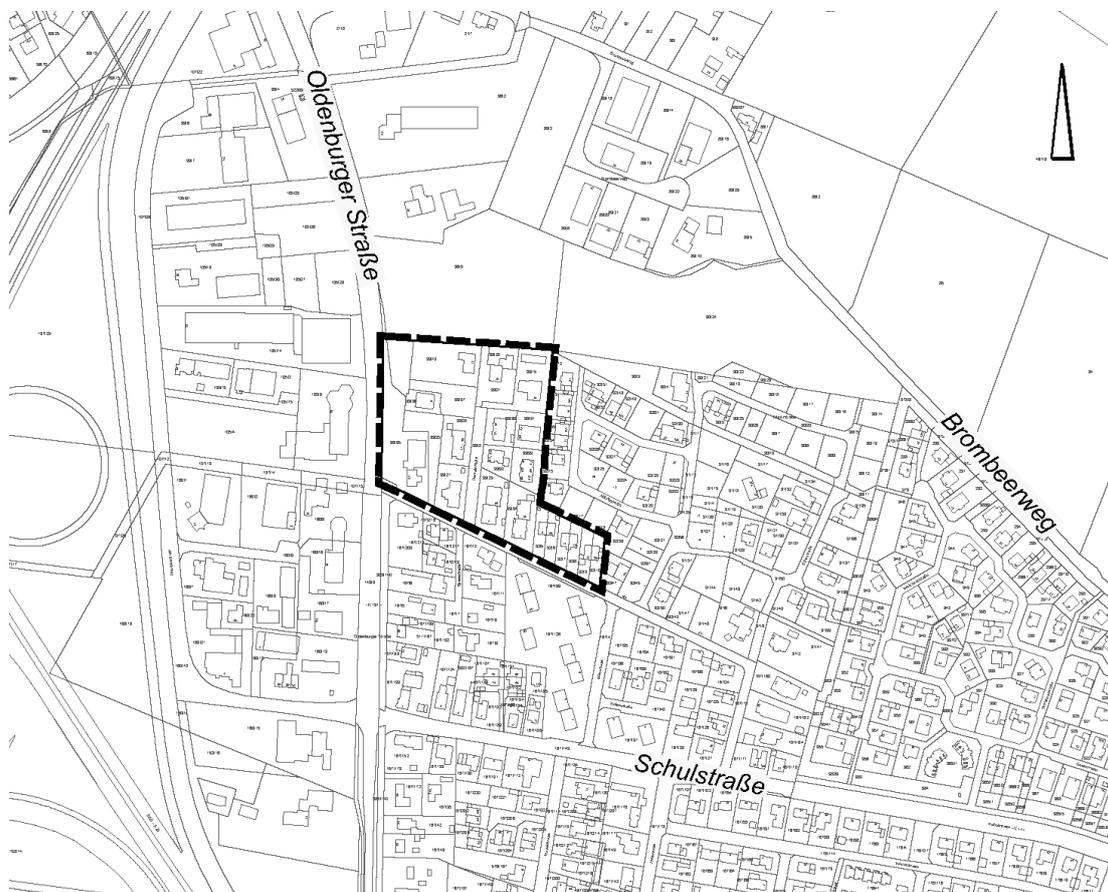
Bürgermeister

Übersichtsplan



Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wahnbek – Teilbereich Havelstraße/ Memelstraße“



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	12
2.	Ziele und Zwecke der Planung	16
3.	Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	19
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	19
3.1.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB	19
3.1.2	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB	19
3.2	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz	21
3.3	Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang	22
3.4	Belange des Klimaschutzes	25
4.	Inhalte der Festsetzungen	25
5.	Örtliche Bauvorschriften	26
6.	Daten zum Verfahrensablauf	27

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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wahnbek – Teilbereich Havelstraße/Memelstraße“ 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 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 3. Änderung liegt in der Ortslage Wahnbek, nördlich der Havelstraße, östlich der Oldenburger Straße (K 131). Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan Nr. 34 vor.

Anlass für diese 3. 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. 34 und seiner Änderungen bestehen fort. Bei der 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 3. Änderung liegt in der Ortslage Wahnbek, nördlich der Havelstraße, östlich der Oldenburger Straße (K 131). Die Änderung erfasst den westlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 34. Die Änderung beinhaltet die festgesetzten Mischgebiete beidseitig der Memelstraße und ein festgesetztes Allgemeines Wohngebiet (WA) an der Havelstraße. Das Plangebiet wird im Westen durch die Oldenburger Straße und im Süden durch die Havelstraße begrenzt. In östlicher Richtung schließen die bebauten Grundstücke der Müritzstraße an den Geltungsbereich 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

Am östlichen Rand der 3. Änderung sind drei eingeschossige Doppelhäuser vorhanden. Die Freibereiche sind als Ziergärten genutzt. Westlich daran schließen an der Havelstraße und beidseitig der Memelstraße zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit vier bis maximal neun Wohnungen an. Östlich der Memelstraße liegen die Mehrfamilienhäuser auch rückwärtig in zweiter Reihe. Die Grundstücke der Mehrfamilienhäuser insbesondere sind relativ stark versiegelt. Am westlichen Rand des Geltungsbereiches sind gewerbliche Strukturen vorhanden. Hier sind eine Gewerbehalle und eine Autosattlerei ansässig. Die Autosattlerei verfügt über Tanksäulen. Diese Nutzungen sind über die Oldenburger Straße erschlossen. Der nordwestliche Rand des Plangebietes stellt sich als Freifläche/ Rasenfläche dar. Im nördlichen Plangebiet sind freistehende eingeschossige Einfamilienhäuser auf relativ großzügig geschnittenen Grundstücken vorhanden. Parallel zur Oldenburger Straße sind umfangreiche Gehölzbestände vorhanden.



Südlicher Geltungsbereich; Blick von der Havelstraße in Richtung Westen



Mehrfamilienhäuser an der Memelstraße



Rückwärtige Grundstücksbebauung an der Memelstraße



Nordwestlicher Geltungsbereich; Blick von der Memelstraße in Richtung Nordwesten



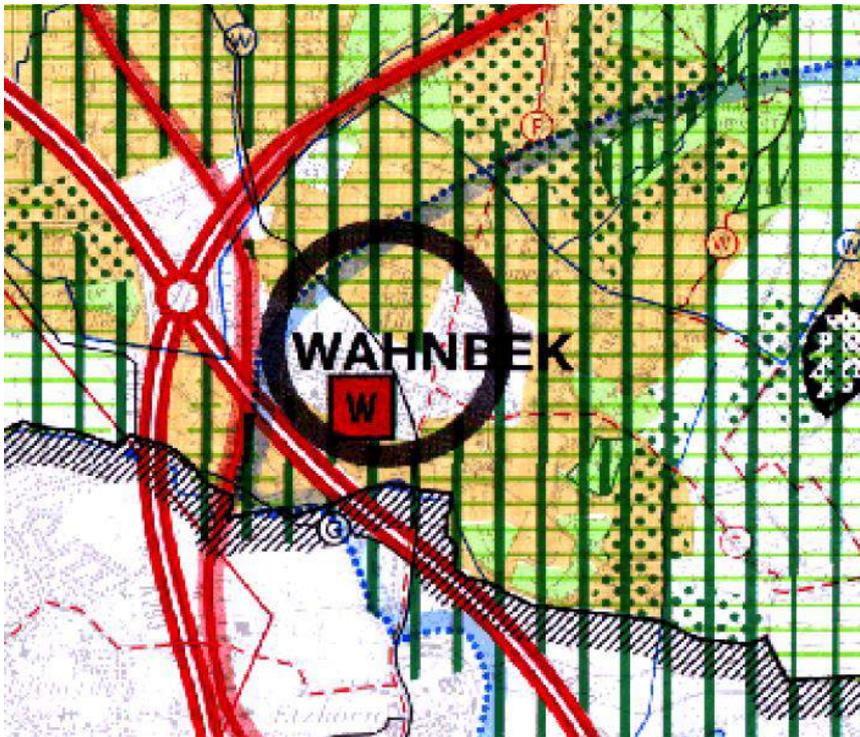
Autosattlerei am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches

1.5 Planungsrahmenbedingungen

Ziele und Grundsätze der Raumordnung (LROP/RRÖP)

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

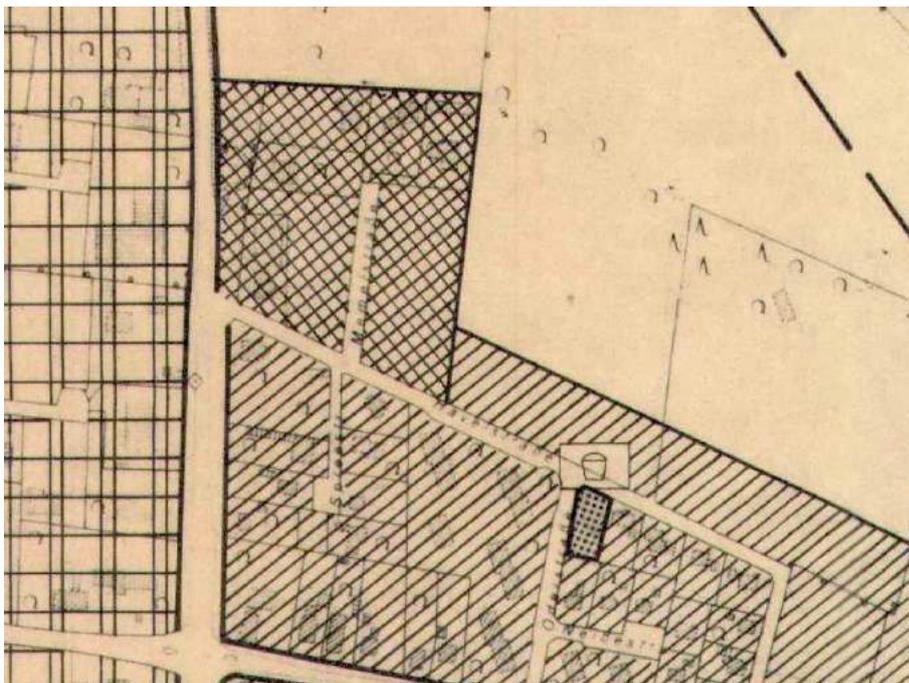
Das Regionale Raumordnungsprogramm wird derzeit neu aufgestellt.



Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Ammerland 1996

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede stellt die Flächen beidseitig der Memelstraße als gemischte Baufläche dar. Der östliche Rand des Plangebietes ist als Wohnbaufläche dargestellt.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede

Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan Nr. 34 „Wahnbek – Teilbereich Havelstraße/ Memelstraße“ vor. Der Bebauungsplan Nr. 34 setzt für den westlichen Teil dieser 3. Änderung ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 fest. Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse. Es ist eine offene Bauweise ausgewiesen. Der Bebauungsplan Nr. 34 setzt für den östlichen Teil dieser 3. Änderung ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 fest. Der Bebauungsplan Nr. 34 ist bereits im Jahr 1982 als Satzung beschlossen worden.

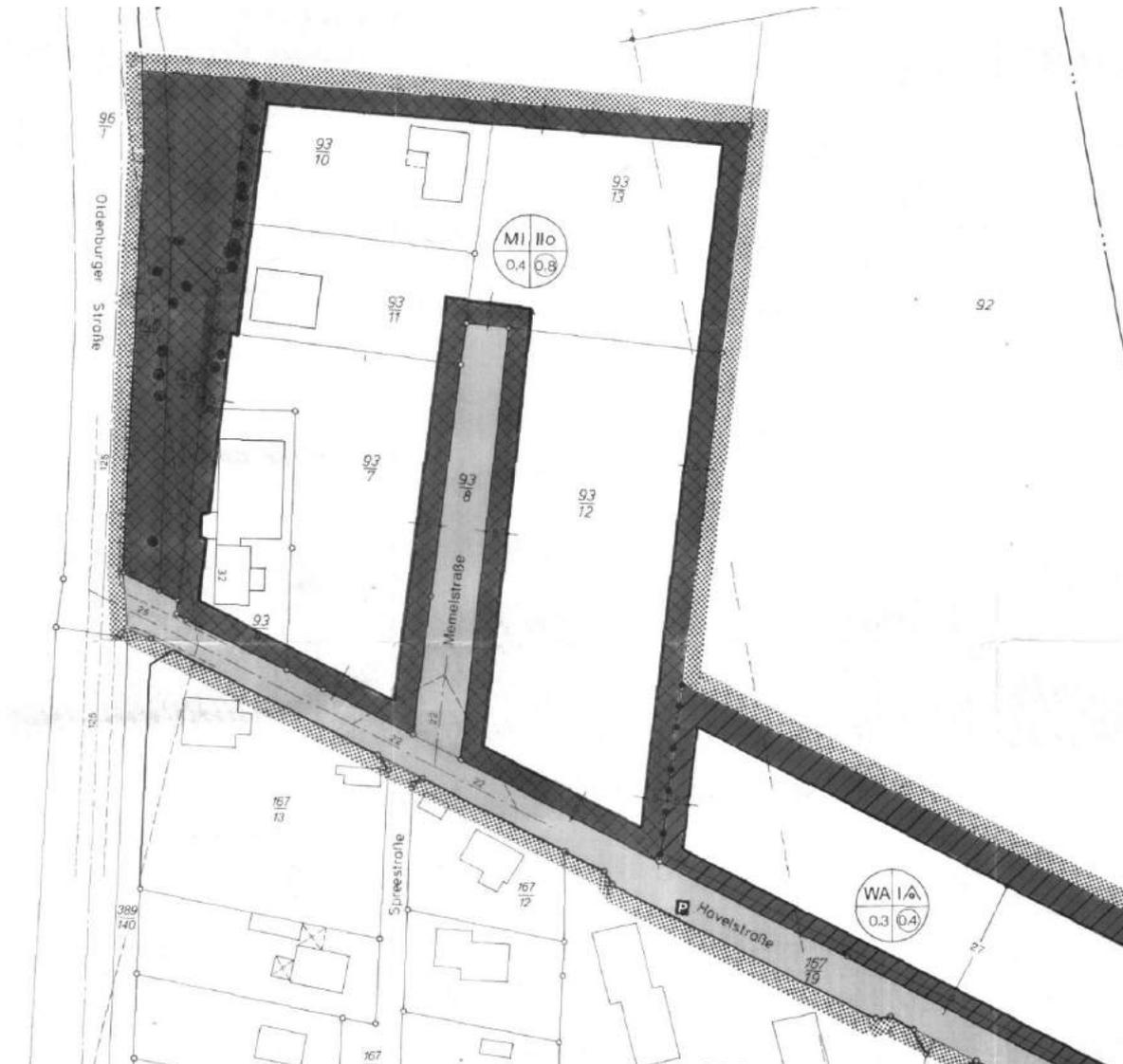


Abbildung: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 34

Im Zuge einer 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 wurde für das Allgemeine Wohngebiet entlang der Havelstraße die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse sowie zur Geschossflächenzahl aufgehoben und statt dessen eine maximale von Firsthöhe von 9,5 m ausgewiesen. Außerdem wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt und die maximale Gebäudelänge auf 20 m begrenzt. Zudem werden Anpassungen der Baugrenzen vorgenommen.

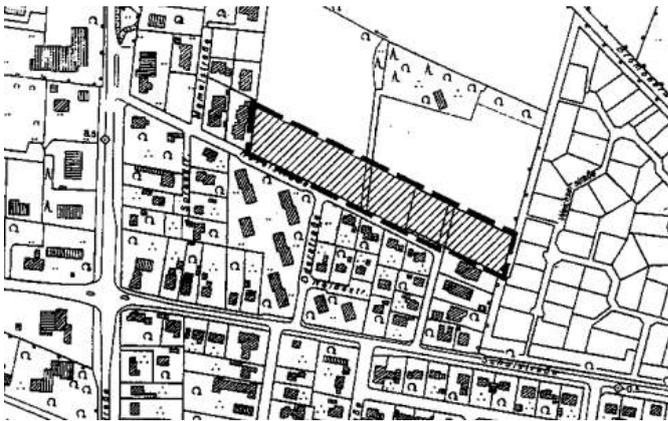


Abbildung: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34

Im Zuge einer 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 wurden die Zu- und Abfahrtsverbot an der Oldenburger Straße aufgehoben.

Der Ursprungsplan des Bebauungsplans Nr. 34 ging in östlicher Richtung über den Geltungsbereich dieser 3. Änderung hinaus. Für diesen Teil ist der Ursprungsbebauungsplan Nr. 34 bereits durch den Bebauungsplan Nr. 88 überplant worden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88 bildet die östliche Begrenzung der 3. Änderung.

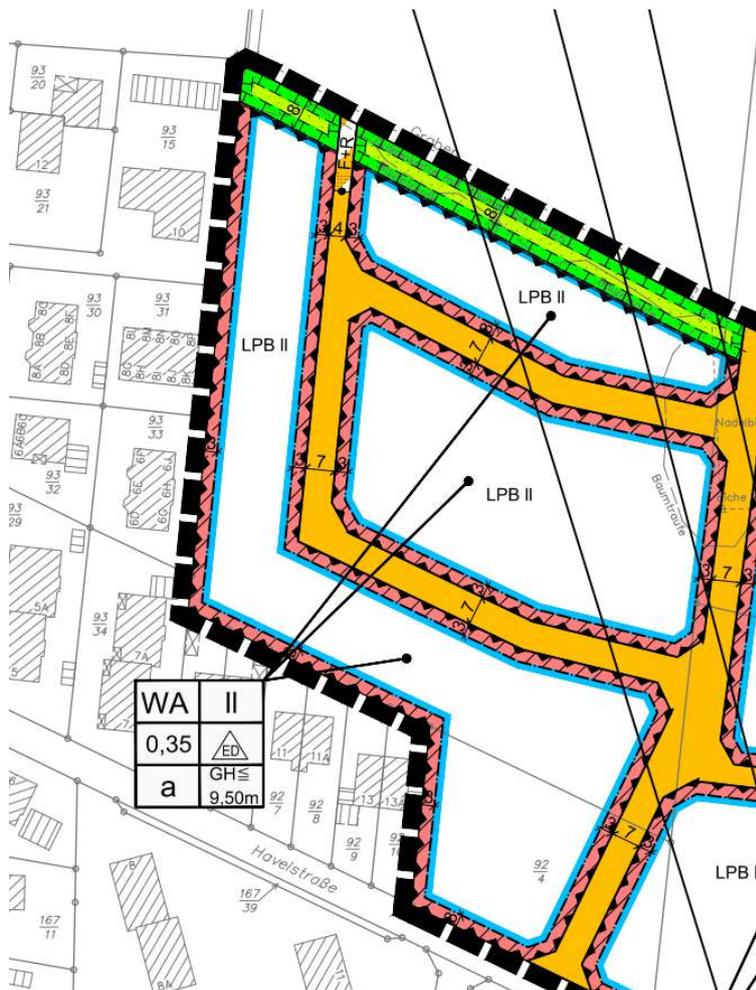


Abbildung: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 88 „Wohngebiet nördlich Havelstraße“

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Geltungsbereich dieser 3. Änderung liegt in der Ortslage Wahnbek, nördlich der Havelstraße, östlich der Oldenburger Straße (K 131). Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan Nr. 34 mit zwei Änderungen vor.

Anlass für diese 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, sind für das Plangebiet bauliche Veränderungen in nächster Zeit zu erwarten. Einige Grundstücke im westlichen und nordwestlichen Bereich dieser Änderung sind nur relativ gering bebaut, so dass sich hier Nachverdichtungspotenziale ergeben. Das Plangebiet ist sehr gut erschlossen. Es bietet sich daher für eine weitere bauliche Entwicklung besonders an.

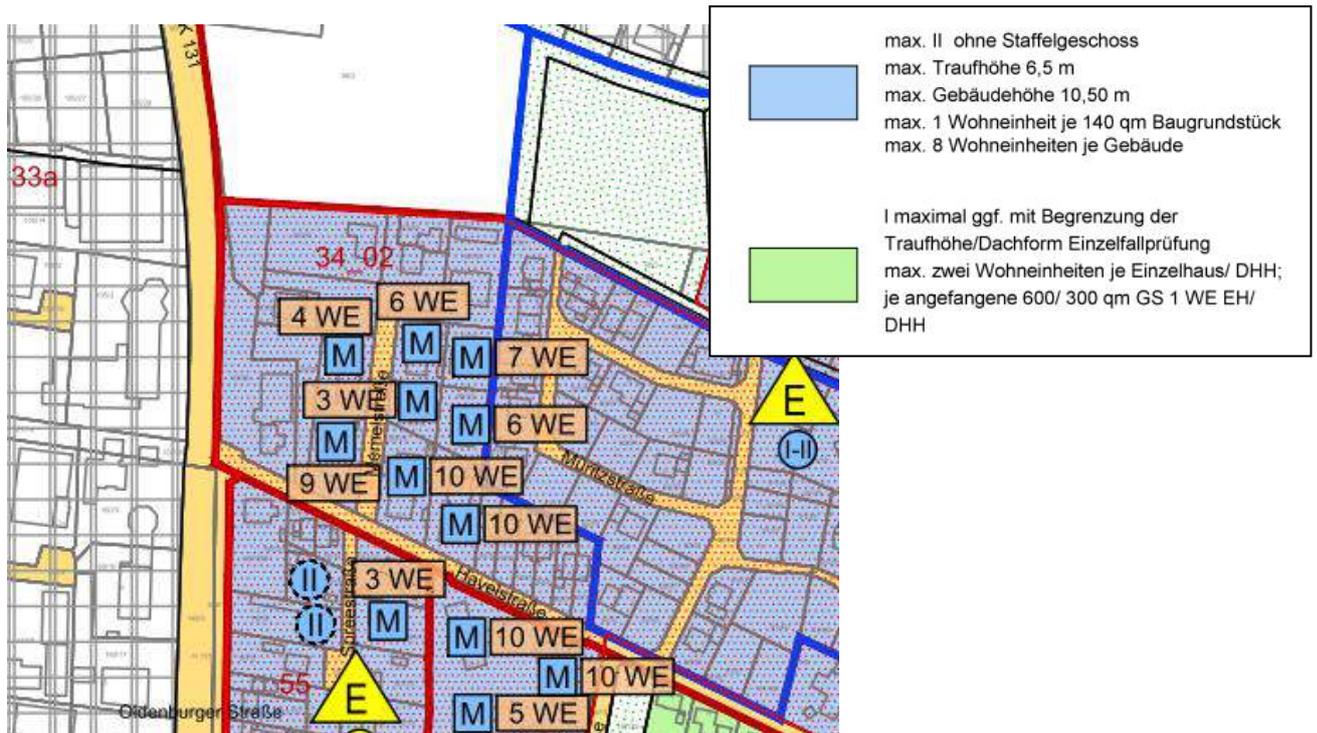
Im Zuge dieser 3. Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34 und seiner Änderungen bestehen fort. Bei der Änderung handelt es sich 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
- maßvolle Verdichtung in einheitlich geprägten Siedlungsgebieten
- bestandsorientiert zusätzliche Verdichtung in Bereichen mit Verdichtungsansätzen
- bestandsorientiert zusätzliche Verdichtung im Ortskern
- bestandsorientiert zusätzliche Verdichtung in Bereichen mit (verkehrlicher) Infrastruktur und Nahversorgung

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

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



Ausschnitt aus der Karte 3 Zielkonzept für den Bereich dieser 3. 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 3. 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 beigelegt.

Für das Plangebiet sind in den Allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten 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. 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 und Mischgebieten sind maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig. Mehrfamilienhäuser mit mehr als 8 Wohneinheiten genießen Bestandschutz. Darüber hinaus sind abweichend in den Mischgebieten eine höhere Anzahl an Wohnungen bis zum genehmigten Bestand zulässig, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wahnbek – Teilbereich Havelstraße/ Memelstraße“ dieser Bestand an Wohnungen bereits bauordnungsrechtlich genehmigt war.

Die Gemeinde Rastede hat insbesondere für den westlichen und nordwestlichen Rand des Änderungsbereiches Nachverdichtungspotenziale erkannt. Einige Grundstücke im westlichen und nordwestlichen Bereich dieser Änderung sind nur relativ gering bebaut. Das zentrale Gebiet ist bereits relativ hoch verdichtet. Hier werden die Höchstmaße im Wesentlichen bereits ausgenutzt. Das relativ hohe Maß an baulicher Dichte ist prägend in diesem Bereich und eine Ausdehnung auf den gesamten Änderungsbereich unkritisch. Das Plangebiet ist sehr gut erschlossen. Eine höhere bauliche Ausnutzung gegenüber der derzeitigen Bestandsnutzung ist insbesondere am westlichen und östlichen Rand des Plangebietes zukünftig möglich.

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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wahnbek – Teilbereich Havelstraße/ Memelstraße“.

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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wahnbek – Teilbereich Havelstraße/ Memelstraße“.

reich Havelstraße/ Memelstraße“. 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 Änderung nicht tangiert. Auf die Planunterlagen zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 34 und seiner 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

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 um Überprüfung der Rechtsgrundlage für den Ausschluss der Staffelgeschosse oberhalb des 2. Vollgeschosses gebeten und den Ausschluss als örtliche Bauvorschrift angeregt. Unter Einhaltung der Traufhöhe sei ein Staffelgeschoss ohnehin nicht planbar.

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. 34 aus dem Jahr 1983 keine Festsetzungen bezüglich des Schallimmissionsschutzes der angrenzenden Kreisstraße K 131 enthalte. Vermutlich würden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts überschritten.

Anlass für die 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 3. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan. Baurechte sind bereits auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes und seiner bisherigen Änderungen 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 3. 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

➤ derzeitiger Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt nördlich der Havelstraße im Ortsteil Wahnbek und es besteht Planungsrecht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 34 „Wahnbek (Teilbereich Havelstraße/Memelstraße)“, einschließlich rechtskräftiger Änderungen. Dieser weist im Ostteil ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 aus, im Westteil ist ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4 sowie ein Erhaltungsgebot für Einzelbäume festgesetzt. Im Westen wird das Plangebiet durch die Oldenburger Straße begrenzt.

In der aktuellen Ausprägung sind im Mischgebiet neben einer Oldtimer-Tankstelle und einer Lagerhalle an der Oldenburger Straße und einem dichten Bestand an markanten Einzelbäumen und Baum-Strauchhecken auch Mehrfamilienhäuser ausgeprägt. Zugeordnet sind Zufahrten und Stellplätze, die Gärten werden vielfach durch Hecken eingerahmt, neben einzelnen Buchen auch Thujahecken. Der nördliche Abschnitt wird durch Einfamilienhäuser in umgebenden, individuell gestalteten Gärten, abgeschirmt durch dichte Thujahecken bestimmt. Im Nordwesten weist ein größeres Grundstück noch großflächige Rasenflächen und einzelne Gehölze und Obstbäume auf.

Der östliche Abschnitt unterliegt den Festsetzungen als Allgemeines Wohngebiet und ist mit Doppelhäusern bebaut.

Die Böden des Plangebietes sind überwiegend als mittlere Pseudogley-Podsolböden ausgeprägt, im Südwesten geht dieser in einen reinen Podsol über. Die bodenkundliche Feuchtestufe wird mit mittel trocken (2) angegeben. Die Grundwasserstufe ist mit einem mittleren Grundwasserstand von über 20 dm als grundwasserfern (GWS 7) einzustufen.

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

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

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 17 m NHN.

Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel (1981 bis 2010) ist im Südwesten mit über 100 bis 150 mm/a geringer als im übrigen Plangebiet mit über 300 bis 350 mm/a, was einer hohen Neubildungsrate entspricht, so dass ein besonderer Schutzbedarf vorliegt.³

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

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

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

Im Zuge der 3. Änderung werden die Festsetzungen des Ursprungsplanes für ein allgemeines Wohngebiet und des Mischgebietes weitgehend übernommen, es liegt auch eine vollständige Bebauung vor. Die im Folgenden aufgezeigten Änderungen ergeben sich auf Grundlage des Dichtekonzeptes. So werden die Grundflächenzahlen von 0,3 im Wohngebiet und von 0,4 im Mischgebiet 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.

Auch werden die auf dem westlichen Grundstück parallel der Oldenburger Straße bestehenden markanten Einzelbäume (Eichen) als zu erhalten festgesetzt.

Demnach werden insgesamt mit der 3. 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 auf dem westlichen Grundstück vorhanden, 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 geardete Störungen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da es sich um ein bereits vollständig entwickeltes Gebiet handelt, 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 innerhalb der Gartenflächen möglich, aber dauerhafte Niststätten etc. sind im Plangebiet ausschließlich in den Großgehölzen zu erwarten, die als zu erhalten festgesetzt sind. 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 Bestandsbebauungsplan handelt und siedlungstypische Strukturen mit individueller Gartennutzung innergebietlich 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 bei Gebäudeabriss) zu berücksichtigen.

➤ **Natura 2000-Verträglichkeit**

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist mit einer Entfernung von etwa 2,1 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 artenreiche Erlen-Eschenwälder, Kleingewässer und eine Nasswiese vor.

Nachteilige Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet sind nicht zu erwarten, da bereits umfangreiche Siedlungsstrukturen von Rastede zwischen FFH-Gebiet und Plangebiet vorhanden sind und diese somit sowohl räumlich als auch funktional vom Plangebiet abgegrenzt 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 keine geschützte Landschaftsbestandteile, geschützte Biotope oder sonstige Schutzgebiete ausgeprägt. Die nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiete schließen mit dem LSG WST 82 – Kulturlandschaft an der Wahnbäke in etwa 450 m Entfernung und das LSG WST 78 –Rasteder Geestrand in etwa 1,5 km 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 nur Einzelbäume an der Oldenburger Straße heraus.

Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland 1995 liegt das Plangebiet am Rand eines Gebietes zur Erhaltung und Pflege von Wallhecken.

3.3 Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang

Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan Nr. 34 mit zwei Änderungen vor. Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Angrenzend an den Geltungsbereich der Änderung setzt sich zu drei Seiten das Siedlungsgebiet fort.

In ihrem Konzept zur verträglichen Innenentwicklung hat die Gemeinde für das Plangebiet 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 Änderung berücksichtigt. Damit ergeben sich Nachverdichtungspotenziale im Vergleich zur Bestandsbebauung insbesondere am westlichen und östlichen Rand des Plangebiets. Der wirksame Bebauungsplan Nr. 34 hatte für die Mischgebiete bereits zwei Vollgeschosse zugelassen, für die Allgemeinen Wohngebiete wurde in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 auf die Begrenzung der Anzahl der Vollgeschosse verzichtet und stattdessen nur eine maximale Gebäudehöhe von 9,5 m festgesetzt.

Um eine Nachbarschaftsverträglichkeit abzusichern, wird die Gebäudehöhe im gesamten Änderungsbereich in Anlehnung an das Konzept auf 10,50 m und die Traufhöhe auf 6,50 m begrenzt. Für die Mischgebiete war bislang keine Gebäudehöhe oder Traufhöhe festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten war die maximale Gebäudehöhe auf 9,5 m begrenzt. Zulässig sind auf der Grundlage dieser Änderung 8 Wohnungen je Wohngebäude. Die Anzahl der zulässigen Wohnungen war im Bebauungsplan Nr. 34 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 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 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 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

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wahnbek – Teilbereich Havelstraße/ Memelstraße“ umfasst die im Bebauungsplan gemäß § 4 und § 6 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wahnbek – Teilbereich Havelstraße/ Memelstraße“.

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.

6. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom

Entwurfsbeschluss

Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung

Satzungsbeschluss

Rastede, den

Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2021/067

freigegeben am **29.04.2021**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Ahlers, Sandra

Datum: 26.04.2021

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 48 - Wahnbek (nördlich der Schulstraße/Saalestraße)

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	10.05.2021	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	18.05.2021	Verwaltungsausschuss
Ö	29.06.2021	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 10.05.2021 berücksichtigt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 mit Begründung sowie die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Zur Übernahme der Ziele des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung in die verbindliche Bauleitplanung soll die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 durchgeführt werden. Der Geltungsbereich umfasst die Wohngebiete nördlich der Schulstraße und südlich der Saalestraße.

Im Zuge des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung (s. Vorlage 2019/128) wurde der Geltungsbereich als „blaue Zone“ mit mittlerer städtebaulicher Dichte gekennzeichnet. Daher soll eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m festgesetzt werden, wobei die Traufhöhe 6,50 m nicht überschreiten darf. Bei maximal zweigeschossiger Bauweise werden darüber hinausgehende Staffelgeschosse ausgeschlossen.

Im ausgebauten Dach ist Wohnraum jedoch weiterhin zulässig. Die Anzahl der Wohneinheiten wird in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße limitiert, wobei das Höchstmaß von acht Wohneinheiten je Gebäude nicht überschritten werden darf.

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.

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

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan lässt zusätzlich zu den zwei Vollgeschossen noch ein weiteres Staffelgeschoss zu, wobei Festsetzungen zur Firsthöhe diese Möglichkeit bereits jetzt einschränken. Hinsichtlich der weiteren gestalterischen Festsetzungen beziehungsweise der zulässigen Anzahl an Wohneinheiten sind bisher keine Regelungen getroffen. Die o. g. Festsetzungen konkretisieren insoweit die jetzigen Regelungen, ohne diese maßgeblich einzuschränken.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden lediglich redaktionelle Hinweise gegeben, die überwiegend in die Satzung aufgenommen wurden.

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

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

Auswirkungen auf das Klima:

Keine, da die Baurechte zuvor auch schon bestanden haben und jetzt nur näher differenziert, aber nicht ausgeweitet wurden.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Satzung einschließlich Begründung



Gemeinde Rastede
Bebauungsplans Nr. 48, 2. Änderung „Wahnbek - nördlich der Schulstraße/Saalestraße“,
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
 und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 01.02.2021	<p>Ich nehme Bezug auf das dortige Schreiben vom 18.12.2020 und teile zu vorgenanntem Bebauungsplan mit, dass grundsätzliche Bedenken nicht bestehen.</p> <p>Der vorgenannte Bebauungsplan setzt innerhalb der allgemeinen Wohngebiete zwei Vollgeschosse fest.</p> <p>Mit der textlichen Festsetzung § 2 - 4. - werden die Traufhöhen und die Gesamthöhe bestimmt. Ich bitte, hier die Firsthöhe festzusetzen, da sich dieses aus Nr. 2.8 der Planzeichenverordnung als Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß ergibt.</p> <p>Mit der textlichen Festsetzung Nr. 5 sollen Staffelgeschosse oberhalb des zweiten Vollgeschosses ausgeschlossen werden. Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass die in der textlichen Festsetzung Nr. 5 benannte Rechtsgrundlage keine Möglichkeit bietet, Staffelgeschosse auszuschließen.</p>	<p>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.</p> <p>Die nebenstehende 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).</p>

Bebauungsplans Nr. 48, 2. Änderung „Wahnbek – nördlich der Schulstraße/Saalestraße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Landkreis Ammerland</p>	<p>Auch ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der Festsetzung der Traufhöhe in einer Größenordnung von 6,50 m ein Staffelgeschoss aus meiner Sicht gar nicht entstehen kann.</p> <p>Die Kommentierung Fickert-Fieseler führt in Randnummer 14 zu § 20 BauNVO aus, dass ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss als gestaffeltes Geschoss oder Staffelgeschoss bezeichnet wird. Vor den zurückgesetzten Außenwänden liegen in der Regel begehbare Freisitze (Dachterrassen, „Söller“), die den Wohnwert der Staffelgeschosse erhöhen. Gleichzeitig wird durch den Geschossversatz der Lichteinfallwinkel für gegenüberliegende Gebäude verbessert.</p> <p>Der Ausschluss von Staffelgebäuden kann überörtliche Bauvorschriften planerisch festgelegt werden.</p> <p>Auch der Bebauungsplan Nr. 48 (Ursprungsfassung) enthält örtliche Bauvorschriften über Gestaltung, die sich mit Dachneigung, Dacheindeckung (auch Farben) und diesbezüglichen Ausnahmen für Garagen und Nebenanlagen befassen.</p>	<p>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.“</p> <p>Unter Berücksichtigung dieser Kommentierung und den Handlungsanweisungen der Stadt Hamburg wird die Rechtsgrundlage beibehalten.</p> <p>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.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde Rastede hält aus den o.g. Gründen an ihrer planungsrechtlichen Festsetzung fest.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der nebenstehende Hinweis wird redaktionell in der Begründung ergänzt.</p>

Bebauungsplans Nr. 48, 2. Änderung „Wahnbek – nördlich der Schulstraße/Saalestraße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Ich bitte um Darstellung, inwieweit diese örtlichen Bauvorschriften auch für den Änderungsbereich noch Gültigkeit haben sollen, da unter der textlichen Festsetzung § 2,6., ausgeführt wird, dass alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 48 inklusive der bisher erfolgten rechtskräftigen Änderungen fortgelten.</p> <p>Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen aufgrund der vorgelegten Unterlagen grundsätzlich keine Bedenken. Durch die Änderung des Maßes der baulichen Nutzung im Zuge einer Nachverdichtung werden die Belange des Immissionsschutzes nicht berührt. Dennoch sollte folgendes bei der Abwägung berücksichtigt werden:</p> <p>In der Begründung des Urplanes 1995 wird in Kapitel 6 beschrieben, dass der Verkehr auf der Schulstraße als gering einzustufen ist und daher die Lärmimmissionen als zumutbar angesehen werden können. Daher sind keine textlichen Festsetzungen bezüglich des Schallimmissionsschutzes der angrenzenden K 144 - Schulstraße vorhanden. Ich verweise hierzu auf die Schallimmissionsprognose der ITAP GmbH Nr. 3662-20-a-pw vom 20.04.2020 zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14, in dem die Schallimmissionen der Schulstraße untersucht worden sind. Aufgrund der großen Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete sind textliche Festsetzungen in die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 aufgenommen worden. Daher empfiehlt es sich, Angaben zum passiven Schallschutz auch für diesen Änderungsbereich aufzunehmen, um damit eine Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen zu ermöglichen.</p>	<p>Die Formulierung unter § 2.6 befasst sich mit den Festsetzungen nach Planungsrecht und nicht mit den örtlichen Bauvorschriften. Der nebenstehenden Anregung wird entsprochen. 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.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>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.</p>
2	<p>Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg</p> <p>29.01.2021</p>	<p>Der Geltungsbereich liegt an der Kreisstraße 144 „Schulstraße“ innerhalb einer gem. § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt. Ziel der Satzung ist die Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung und die Aufstellung örtlicher Bauvorschriften.</p> <p>Die Belange des Landkreises Ammerland, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV- OL), als Straßenbaulastträger der Kreisstraße 144 „Schulstraße“ sind unmittelbar betroffen.</p> <p>Es sind an dieser Stelle keine Hinweise oder Anmerkungen vorzutragen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplans Nr. 48, 2. Änderung „Wahnbek – nördlich der Schulstraße/Saalestraße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.	Der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird nach Abschluss des Verfahrens ein Exemplar der Bauleitplanung übersandt.
3	OOVV Georgstraße 4 26919 Brake 25.01.20201	<p>Wir haben die Änderungen des oben genannten Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Gebiet ist voll erschlossen. Die vorhandenen Versorgungsleitungen dürfen nicht durch geschlossene Fahrbahndecken - ausgenommen an den Kreuzungsstellen - überbaut werden.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Ferner weisen wir darauf hin, dass wegen der erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten Versorgungsleitungen weder überpflanzt noch mit anderen Hindernissen überbaut werden dürfen.</p> <p>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.</p> <p>Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) 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 OOVV nicht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Anmerkungen beziehen sich auf die Ausbauplanung. Bei der 3. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist.</p> <p>Der 2. Änderung ist kein Planteil beigefügt. Die Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ist daher nicht möglich.</p> <p>Die Löschwasserversorgung wird auf nachstehender Planungsebene sichergestellt.</p>

Bebauungsplans Nr. 48, 2. Änderung „Wahnbek – nördlich der Schulstraße/Saalestraße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
V	Fortsetzung OOWV	<p>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>Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter 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, gerne auch digital, gebeten.</p> 	<p>Die nebenstehenden Anmerkungen beziehen sich auf die Ausbauplanung.</p> <p>Der Anregung wird nach Abschluss des Verfahrens entsprochen.</p>

Bebauungsplans Nr. 48, 2. Änderung „Wahnbek – nördlich der Schulstraße/Saalestraße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
4	<p>Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen Am Wall 165–167 28195 Bremen 05.01.2021</p>	<p>Wir haben grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planungen.</p> <p>Durch die Anpassungen der Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen, werden die Belange des öffentlichen Personennahverkehr nicht berührt.</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.</p>
5	<p>EWE Netz GmbH Neue Straße 23 26316 Varel 14.01.20201</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>In den Plangebietten bzw. in unmittelbarer Nähe der Plangebiete befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuerstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Anmerkungen beziehen sich auf die Ausbauplanung. Bei der 2. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist. Eine Leitungsabfrage im Zuge der 2. Änderung ist daher nicht zielführend. Eine Leitungsabfrage ist im Rahmen einer möglichen Ausbauplanung zu stellen. Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut.</p>

Bebauungsplans Nr. 48, 2. Änderung „Wahnbek – nördlich der Schulstraße/Saalestraße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung EWE Netz GmbH</p>	<p>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. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</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 veraltetem Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite:</p> <p>https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungspläne-abrufen.</p> <p>Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus.</p> <p>Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Astrid Lübben unter der folgenden Rufnummer: 04451-8032334.</p>	<p>Die nebenstehenden Anmerkungen beziehen sich auf die Ausbauplanung.</p> <p>Bei der 2. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist. Eine Leitungsabfrage im Zuge der 2. Änderung ist daher nicht zielführend. Eine Leitungsabfrage ist im Rahmen einer möglichen Ausbauplanung zu stellen. Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut.</p>

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1.

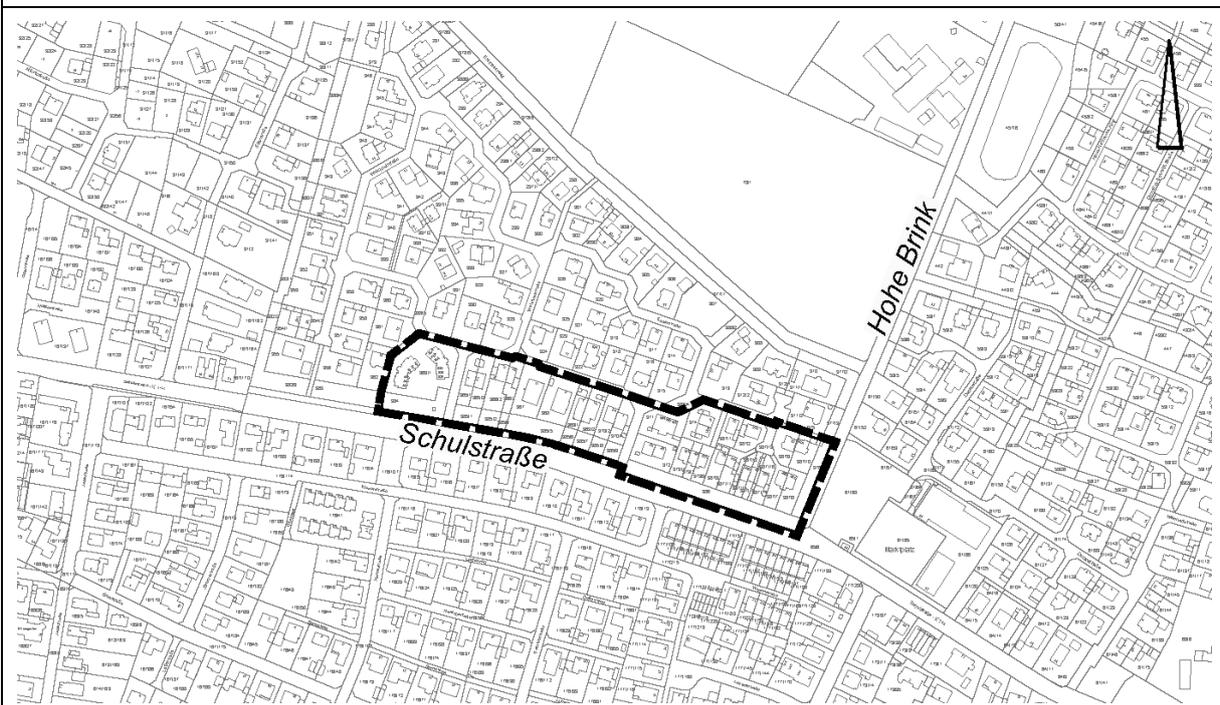


Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
------------	---	----------------------	--

Es sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen.

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

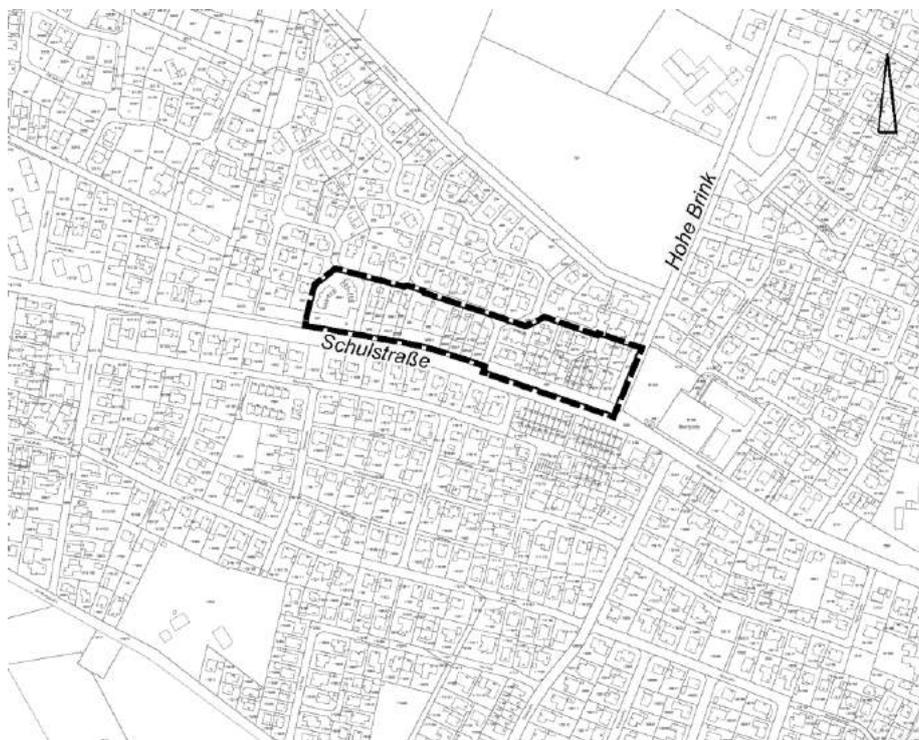
Bürgermeister

Übersichtsplan



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 (Lebensmittelmart mit Backshop, Restpostenmarkt, Landessparkasse zu Oldenburg).

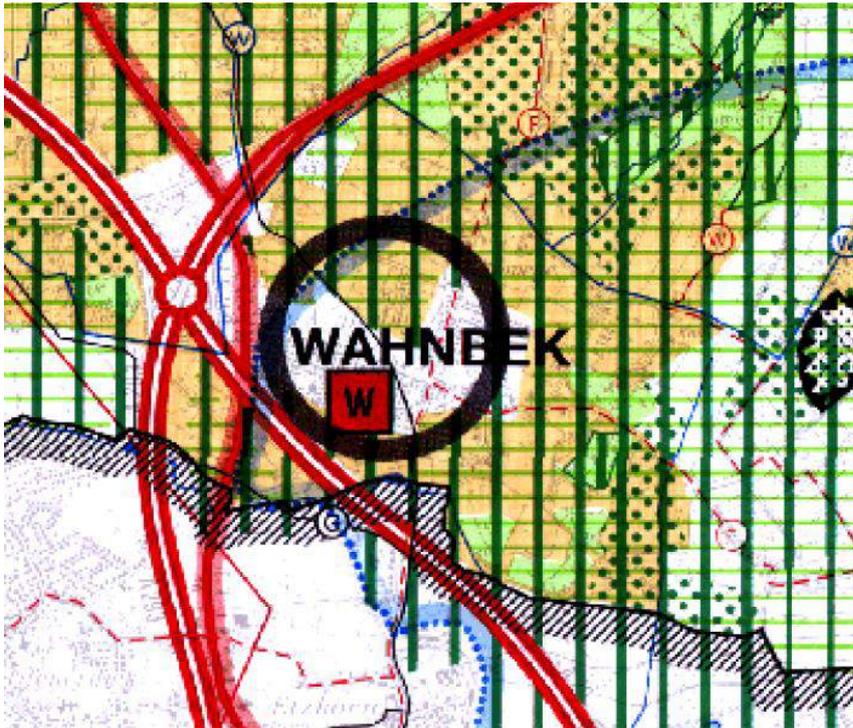
1.5 Planungsrahmenbedingungen

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.

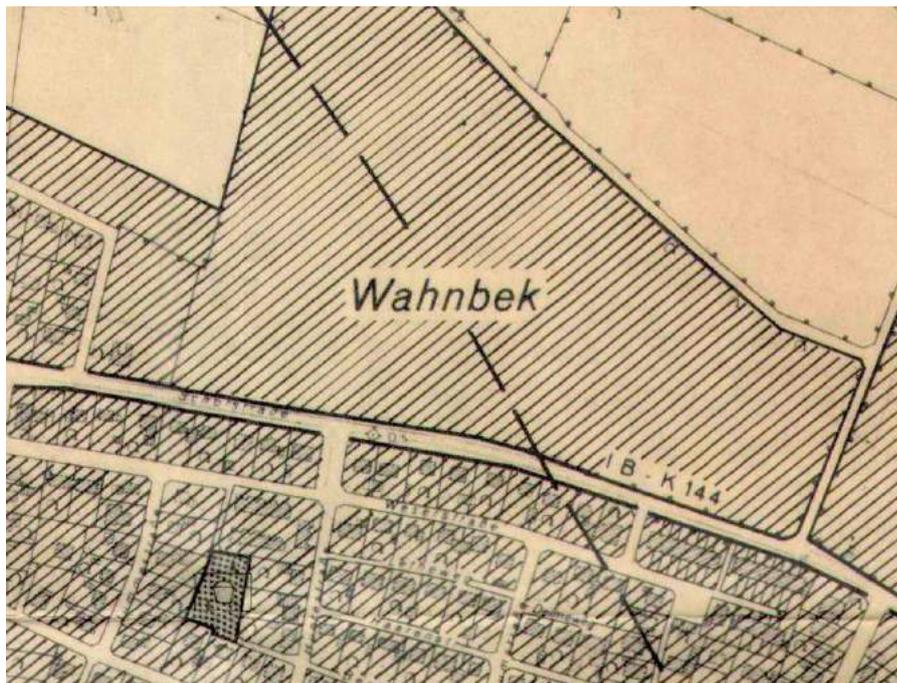
Das Regionale Raumordnungsprogramm wird derzeit neu aufgestellt.



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.

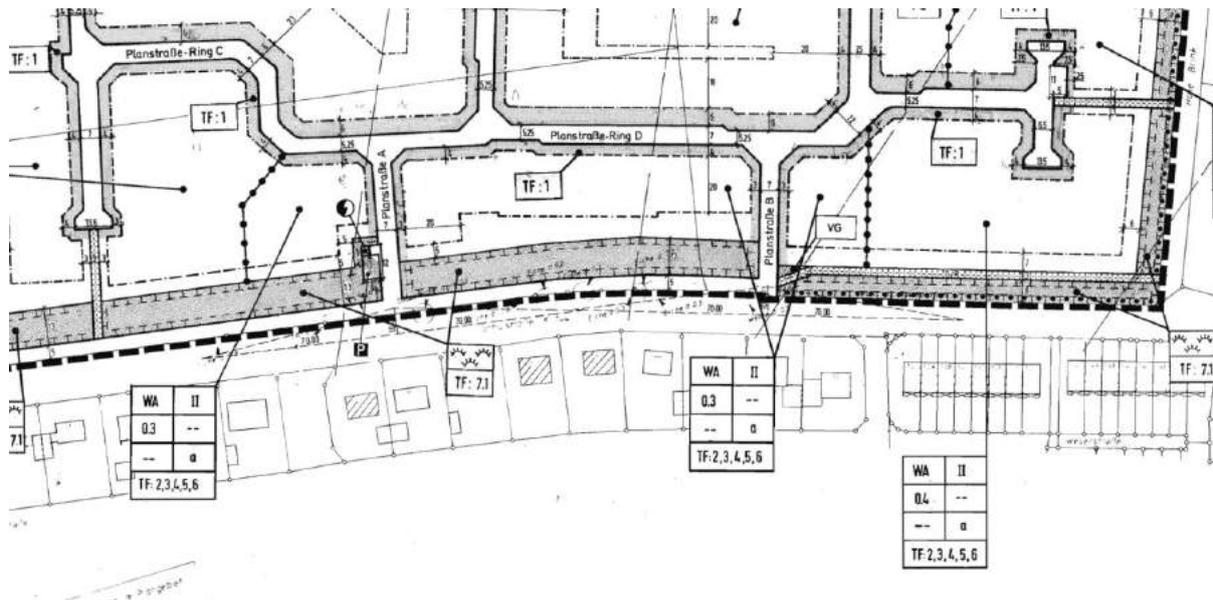


Abbildung: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 48

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.

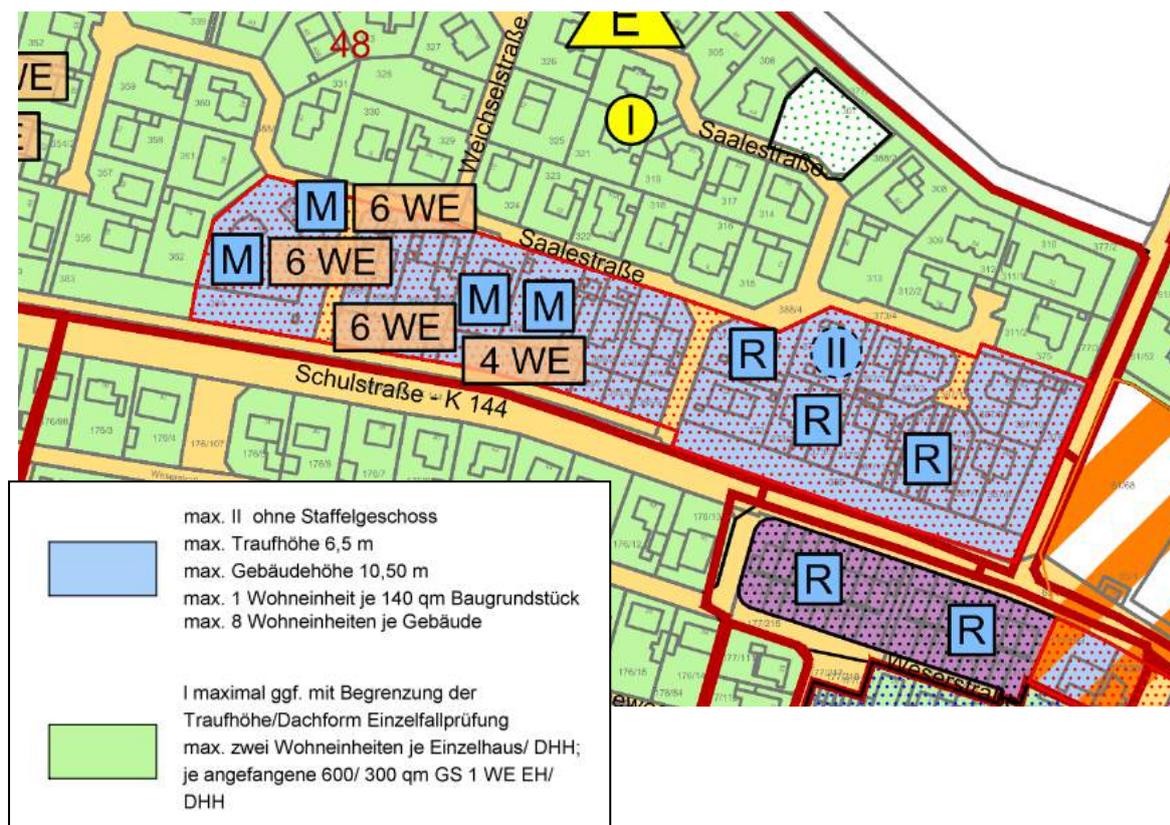
Im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung wurde das nachstehende Zielkonzept erarbeitet.¹ Dem Zielkonzept liegen die folgenden Grundsätze zugrunde:

- 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 Klimaan-

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