

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland



4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16

„Nethen“

gemäß § 13a BauGB
in Textform

mit örtlichen Bauvorschriften
i.V.m. der Aufhebung der Satzung Nr. 16a

Begründung

Endfassung

10.09.2021

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	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	3
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	3
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	3
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Besonderer Artenschutz	4
4.2	Belange des Denkmalschutzes	5
4.3	Altablagerungen / Kampfmittel	5
4.4	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	6
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	6
5.1	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung	7
6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	7
7.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	9
8.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE	10
8.1	Rechtsgrundlagen	10
8.2	Planverfasser	10

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt, angesichts des angespannten Wohnungsmarktes bei gleichzeitig zunehmenden Bevölkerungszahlen, die Innenentwicklung im Hauptort Rastede sowie den Ortsteilen Wahnbek und Hahn-Lehmden zu stärken und gleichzeitig die Verdichtungsmöglichkeiten auf ein für die Umgebung verträgliches Maß zu begrenzen. Der Rat der Gemeinde Rastede hat am 25.06.2019 das Konzept zur verträglichen Innenentwicklung beschlossen. Das Konzept soll durch die Änderung bestehender Bebauungspläne umgesetzt werden. Zu diesem Zweck wird die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 aufgestellt.

Der Geltungsbereich befindet sich im Süden des Ortsteils Hahn-Lehmden und umfasst ein etwa 3,6 ha großes Gebiet nördlich der Wiefelsteder Straße. Der Änderungsbereich umfasst nicht den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16. Das Plangebiet wird im Osten durch den Heideweg, im Süden durch die Wiefelsteder Straße, im Westen durch die im Bebauungsplan Nr. 16 festgesetzte Planstraße A und im Norden durch die Rosenstraße beziehungsweise eine nördlich angrenzende Grünfläche begrenzt. Zusätzlich zur Bebauungsplanänderung erfolgt die Aufstellung von örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen. Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16, abzüglich des westlich der im Bebauungsplan Nr. 16 festgesetzten Planstraße A ausgewiesenen reinen Wohngebietes. Sowohl die Planstraße A als auch das westlich davon gelegene reine Wohngebiet wurden bisher nicht entwickelt. Auf diesen Flächen ist stattdessen der TuS Hahn-Lehmden mit einem Fußballplatz ansässig.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede wird der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Durch die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wird die Art der baulichen Nutzung nicht berührt. Die Bebauungsplanänderung steht dem Flächennutzungsplan daher nicht entgegen.

Im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung der Gemeinde Rastede werden im Gemeindegebiet drei Zonen mit unterschiedlichen Dichtestufen ausgewiesen. Die angestrebte Dichte ergibt sich aus der innerhalb der Zonen vorgesehenen Geschossigkeit und Höhen sowie der als verträglich angesehenen Dichte von Wohneinheiten je Gebäude oder Grundstück. Zur Umsetzung des Innenentwicklung-Konzeptes müssen die planungsrechtlichen Festsetzungen bestehender Bebauungspläne in der Gemeinde Rastede teilweise angepasst werden. In Teilbereichen wird durch das Konzept eine größere Verdichtung zugelassen, in anderen Bereichen sieht das Konzept die Reduzierung baurechtlicher Ausnutzbarkeiten auf die tatsächliche Dichte im Bestand vor. Die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 dient der Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 aus dem Jahr 1967. Die Bebauungsplanänderung nimmt die planungsrechtliche Möglichkeit zur Errichtung von zwei Vollgeschossen zurück und begrenzt diese auf ein Vollgeschoss. Zudem werden erstmalig Trauf- und Firsthöhen sowie die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten festgesetzt. Damit wird bei zukünftigen Neubauten in diesem bereits baulich entwickelten Bereich ein städtebauliches Einfügen in die Umgebungsstrukturen im Ortsteil Hahn-Lehmden sichergestellt.

Zusätzlich werden in Anlehnung an die Bestandsgebäude örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Dachform und -neigung getroffen. Diese berücksichtigen den ablesbaren Ortsbildcharakter und sollen städtebaulichen Fehlentwicklungen vorbeugen. Im Jahr 1967 wurde zusätzlich zu dem Bebauungsplan Nr. 16 die Satzung Nr. 16a der Gemeinde Rastede über besondere Anforderungen an die Baugestaltung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 beschlossen. Die Satzung regelt die zulässige

Dachform und -Neigung in unterschiedlichen Bereichen des Plangebietes, trifft Regelungen zu Sockelhöhe und Kniestöcken, zu zulässigen Fassadenmaterialien sowie zu Nebenanlagen. Aus heutiger Sicht ist der Großteil dieser Vorgaben veraltet und soll die Bauherren im Plangebiet zukünftig nicht mehr unnötig einschränken. Mit Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 mit örtlichen Bauvorschriften tritt die Satzung Nr. 16a der Gemeinde Rastede über besondere Anforderungen an die Baugestaltung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 außer Kraft.

Die 4. textliche Änderung des Bebauungsplan Nr. 16 wird als Maßnahme zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Da sich der Geltungsbereich im Ortskern des Ortsteils Hahn-Lehmden befindet, nimmt die Gemeinde Rastede diese Verfahrensform in Anspruch, um die Festsetzungen des Bebauungsplanes an das Innenentwicklungskonzept anzupassen. Von der Durchführung der Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB sowie der Abarbeitung der Eingriffsregelung kann daher abgesehen werden (vgl. Kap. 4.1).

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die vorliegende Bebauungsplanänderung erfolgt in Textform gemäß § 13a BauGB. Die Beikarte zum Satzungstext wurde unter Verwendung der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1: 2.500 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich im Süden des Ortsteils Hahn-Lehmden und umfasst ein etwa 3,6 ha großes Gebiet nördlich der Wiefelsteder Straße. Der Änderungsbereich umfasst nicht den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16. Das Plangebiet wird im Osten durch den Heideweg, im Süden durch die Wiefelsteder Straße, im Westen durch die im Bebauungsplan Nr. 16 festgesetzte Planstraße A und im Norden durch die Rosenstraße beziehungsweise eine nördlich angrenzende Grünfläche begrenzt. Ausgenommen von der 4. Änderung des Bebauungsplanes sind damit die im Bebauungsplan von 1967 festgesetzten reinen Wohngebiete. Im nördlichen reinen Wohngebiet ist bereits nur ein Vollgeschoss zulässig. Das westliche reine Wohngebiet wurde bisher nicht entwickelt. Auf dieser Fläche ist stattdessen der TuS Hahn-Lehmden mit einem Fußballplatz ansässig. Der genaue Geltungsbereich ist der Beikarte zur Satzung zu entnehmen.

2.3 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich in der Ortschaft Hahn-Lehmden östlich der Autobahnanschlussstelle „Hahn-Lehmden“ auf die Autobahn 29. Das Plangebiet selbst ist bereits baulich entwickelt. Es befinden sich überwiegend eingeschossige Einfamilienhäuser mit geneigten Dächern im Geltungsbereich. Entgegen der Entwicklungsvorstellungen des Bebauungsplanes Nr. 16 aus dem Jahre 1967 sind westlich des Änderungsbereiches keine dreigeschossigen Wohngebäude entstanden. Stattdessen sind dort heute ein Spielplatz und ein Fußballaußenplatz, der vom TuS Hahn-Lehmden bespielt wird. Der Bereich östlich des Plangebietes ist durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und die Autobahn geprägt. Nördlich schließen vereinzelt Häuser und westlich zusammenhängende Wohngebiete an. Südlich des Plangebietes verläuft die Wiefelsteder Straße (L 825). Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein Gewerbegebiet, in dem u.a. auch die Ulla Popken GmbH ansässig ist.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)

Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 werden keine gesonderten Festsetzungen für den Planungsraum dargestellt und der Ortsteil Hahn-Lehmden der Gemeinde Rastede der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zugeordnet. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Region gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Mit der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 erfolgt die Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen an das gemeindliche Innenentwicklungskonzept. Damit werden die Voraussetzungen für eine an die Umgebungsstrukturen angepasste bauliche Entwicklung geschaffen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Ammerland liegt aus dem Jahr 1996 vor. 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. Die Ortschaft Hahn-Lehmden wird als Grundzentrum und im Weiteren als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten dargestellt. Das Plangebiet selbst liegt in keinem Vorrang- bzw. Vorsorgegebiet. Das Ziel der vorliegenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Festsetzungen an das Innenentwicklungskonzept der Gemeinde Rastede anzupassen und die Neubebauung auf ein für die Umgebung verträgliches Maß zu begrenzen, entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan (1993) der Gemeinde Rastede wird der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die Entwicklungsvorstellung im Plangebiet hat sich damit gegenüber den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 16 aus dem Jahr 1967 geändert. Dort wurden entlang des Heidewegs Mischgebiete gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Durch die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wird die Art der baulichen Nutzung nicht berührt. Die Bebauungsplanänderung steht dem Flächennutzungsplan daher nicht entgegen.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 16 „Nethen“, rechtsgültig seit dem 29.09.1967, vor. Der Bebauungsplan setzt westlich des Heidewegs ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO und nordöstlich ein reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO fest. Im übrigen Plangebiet ist ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Zudem wird eine Stellplatzfläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen über die zulässigen Vollgeschosse, die Grund- und Geschossflächenzahl und die Bauweise in den Baugebieten. Entgegen der Festsetzungen hat sich die Fläche westlich des allgemeinen Wohngebietes anders entwickelt. Anstelle des Stellplatzes wurde dort

ein Wohnhaus gebaut. Anstelle von dreigeschossigen Wohngebäuden sind dort heute ein Spielplatz und ein Fußballaußenplatz, der vom TuS Hahn-Lehmden bespielt wird. Die festgesetzten – und teilweise anders entwickelten – reinen Wohngebiete sind nicht Bestandteil der vorliegenden Bebauungsplanänderung. Im reinen Wohngebiet nördlich der Rosenstraße sind bereits heute nur eingeschossige Gebäude zulässig.

Für den Bebauungsplan Nr. 16 gelten bereits drei Bebauungsplanänderungen. Im Jahr 1967 wurde die Satzung Nr. 16a der Gemeinde Rastede über besondere Anforderungen an die Baugestaltung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 (= 1. Änderung) beschlossen. Diese Satzung macht baugestalterische Vorschriften und wird in Verbindung mit der Aufstellung der vorliegenden 4. Bebauungsplanänderung aufgehoben. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 aus dem Jahr 1993 regelt, dass Nebenanlagen nur auf den überbaubaren Flächen zulässig sind. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 aus dem Jahr 2002 trifft Regelungen zur Zulässigkeit von Beherbergungs- und Restaurantbetrieben.

Die durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 berührten Festsetzungen des Altplanes werden mit Inkrafttreten der vorliegenden Bebauungsplanänderung außer Kraft gesetzt.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Besonderer Artenschutz

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.01.2007 ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufzustellen, solange die Anforderungen des § 13a BauGB erfüllt sind.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wird aufgrund des geringen Planumfanges und der innerörtlichen Lage im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche von $\leq 20.000 \text{ m}^2$ sind nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten.

Die Grundflächenzahl im Geltungsbereich bleibt unverändert auf 0,4 im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet festgesetzt. Das Plangebiet umfasst damit eine zulässige Grundfläche von 7.150 m^2 im allgemeinen Wohngebiet und 4.590 m^2 im Mischgebiet und erfüllt die Anforderungen zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Über die 4. textliche Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wird das Innenentwicklungskonzept der Gemeinde Rastede planungsrechtlich umgesetzt. Über die Neuregelung von Geschossigkeit, Trauf- und Firsthöhen sowie Anzahl der Wohneinheiten soll gewährleistet werden, dass sich neue Bauvorhaben behutsam in die gewachsenen Siedlungsstrukturen einfügen. Die übrigen Bebauungsvoraussetzungen, wie die Grundflächenzahl und die überbaubaren Grundstücksflächen richten sich weiterhin nach den Inhalten des Bebauungsplanes Nr. 16. Angesichts des vorgenannten Planungsziels und der angestrebten Planinhalte ergeben sich durch diese Bauleitplanung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange sowie Belange von Natur und Landschaft gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Es wird kein über das bestehende Maß hinaus möglicher Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan bzw. einer Änderung in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Auch im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 gelten die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG. Demnach sind, sofern Baumfäll- und Rodungsarbeiten erforderlich sind, zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nur in der gesetzlich vorgeschriebenen Zeit gem. § 39 BNatSchG, also nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, durchzuführen. Sollten Baumfällungen, Gehölzpflege- bzw. Gehölzrodungsarbeiten oder auch Abriss- oder Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden in diesem Zeitraum durchgeführt bzw. notwendig werden, so sind die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Dies gilt auch für den Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, da z. B. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (Quartiere von z. B. Vögeln oder Fledermäusen) betroffen sein können. Dauerhafte Lebensstätten sind auch dann geschützt, wenn die Tiere selbst nicht anwesend sind. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

Unter Berücksichtigung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht einschlägig.

4.2 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde 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 der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg 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.“

4.3 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 (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Plangebiet 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.

4.4 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG). Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, wenn die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen. Der Bodenaushub ist Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Dieser ist vorrangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten ist dem Landkreis Ammerland als Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen, welche Bodenmengen anfallen und welcher Entsorgungsweg hierfür vorgesehen ist.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen, die Anforderungen der LAGA M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“) gelten.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Entsprechend des Innenentwicklungskonzeptes der Gemeinde Rastede wird die Zahl der zulässigen Wohnungen innerhalb des Geltungsbereiches gesteuert. Im Ursprungsbebauungsplan Nr. 16 aus dem Jahr 1967 wurden die Wohneinheiten nicht begrenzt. Dennoch hat sich innerhalb des Plangebietes überwiegend eine Bebauung mit Ein- bis Zweifamilienhäusern entwickelt. Im Rahmen des Innenentwicklungskonzeptes wurden die bestehenden Siedlungsstrukturen erfasst. Das Plangebiet wird im Innenentwicklungskonzept als Gebiet mit überwiegend eingeschossigen Einfamilienhäusern beschrieben. Punktuell ist im Plangebiet auch eine zweigeschossige Bauweise mit 4 Wohneinheiten vorhanden. Dabei handelt es sich um ein Gebäude, das vor wenigen Jahren gebaut wurde sowie ein Mehrparteienhaus mit 4 Wohneinheiten, das schon vor längerer Zeit erbaut wurde. Das Plangebiet wird der Zone 3 (Zone mit geringerer Dichte) zugeordnet, was eine Rücknahme nicht ausgenutzter Baurechte (von zwei Vollgeschossen zu einem Vollgeschoss) bedeutet. Die im Innenentwicklungskonzept vorgesehenen Wohnungsdichten werden durch die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 entsprechend festgesetzt.

Die Zone mit geringerer Dichte (Zone 3) sieht die Begrenzung der zulässigen Wohnungen je Gebäude sowie abhängig von der Grundstücksfläche vor. Innerhalb des Gel-

tungsbereiches der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind daher je Gebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit zulässig. Sofern zwei Gebäude aneinandergelagert werden, ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB). Über diese Regelungen wird entsprechend der gegebenen Siedlungsstrukturen im Plangebiet sichergestellt, dass bei zukünftigen Neubauten innerhalb dieses bereits bebauten Gebietes keine unverträgliche Wohnungsdichte entsteht. Zulässige Bebauungen sind mit dieser Regelung damit die Errichtung von Gebäuden wie sie bereits im Plangebiet vorhanden sind. In Abhängigkeit von der Grundstücksgröße können beispielsweise Einzelhäuser mit 1-2 Wohneinheiten oder Doppelhäuser mit bis zu 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte errichtet werden. Unzulässig ist beispielsweise die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit mehr als zwei Parteien.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Innenentwicklungskonzept sieht zur Sicherstellung einer maßvollen Nachverdichtung zusätzlich zur Steuerung der Wohneinheiten die Regulierung des Maßes der baulichen Nutzung vor. Für die Zone mit geringerer Dichte (Zone 3) sieht das Innenentwicklungskonzept ein Vollgeschoss vor. Innerhalb des Geltungsbereiches wurde durch den Bebauungsplan Nr. 16 im Jahr 1967 der Bau von zwei Vollgeschossen zugelassen. Dennoch weisen fast alle Gebäude innerhalb des Plangebietes eine eingeschossige Bauweise vor. Die Entwicklung von zweigeschossigen Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten, wie durch oben benanntes Gebäude in jüngerer Vergangenheit, ist aus Sicht der Gemeinde Rastede an diesem Standort aufgrund der Umgebungsstrukturen nicht verträglich. Daher wird an dieser Stelle die Rücknahme der überwiegend nicht ausgenutzten Baurechte von zwei Vollgeschossen auf ein Vollgeschoss angestrebt. Innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 ist damit maximal ein Vollgeschoss zulässig (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO).

Weitergehend wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO bestimmt. Für die Zone mit geringer Dichte (Zone 3) legt das Innenentwicklungskonzept keine allgemeingültigen Höhen fest, sondern macht diese von einer Einzelfallprüfung des jeweiligen Plangebietes abhängig. Die Gebäudestruktur im Plangebiet ist überwiegend von Sattel- und Walmdächern mit Traufhöhen zwischen 3 und 4 m und Firsthöhen von 9 m geprägt. Vereinzelt gibt es Flachdächer sowie zwei zweigeschossige Gebäude mit Traufhöhen von etwa 6 m. In den neueren Baugebieten im Ortsteil Hahn-Lehmden werden bereits überwiegend eine maximale Traufhöhe von 4,00 m und eine maximale Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt. Um langfristig eine homogene Höhenentwicklung im Siedlungsgebiet Hahn-Lehmdens zu erreichen, wird durch die vorliegende Bebauungsplanänderung die Höhe baulicher Anlagen erstmalig auf eine maximale Traufhöhe von 4,50 m und eine maximale Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt. Für Flachdächer gilt die maximale Traufhöhe von 4,50 m als maximale Gebäudehöhe.

Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Die oberen Bezugspunkte sind für die Firsthöhe die obere Firstkante, für die Traufhöhe die Schnittkante zwischen Außendachfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut und für die Gebäudehöhe die obere Gebäudekante. Der untere Bezugspunkt ist die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße, gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen

prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild des Ortes. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen können dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig, das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Planerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und somit städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Das Plangebiet ist bereits baulich entwickelt. Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist im Sinne des kommunalen Innenentwicklungskonzeptes ein verträgliches Einfügen von Neubauten in das bestehende Siedlungsgefüge sicherzustellen. Auch im Rahmen der Dorfentwicklung Rastede-Nord wurde von den Bürgern der Wunsch geäußert, dass im Zusammenhang mit der Ausweisung von neuem Bauland oder bei der Beordnung von bestehenden ortsbildprägenden Ortslagen örtliche Bauvorschriften formuliert werden sollten, um das Erscheinungsbild des Ortes zu wahren und entsprechend weiterzuentwickeln. Folgend wurden im Dorfentwicklungsbericht in der Maßnahme Nr. 15 Vorschläge für örtliche Bauvorschriften formuliert, die in den vorliegenden Bebauungsplan eingearbeitet werden.

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst dabei im Gegensatz zur Bebauungsplanänderung auch das reine Wohngebiet sowie das auf der festgesetzten Stellplatzfläche entstandene Gebäude nördlich der Rosenstraße. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist der Beikarte zur Satzung zu entnehmen. Es werden Vorschriften zur Dachform und -neigung gemacht.

Im Jahr 1967 wurde zusätzlich zu dem Bebauungsplan Nr. 16 die Satzung Nr. 16a der Gemeinde Rastede über besondere Anforderungen an die Baugestaltung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 beschlossen. Die Satzung regelt die zulässige Dachform und -Neigung in unterschiedlichen Bereichen des Plangebietes, trifft Regelungen zu Sockelhöhe und Kniestöcken, zu zulässigen Fassadenmaterialien sowie zu Nebenanlagen. Aus heutiger Sicht ist der Großteil dieser Vorgaben veraltet und soll die Bauherren im Plangebiet zukünftig nicht mehr unnötig einschränken. Mit Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 mit örtlichen Bauvorschriften tritt die Satzung Nr. 16a der Gemeinde Rastede über besondere Anforderungen an die Baugestaltung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 außer Kraft (§ 2). Für den oben beschriebenen Geltungsbereich werden die vorherigen Gestaltungsvorschriften im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 durch die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften ersetzt. Mit der Aufhebung der Satzung Nr. 16a für den ganzen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 gelten für das festgesetzte reine Wohngebiet westlich der Planstraße A keine Gestaltungsvorschriften mehr. In diesem Bereich befinden sich trotz der planungsrechtlichen Zulässigkeit derzeit keine Gebäude, sondern ein Fußballplatz. Sollte im Rahmen einer Nutzungsänderung eine Bebauung dieses Bereiches in Betracht kommen, wird der Bebauungsplan an dieser Stelle entsprechend des Innenentwicklungskonzeptes angepasst werden. Um eine Änderung der 4. Bebauungsplanänderung dafür zu vermeiden, ist es sinnvoll nun die Satzung Nr. 16a für den gesamten Geltungsbereich aufzuheben.

Weiterhin bestehen bleiben sollen Vorschriften zur Dachform und -neigung. Entsprechend der durch die Satzung Nr. 16a geltenden Vorgaben befinden sich im Plangebiet überwiegend Gebäude mit geneigten Sattel- oder Walmdächern. Die Gestaltungsvorschriften der Satzung unterscheiden verschiedene Bereiche, in denen verschiedene Dachformen und -neigungen zulässig sind. Da die Bestandsgebäude entsprechend dieses planerischen Gestaltungswillens von 1967 errichtet wurden, sollen die Vorschriften zu Dachform und -neigung im Wesentlichen erhalten werden. Die Vorschriften werden aber entsprechend der Reduzierung der zulässigen Vollgeschosse angepasst. Außer-

dem sind künftig auch Krüppelwalmdächer zulässig, die sich in das Siedlungsbild einfügen würden. Darüber hinaus wird eine Ausnahmeregelung bestimmt. Innerhalb des in der Beikarte gekennzeichneten Bereiches A sind Flach-, Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung bis zu 30° zulässig. Innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiches B sind Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 55° zulässig. Innerhalb des Geltungsbereiches sind auf 10 % der Grundfläche der Dachfläche abweichend geringere Dachneigungen zulässig. Die Dachflächen sind mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Giebelachse auszubilden.

Die Vorschriften gelten nicht für:

- Dachgauben, Dacherker, Krüppelwalme, Wintergärten;
- Terrassenvorbauten, Windfänge, Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Erker, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und wenn sie untergeordnet sind sowie;
- Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden.

Hinweis: Gem. § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500 000 Euro geahndet werden.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

• **Verkehrerschließung**

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über bestehende interne Erschließungsstraßen (Rosenstraße, Lilienstraßen, Nelkenweg), die über den Heideweg an die die Wiefelsteder Straße (L 825) angeschlossen sind.

• **ÖPNV**

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestellen „Heideweg“, östlich an das Plangebiet grenzend, und „Alte Mühle“ an der Wiefelsteder Straße. Die Haltestellen werden von den Linien 337, 343, 347 und 340 bedient. Die Linien 337 und 343 sind auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgelegt. Bei der Linie 347 handelt es sich um ein Angebot des Bürgerbusses, welches mit einem Kleinbus abgewickelt wird.

• **Gas- und Stromversorgung**

Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der EWE Netz GmbH.

• **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes wird über den Anschluss an das vorhandene und noch zu erweiternde Kanalnetz gesichert.

• **Wasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gesichert.

• **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Ammerland.

- **Oberflächenentwässerung**
Die Oberflächenentwässerung des bereits bebauten Gebietes wird über Anschluss an das örtliche Entwässerungsnetz sichergestellt.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt lt. Sicherstellungsauftrag gem. § 77 i Abs. 7 Telekommunikationsgesetz (TKG) über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird gemäß den entsprechenden Anforderungen sichergestellt.

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE

8.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan 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),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

8.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Nethen“ mit örtlichen Bauvorschriften i.V.m der Aufhebung der Satzung Nr. 16a 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) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de