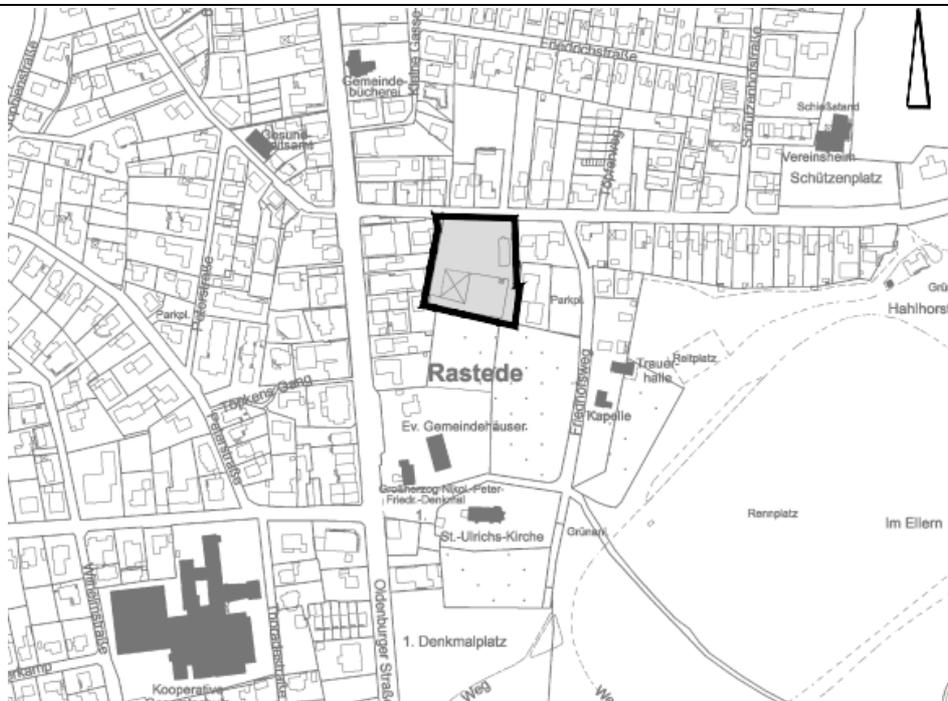


# Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

## 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d „Rastede I“



## Begründung

mit örtlichen Bauvorschriften

August 2015

**NWP** Planungsgesellschaft mbH

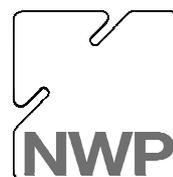
Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Postfach 3867  
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73

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



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung</b>	<b>3</b>
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Anlass der Planung	3
1.2 Rechtsgrundlagen	3
1.3 Geltungsbereich der Planung	3
1.4 Beschreibung des Plangebietes	4
1.5 Planungsrahmenbedingungen	4
<b>2. Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>6</b>
<b>3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung</b>	<b>7</b>
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	7
3.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB	7
3.1.2 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB	7
3.2 Relevante Abwägungsbelange	9
3.2.1 Belange von Natur und Landschaft	9
3.2.2 Einfügen der Änderung in den städtebaulichen Kontext	12
3.2.3 Immissionsschutzrechtliche Belange	13
3.2.4 Verkehrliche Belange	16
3.2.5 Altlasten/ Baugrund	17
3.2.6 Belange der Ver- und Entsorgung, Kampfmittel	17
3.2.7 Belange des Denkmalschutzes	18
<b>4. Inhalte der Festsetzungen</b>	<b>18</b>
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	18
4.2 Stellplätze/ Tiefgaragen	19
4.3 Festsetzungen zum Lärmschutz	19
<b>5. Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>20</b>
<b>6. Ergänzende Angaben</b>	<b>21</b>
6.1 Daten zum Verfahrensablauf	21
6.2 Städtebauliche Flächenbilanz	22

## **1. Einleitung**

---

### **1.0 Vorbemerkung**

Auf rechtlicher Grundlage von § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Bei der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6d handelt es sich um eine Nachverdichtung des Bestands. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Gemeinde Rastede und ist bereits durch ein Sägewerk baulich genutzt. An den Geltungsbereich grenzen westlich, nördlich und östlich bereits bebaute Bereiche an.

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

### **1.1 Anlass der Planung**

Das Plangebiet liegt im zentralen Teil der Ortslage Rastede, südlich der Mühlenstraße. Anlass für die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d ist die Absicht der Gemeinde, das Gelände des derzeitigen Sägewerkes einer Folgenutzung zuzuführen. Aufgrund der zentralen, attraktiven Lage bietet sich das Gelände für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern besonders an. Auf der Basis der bestehenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6d sind Mehrfamilienhäuser nicht zweckmäßig realisierbar. Im Rahmen der 8. Änderung sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern (zuzüglich Staffelgeschoss) geschaffen werden.

### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlagen für die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6d 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) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der geltenden Fassung.

### **1.3 Geltungsbereich der Planung**

Die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6d liegt im zentralen Bereich des Hauptortes Rastede. Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Verkehrsparzelle der Mühlenstraße begrenzt. Im Osten grenzen ein Mehrfamilienhaus (Flurstück Nr. 446/12) und ein Steinmetzbetrieb an. Die südliche Grenze wird durch einen Friedhof, die westliche

Grenze durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der an der Oldenburger Straße gelegenen Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen gebildet.

Der genaue Geltungsbereich und die Lage innerhalb des Gemeindegebietes ergeben sich aus der Planzeichnung bzw. dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung.

#### **1.4 Beschreibung des Plangebietes**

Der Geltungsbereich wird aktuell durch ein Sägewerk bzw. einen Holzbiegebetrieb genutzt. Im nördlichen Grundstücksbereich sind befestigte, zum Teil geschotterte, zum Teil asphaltierte Lagerflächen des holzverarbeitenden Betriebes vorhanden. Im nordöstlichen Grundstücksbereich befindet sich ein Ausstellungsgebäude, im südlichen Teil liegt eine Gewerbehalle.

Südlich des Plangebietes liegen der Friedhof und weiter südlich die Auferstehungskapelle. Zwischen Friedhof und Sägewerk befindet sich eine Hecke. Südöstlich des Plangebietes - in einer Entfernung von ca. 180 m - befindet sich das Veranstaltungsgelände auf dem Turnierplatz am Ellernteich.

Östlich des Plangebietes liegen ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus zuzüglich Stafelgeschoss und ein Steinmetzbetrieb mit Betriebsleiterwohnung. Die Gewerbehalle des Steinmetzbetriebes liegt im westlichen Grundstücksbereich, die Freiflächen liegen im östlichen Bereich. Weiter östlich, an der Friedhofstraße, liegt ein öffentlicher Parkplatz, der insbesondere von Kunden des Steinmetzbetriebes und bei Ereignissen in der Auferstehungskapelle (z.B. Trauerfeiern) genutzt wird.

Nördlich des Plangebietes bzw. nördlich der Mühlenstraße liegen eingeschossige Einfamilienhäuser auf relativ großzügig geschnittenen Grundstücken. Westlich des Plangebietes, in einer Entfernung von ca. 60 m zur westlichen Grenze des Plangebietes, liegt die Oldenburger Straße (K 131). Sie stellt die Hauptgeschäfts- und Einkaufsstraße der Gemeinde Rastede dar.

Die nördlich des Plangebietes gelegene Mühlenstraße hat eine Erschließungsfunktion für die angrenzenden Grundstücke und führt in den östlichen Bereich von Rastede und stellt eine Verbindung Richtung Hankhausen her. Die Mühlenstraße führt in westlicher Richtung zur Oldenburger Straße (K 131). Diese führt in Richtung Süden nach Oldenburg und in Richtung Norden nach Hahn-Lehmden.

#### **1.5 Planungsrahmenbedingungen**

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

Die Gemeinde Rastede ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland 1996 als Mittelzentrum mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und

Entwicklung von Wohnstätten“ und „Erholung“ dargestellt. Für das Plangebiet werden keine Darstellungen getroffen.

### Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede ist das Planungsgebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll daher gemäß § 13a (2) BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden (61. Änderung des Flächennutzungsplans). Die Darstellungen auf den angrenzenden Flächen können dem nachstehenden Ausschnitt entnommen werden:

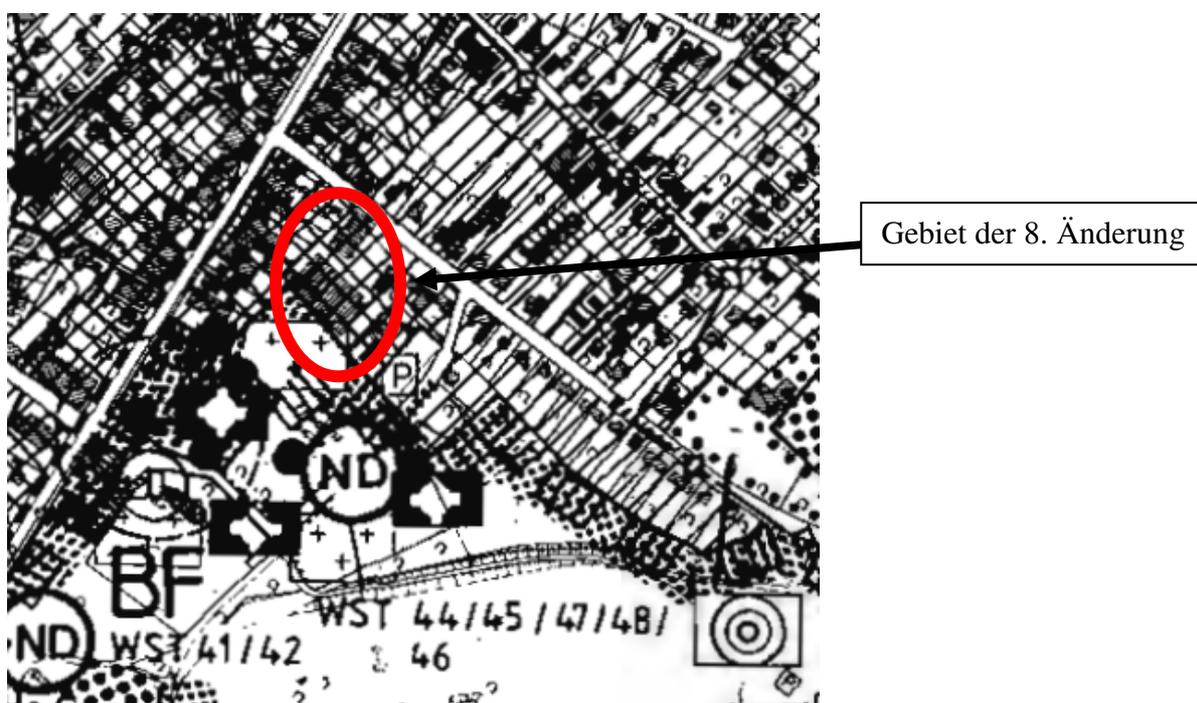


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede

### Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6d „Rastede I“. Er setzt für den Bereich dieser 8. Änderung ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und ein großzügiges Baufeld fest. Für den Bebauungsplan Nr. 6d wurden zahlreiche Änderungsverfahren durchgeführt.

Die 1. und 2. Änderung sind für den Geltungsbereich dieser 8. Änderung nicht von Relevanz. Im Rahmen der 3. und 4. Änderung wurde die Zulässigkeit von baulichen Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen neu geregelt und die Zulässigkeit von Nebenanlagen erweitert.

Die 5. und 6. Änderung wurden als Sammeländerung durchgeführt. Im Rahmen der 5. Änderung wurde u.a. die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf I begrenzt. Im Zuge

der 6. Änderung wurde u.a. die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt. Zudem wurde eine abweichende Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 20 m ausgewiesen.

Unmittelbar westlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 60 „Ortskern Rastede“ an. Er setzt für das angrenzende Grundstück ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,8 sowie maximal zwei Vollgeschosse fest.

## **2. Ziele und Zwecke der Planung**

---

Das Plangebiet ist derzeit noch durch ein Sägewerk bzw. einen Holzbiegebetrieb genutzt. Im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung durch vier Mehrfamilienhäuser geschaffen werden. Die bestehenden Gebäude und Betriebsanlagen werden abgerissen.

Für das Plangebiet liegt eine Hochbauplanung vor.<sup>1</sup> Demnach sollen im nördlichen Teil des Plangebietes zwei Mehrfamilienhäuser mit je 8 Wohnungen und im südlichen Teil zwei Mehrfamilienhäuser mit je 10 Wohnungen errichtet werden. Die Gebäude sollen jeweils zwei Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss aufweisen. Parallel zur Mühlenstraße und im zentralen Bereich des Plangebiets sollen Stellplätze geschaffen werden. In der Mitte des Plangebietes ist zudem eine Tiefgarage mit 36 Einstellplätzen geplant.

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6d vor. Auf der Basis der derzeit rechtskräftigen Festsetzungen, insbesondere die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten auf zwei je Wohngebäude und die Begrenzung auf ein Vollgeschoss ist das geplante Hochbauvorhaben nicht zulässig. Daher ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d erforderlich. Zur planungsrechtlichen Absicherung der Hochbauplanung wird im Rahmen dieser 8. Änderung das gesamte Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und für die geplanten Wohngebäude einzelne Baufelder festgesetzt. Das Plangebiet wird über die Mühlenstraße erschlossen. Es werden zudem maximal zwei Vollgeschosse und eine maximale Gebäudehöhe von 28 m ü. NHN ausgewiesen, was bei einer Geländehöhe von ca. 15 m ü. NHN einer tatsächlichen Gebäudehöhe von ca. 13 m entspricht.

Aufgrund seiner zentralen Lage und guten Erschließungsmöglichkeiten eignet sich das Plangebiet besonders für die Entwicklung eines Wohngebietes. Das Plangebiet liegt unmittelbar östlich der Oldenburger Straße mit zahlreichen Infrastruktureinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten. Auch ein Kindergarten und die Gesamtschule liegen im Umfeld des Plangebietes. Südlich des Plangebietes befinden sich mit dem Ellernteich, dem Rasteder Schloss und dem Schlosspark Naherholungsflächen in unmittelbarer Nähe. Das Wohngebiet soll die Nachfrage nach zentrumnahe Wohnen bedienen.

---

<sup>1</sup> Architekturbüro Peters & Onken: Neubau einer Wohnanlage mit 36 WE und Errichtung einer Tiefgarage mit 36 Kfz-Estpl. Mühlenstraße 8 + 10, Wiefelstede, 05.02.2015

Einen besonderen Abwägungsbelang stellt der Immissionsschutz dar. Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Oldenburger Straße und der Mühlenstraße, des östlich angrenzenden Steinmetzbetriebes und des Veranstaltungsgeländes auf dem Turnierplatz am Ellernteich. Es wurden daher schalltechnische Berechnungen durchgeführt. Die Schallgutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass Belange des Immissionsschutzes der Planung nicht entgegenstehen. Die Ergebnisse des Schallgutachtens werden in die Planunterlagen eingearbeitet.

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

---

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

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

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

Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

##### **3.1.2 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB**

- *Der Landkreis Ammerland hat angeregt, ihm spätestens nach Abschluss des Verfahrens gemäß Runderlass des Niedersächsischen Ministeriums für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit vom 06.08.2008 (Az.: 501.2 - 21013.4) eine beglaubigte Abschrift der Berichtigung des Flächennutzungsplans zu übersenden.*

Der Anregung wird nachgekommen.

- *Der Landkreis Ammerland hat angeregt, das Plangebiet als Altlaststandort mit belasteten Böden zu kennzeichnen und darauf hingewiesen, dass erst nach Vorlage eines Fachbüro-Abschlussberichts, mit dem die Einhaltung der Prüfwerte für Wohngebiete (Wirkungspfad Boden-Mensch) nachgewiesen wird, eine Freigabe für die geplante Nutzung als allgemeines Wohngebiet erfolgen kann.*

Der Anregung wird nachgekommen. Das Plangebiet wird entsprechend als Altlaststandort mit belasteten Böden gekennzeichnet. Die Gemeinde Rastede geht davon aus, dass bei Berücksichtigung der o.g. Anforderungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes die Voraussetzungen für die geplante Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gegeben sind. Ein entsprechender Abschlussbericht wird erstellt.

- *Der Landkreis Ammerland hat darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des alten Gewerbebetriebs Gerätschaften befinden, die im Zusammenhang mit der Holzbiegerei stehen und als Baudenkmale einzustufen sind. Insbesondere die alte Dampfmaschine sei von besonderer Bedeutung. Die untere Denkmalschutzbehörde habe daher nur dann keine Bedenken gegen diese Planung, wenn ein denkmalrechtliches Konzept zur Unterbringung und Sicherung der Gerätschaften vorgelegt werde.*

*Weitere redaktionelle Anregungen wurden von Seiten des Landkreises getroffen.*

Bei den angesprochenen Baudenkmalen (z.B. Dampfmaschine) handelt es sich um transportable Anlagen, die nicht an den Boden gebunden sind. Sofern diese Anlagen denkmalschutzrechtlich geschützt sind, obliegt ihr Schutz bzw. ihre Unterbringung und die Sicherung den Eigentümern. Die Unterbringung und Sicherung dieser Anlagen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Ihre Sicherung wird parallel zur Änderung des Bebauungsplanes in Abstimmung mit dem Landkreis geregelt.

Die redaktionellen Anregungen – wurden soweit erforderlich – berücksichtigt.

- *Das Nds. Landesamt für Denkmalpflege hat auf archäologische Fundstellen in der Umgebung hingewiesen. Auf eine archäologische Begleitung der Erdarbeiten könne aber verzichtet werden.*

Die Begründung wurde um diese Aussagen ergänzt.

- *Der OOWV hat auf die bestehenden Leitungen hingewiesen und die Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts angeregt sowie Hinweise zur Ausführungsebene vorgebracht.*

Die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist weder möglich noch erforderlich, da sich die Leitungen außerhalb des Plangebietes befinden.

- *Die LGLN hat darauf hingewiesen, dass nicht unterstellt werden könne, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliege.*

Das Plangebiet ist bereits baulich genutzt. In der Begründung wird ergänzt, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

- *Die Ev.-luth. Kirchengemeinde Rastede weist darauf hin, dass eventuell vorhandene Grundwasserströmungen nicht durch massive Fundamente, Tiefgaragen und Kellerbauten behindert werden dürften. Hier müsse eventuell eine entsprechende Drainage mit kontrollierter Ableitung vorgesehen werden. In Edewecht sei der Grundwasserstand so angestiegen, dass auf dem dortigen Friedhof nur noch mit erheblichen Aufwand oder gar nicht mehr beerdigt werden könne, weil sogenannte Wachsleichen entstehen. Angeregt wird an der Friedhofsgrenze eine höhere (mannshohe) Hecke zu setzen.*

Das Plangebiet ist bereits vollständig baulich genutzt und hoch versiegelt. Für die Gemeinde Rastede ist nicht erkennbar, dass mit der Neubebauung im Plangebiet an Anstieg des Grundwasserspiegels einhergehen könnte.

Zum Friedhof hin ist bereits eine Heckeneingrünung vorhanden. Die Schmitthecke befindet sich zum überwiegenden Teil auf dem Friedhofsgelände und trennt die beiden Nutzungsformen optisch voneinander. Es wird kein Erfordernis für eine höhere oder eine zusätzliche Heckenstruktur gesehen, es handelt sich nicht um eine Ortsrandsituation.

- *Der VBN hat Hinweise zur ÖPNV Erschließung des Plangebietes vorgebracht.*

Die Begründung wurde um die Aussagen ergänzt.

- *Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat Hinweise zur Ausführungsebene vorgebracht.*

## **3.2 Relevante Abwägungsbelange**

### **3.2.1 Belange von Natur und Landschaft**

#### **Aktueller Zustand**

Innerhalb des Plangebietes ist seit 1875 ein Sägewerk bzw. Holzbiegebetrieb ansässig. Die Betriebsflächen sind zum überwiegenden Teil versiegelt, wobei sowohl voll- wie auch teilversiegelte Flächen bestehen. Während die mit Gebäuden bestandenen Flächen vollversiegelt sind, sind die Lagerflächen im nördlichen Teil des Planungsgebietes als teilversiegelt zu betrachten. Hier befindet sich eine schmale, befestigte Zufahrt sowie seitlich davon verdichtete Schotterflächen.

Im Planungsgebiet ist als Naturboden Podsol-Pseudogley vorhanden, die Grundwasserneubildungsrate ist generell hoch. Es bestehen keine Gewässer im Plangebiet. Bezüglich Klima und Luft liegen keine Besonderheiten vor.

Gehölze befinden sich nur wenige im Südwesten des Plangebietes. Hierbei handelt es sich um eine Birke mittleren Alters sowie eine Strauch-Baum-Hecke. Eine Lebensbaum-Schmitthecke auf dem Friedhofsgelände trennt die beiden Nutzungsformen optisch voneinander.

Landschaftlich liegt das Planungsgebiet im Ortskern der Gemeinde Rastede, der entlang der Mühlenstraße vom langjährig ansässigen Sägewerk entscheidend mit geprägt wird. Allerdings handelt es sich bei den Bestandsgebäuden um teilweise auffällige Bauten und stellt damit einen Bruch mit den umliegenden Wohnnutzungen, Infrastruktureinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten des innerörtlichen Bereiches dar.

## **Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Eingriffsregelung**

Bei Umsetzung der Planung ist nach Abriss der Bestandsgebäude mit einer relativ großflächigen Versiegelung sowie der Beseitigung der bestehenden Gehölze und einem damit einhergehenden Verlust der Lebensraumfunktionen zu rechnen. Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans, der bei einer Plangebietsfläche von 5.050 m<sup>2</sup> eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Überschreitung bis auf 0,8 (Tiefgarage) festsetzt, kommt es zu Bodenversiegelungen auf maximal 4.040 m<sup>2</sup>. Somit kommt es zu Eingriffen in den Boden-, Wasser- oder Klimahaushalt, deren Auswirkungen aufgrund der lokalen Versiegelungen und Befestigungen nicht als erheblich betrachtet werden.

Im Plangebiet kommen vorwiegend Biotoptypen von geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften vor. Die Bäume können mit mittlerer Bedeutung bewertet werden. Da die Gehölze nicht als zu erhalten festgesetzt sind, ist davon auszugehen, dass sie entfernt werden. Dies ist als erhebliche Beeinträchtigung für Arten und Lebensgemeinschaften zu beurteilen.

Mit der Planung sind keine Beeinträchtigungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch Entnahme markanter Gehölzstrukturen zu erwarten. Dennoch hat das ansässige Sägewerk seit seiner Gründung 1875 einen prägenden Einfluss auf das Ortsbild im zentralen Bereich der Gemeinde Rastede. Da es sich aber teilweise um auffällige Gebäude handelt, wird durch die Umsetzung der Planung und die Änderung hin zu einem Allgemeinen Wohngebiet die Möglichkeit genutzt, die Fläche entsprechend des Bedarfs neu zu gestalten. Damit ist insgesamt keine erhebliche Beeinträchtigung für das Landschafts- bzw. Ortsbild zu erwarten.

Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung werden nicht erforderlich. Dies gilt bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung grundsätzlich, da entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

## **Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Nach Naturschutzrecht ausgewiesene Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind von der Planung nicht betroffen. In etwa 1,7 km südöstlich befindet sich das FFH-Gebiet „Eichenbruch, Ellernbusch“. Alle weiteren Schutzgebiete liegen in mindestens 5 km Entfernung. Dazu gehören das FFH-Gebiet „Mansholter Holz, Schippstroht“ im Südwesten und das Naturschutzgebiet „Hochmoor und Grünland am Heideich“ östlich des Plangebietes.

Der südlich des Planungsgebietes gelegene Rasteder Schlosspark ist als Landschaftsschutzgebiet „Schloßpark, Park Hagen“ ausgewiesen.

Die große Entfernung zwischen dem Plangebiet und den europäischen wie nationalen Schutzgebieten sowie die bestehende Nutzung lassen keine Auswirkungen auf den

Schutzzweck und das Erhaltungsziel der Schutzgebiete bei Umsetzung der Planung erwarten.

### **Belange des besonderen Artenschutzes**

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.

Zur Umsetzung der Planung sind umfangreiche Abrissmaßnahmen der bestehenden Gebäude sowie kleinflächige Gehölzentfernungen notwendig. Die bestehenden Gehölzstrukturen weisen trotz ihrer geringen Größe eine Habitatfunktion für Brutvögel auf. Gleichzeitig bilden die bestehenden Gebäudestrukturen (Dachböden, Lagerräume, Luken, hinter Regengrinnen, Verschaltungen, Brettern, Ritzen und Spalten im Gebälk, Schornstein) mögliche Quartiere für Fledermäuse oder Niststätten für gebäudegebundene Vogelarten. Betroffenheiten weiterer artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten sind aufgrund der Biotopstrukturen im Plangebiet nicht zu erwarten.

Nachfolgend wird geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbote durch die Entnahme der Gehölze und den Abriss der Gebäude berührt werden (können). Auf Grund der Biotopausstattung des Plangebietes können von der Planung voraussichtlich nur gehölz- bzw. gebäudebrütende und siedlungstolerante Vogelarten betroffen sein.

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

Bei der Fällung von Bäumen oder Entfernung von Gebüsch ist die Verletzung oder Tötung von nicht flüggen Jungvögeln sowie die Zerstörung von Vogeleiern denkbar, sofern zu dem Zeitpunkt besetzte Vogel-Brutplätze in dem Baum bzw. Strauch vorhanden sind. Ebenso ist eine Tötung von gebäudebrütenden Vögeln und von Fledermäusen beim Abriss möglich.

Die Erfüllung des Verbotstatbestandes ist jedoch vermeidbar, indem die Gehölzfällung außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt wird (sofern überhaupt besetzte Brutplätze betroffen sind). Hinsichtlich der Gebäude ist vor Abriss zu prüfen, ob eine Nutzung durch Fledermäuse (Winterquartier, Wochenstube) oder Vögel gegeben ist. Sollte dies der Fall sein, sind die Abrissarbeiten zu verschieben, bis die Quartiersnutzung beendet bzw. die Brut- und Aufzucht abgeschlossen ist. 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 geartete Störungen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da die Fläche auch in der Vergangenheit stark in Anspruch genommen wurde. Außerdem bestehen im Anschluss Siedlungsstrukturen, die von der Störwirkung (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) der geplanten Nutzung entspricht. Stöempfindliche Tierarten sind deshalb 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 der Baumfällung oder der Abrissarbeiten möglich. 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). Dies ist hier gegeben, da in der unmittelbaren Umgebung weitere, auch ältere Gehölzbestände und Gebäudestrukturen vorhanden sind. Zahlreiche Einzelgehölze und Baumreihen sowie zusammenhängende Forstflächen befinden sich innerhalb der angrenzenden Siedlungsnutzungen sowie südwestlich im Schlosspark Rastede.

#### Artenschutz-Fazit:

Die gesetzlichen Vorgaben des besonderen Artenschutzes sind nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern. Allerdings sind auf der Umsetzungsebene möglicherweise bestimmte Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

### **Darstellungen des Landschaftsrahmenplans**

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland (1995) trifft für den Bereich von Rastede keine spezielle Aussage. Konkrete landschaftsplanerische Ziele stehen der Planung demnach nicht entgegen.

### **3.2.2 Einfügen der Änderung in den städtebaulichen Kontext**

Die Umgebung des Plangebietes ist von Wohnnutzungen geprägt. Sowohl westlich als auch nördlich des Plangebietes befinden sich Ein- und Zweifamilienhäuser, östlich liegt ein Mehrfamilienhaus. Gewerbliche Ansätze finden sich mit dem Steinmetzbetrieb auf dem östlich angrenzenden Grundstück und einem kleinen Möbel- und Dekogeschäft nordöstlich des Plangebietes nur vereinzelt in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes. Im Rahmen der 8. Änderung wird die Festsetzung eines Mischgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet geändert. Mit der Änderung werden die vorhandenen Strukturen in der Umgebung berücksichtigt. Für einen gewerblichen Anteil wird innerhalb des Plangebietes kein Bedarf erkannt. Mit der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes fügt sich die Planung strukturell in die Umgebung des Plangebietes ein.

Auf der nördlichen Seite der Mühlenstraße befinden sich eingeschossige Häuser, zum Teil mit ausgebautem Dachgeschoss, das östlich angrenzende Mehrfamilienhaus ist zweigeschossig zuzüglich eines Staffelgeschosses. Im Rahmen dieser 8. Änderung wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse von eins auf zwei erhöht und die zulässige Gebäudehöhe wird auf 28 m ü. NHN begrenzt. Das entspricht einer absoluten Gebäudehöhe von ca. 13 Metern. Damit wird planungsrechtlich ein zusätzliches Staffelgeschoss ermöglicht.

Die getroffenen Festsetzungen werden in Anlehnung an die Höhenentwicklung auf dem östlich angrenzenden Grundstück getroffen und im Plangebiet fortgeführt. Das bestehende Mehrfamilienhaus ist mit seinen Wohnbereichen nach Süden orientiert und damit nur gering von der 8. Änderung betroffen. Die Entfernung der nördlich der Mühlenstraße gelegenen Wohnhäuser zum im Plangebiet festgesetzten Baufeld beträgt ca. 20 m. Insofern sind die Wohnhäuser nördlich der Mühlenstraße nur im geringen Umfang durch Verschattungen betroffen.

Insgesamt fügt sich das Planvorhaben damit strukturell und hinsichtlich der Höhenentwicklung in die angrenzenden Strukturen ein.

### **3.2.3 Immissionsschutzrechtliche Belange**

Im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplanes wurde ein Schallgutachten erstellt.<sup>2</sup> Darin wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen der Oldenburger Straße und der Mühlenstraße, die Gewerbelärmimmissionen des östlich angrenzenden Steinmetzbetriebes sowie das Veranstaltungsgelände auf dem Turnierplatz am Ellernteich. untersucht und beurteilt. Die gutachterlichen Ergebnisse werden nachstehend verkürzt wiedergegeben.

Zusätzlich zur Berechnung von Immissionsrastern wurden sieben Immissionsaufpunkte entsprechend dem zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung vorliegenden Planungsstand definiert. Innerhalb des Plangebiets wurde mit freier Schallausbreitung gerechnet, die übrigen Gebäude in der Umgebung des Plangebietes wurden sowohl als Hindernisse bezüglich des Ausbreitungsweges als auch als Reflexionsflächen berücksichtigt.

#### **Verkehrslärm**

Die Berechnungen zum Verkehrslärm erfolgten auf der Grundlage der von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Verkehrszahlen. Diese beruhen auf Zählungen zwischen dem 04.06.2014 und dem 06.06.2014 (Mühlenstraße) sowie dem 19.05.2014 und 23.05.2014 (Oldenburger Straße). Im Rahmen der Prognose wurde ein Zeithorizont von 15 Jahren bei einer jährlichen Steigerung der Verkehrszahlen von 1 % angesetzt, was einer Zunahme der Verkehrsstärken von 16,1 % gegenüber dem Ist-Zustand entspricht. Daraus resultierten folgende Eingangsdaten:

<sup>2</sup> technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH ted: Schallimmissionsprognose im Rahmen des B-Planverfahrens Nr. 6 D der Gemeinde Rastede, Bremerhaven, 02. März 2015

Streckenabschnitt	Maßgebliche Verkehrsstärke		Maßgebender Lkw-Anteil	
	M <sub>t</sub>	M <sub>n</sub>	p <sub>t</sub>	p <sub>n</sub>
Mühlenstraße	129 Kfz/h	9 Kfz/h	4,0 %	2,4 %
Oldenburger Straße, nordwärts	315 Kfz/h	31 Kfz/h	27,3 %	13,3 %
Oldenburger Straße, südwärts	327 Kfz/h	27 Kfz/h	7,3 %	7,5 %

Darüber hinaus wurde der Parkverkehr im Zusammenhang mit Veranstaltungen in der Auferstehungskapelle des nahegelegenen Friedhofs bei der Immissionsberechnung berücksichtigt.

Die schalltechnische Beurteilung der festgestellten Verkehrslärmimmissionen erfolgte auf der Basis der DIN 18005. Die DIN 18005 sieht für Verkehrslärm bei Allgemeinen Wohngebieten einen Orientierungswert von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts vor.

Die Schallgutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass die Immissionsbelastung überwiegend durch den Verkehr auf der Mühlenstraße bestimmt wird. Die Orientierungswerte von 55 dB(A) und 45 dB(A) werden im Bereich der ersten Baureihe an der Mühlenstraße während der Tages- und der Nachtzeit durch den Straßenverkehr überschritten. Die Überschreitung beträgt wenige dB(A), die Grenzwerte der 16. BImSchV werden nicht überschritten. Während der Tageszeit ist der immissionsrelevante Einfluss der Oldenburger Straße auf die obere Etage an der Westseite der geplanten Bebauung erkennbar. Auch hier betragen die Überschreitungen wenige dB(A).

Aufgrund der Überschreitungen haben die Schallgutachter Lärmpegelbereiche für unterschiedliche Höhen (1,5 m für das EG, 5,0 m für das 1. OG und 7,5 m für ein mögliches Staffelgeschoss) definiert. Es ergibt sich für die erste Baureihe entlang der Mühlenstraße der Lärmpegelbereich III und für die zweite Baureihe der Lärmpegelbereich II.

Im Rahmen eines konkreten Baugenehmigungsverfahrens bzw. bei einer wesentlichen baulichen Veränderung ist der Nachweis zu erbringen, dass die Anforderungen, die sich aus der DIN 4109 für die Lärmpegelbereiche ergeben, durch die geplante Bauausführung eingehalten werden können. Günstige Gebäudestellungen (z. B. der Schallquelle abgewandte Gebäudeseite) können noch im Nachweisverfahren gemäß DIN 4109 entsprechend Berücksichtigung finden.

Innerhalb der mit Lärmpegelbereich II und III gekennzeichneten Bereiche ist als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand sicherzustellen.

## **Gewerbelärm**

Bei dem östlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbe handelt es sich um einen Steinmetzbetrieb. Im Rahmen einer Begehung und der Durchführung von Schalldruckpegel-Messungen wurden die folgenden Emissionsquellen als potenziell relevant festgestellt und quantifiziert: Gliedertor, Lüftungsöffnungen, Absaugeinrichtung der Werkhalle, Gabelstaplerbetrieb im Außenbereich, Kundenverkehr auf dem Parkplatz und als seltenes Ereignis im Sinne der TA Lärm die Materialanlieferung mit 12-Tonnen-LKW zweimal pro Jahr. Sämtliche Schallquellen des Gewerbebetriebs emittieren ausschließlich innerhalb des Zeitrahmens von 07:30 Uhr und 16:30 Uhr.

Für die Beurteilung der Immissionsbelastung durch Gewerbelärm wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen. Die Immissionsgrenzwerte betragen für Allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts. Einzelne Spitzenpegel dürfen die Richtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und während der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die Schallgutachter haben bei der Berechnung der Immissionsraaster festgestellt, dass lediglich in einem kleinen Bereich in direkter Nachbarschaft zum Steinmetzbetrieb zur Tageszeit eine Überschreitung des Richtwertes auftritt. Bei den Einzelpunktberechnungen wurde keine Überschreitung der Richtwerte durch Gewerbelärm prognostiziert. Ferner werden durch den Gewerbebetrieb keine kurzzeitigen Geräuschspitzen erwartet, die den Immissionsrichtwert am Tage um mehr als 30 dB(A) überschreiten.

Schallereignisse, verursacht durch Materialanlieferungen beim Steinmetzbetrieb, finden an maximal zwei Tagen pro Jahr statt und sind entsprechend der TA Lärm als selten zu beurteilen. Der betreffende Immissionsrichtwert von 70 dB(A) für seltene Ereignisse wird eingehalten.

Eine gewerblich bedingte Immissionsbelastung gibt es während der Nachtzeit nicht.

## **Freizeitlärm**

Die Schallgutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass die auf dem nahegelegenen Turnierplatz stattfindenden Veranstaltungen zu schalltechnisch relevanten Immissionspegeln im Plangebiet führen können. Auf Basis des Veranstaltungskalenders ist der Lärm als das Auftreten seltener Ereignisse im Sinne der Regelwerke einzustufen. Hinsichtlich der Immissionspegel ist festzustellen, dass die geplante Wohnbebauung weiter vom Turnierplatz als Emissionsort entfernt liegt als große Teile der benachbarten Bestandsbebauung. Somit ist die Immissionsbelastung im betrachteten Plangebiet aufgrund der höheren Abstandsdämpfung bei der Schallausbreitung geringer als im Bestand.

Die Einhaltung der betreffenden Immissionsrichtwerte für die Bestandsbebauung untersteht bereits jetzt der messtechnischen Überwachung durch die Gemeinde. Unter die-

ser Voraussetzung ist von einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Plangebiet auszugehen.

### **Umsetzung der gutachterlichen Ergebnisse durch die Gemeinde**

Die Gemeinde Rastede hat die gutachterlichen Ergebnisse nachvollzogen und für plausibel befunden. Die vorgeschlagenen Lärmpegelbereiche werden in den Bebauungsplan übernommen. Festsetzungen zum Schutz der Außenwohnbereiche haben die Schallgutachter nicht vorgeschlagen. Aufgrund der Belichtung werden die Frei- und Außenwohnbereiche voraussichtlich in Richtung Süden orientiert. Daher sind Maßnahmen, die einen zusätzlichen Schallschatten erzielen könnten, aus Sicht der Gemeinde Rastede nicht erforderlich.

#### **3.2.4 Verkehrliche Belange**

Die Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt direkt über die Mühlenstraße. Zusätzliche öffentliche Verkehrswege sind nicht erforderlich. Die interne Erschließung des Plangebietes bleibt der Ausbauplanung vorbehalten. Die Mühlenstraße ist leistungsfähig genug, um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

In der Hochbauplanung ist vorgesehen, die erforderlichen Stellplätze sowohl oberirdisch als auch in Tiefgaragen vorzusehen. Im zentralen Teil des Plangebietes ist eine Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen - Tiefgaragen abgegrenzt. Tiefgaragen sind mit Ausnahme der Zu-/Abfahrtsrampe vollständig unterhalb der Geländeoberfläche anzulegen. Oberirdische Stellplätze sind neben der im Planteil abgegrenzten Flächen für Stellplätze auch innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Mit der Möglichkeit, Tiefgaragenstellplätze vorzusehen, wird die zentrale Lage des Gebietes berücksichtigt und die Qualität des Plangebietes unterstrichen. Großflächige Stellplatzanlagen sind aufgrund ihres Erscheinungsbildes städtebaulich nicht erwünscht. Daher wird über örtliche Bauvorschriften abgesichert, dass mindestens 50 % der insgesamt je Baugrundstück erforderlichen Einstellplätze als Tiefgaragenstellplätze vorzusehen sind.

Ebenfalls über örtliche Bauvorschriften wird geregelt, dass je Wohneinheit 2 Einstellplätze anzulegen sind. Damit geht die Gemeinde über die gesetzlich vorgeschriebenen 1,5 Stellplätze je Wohneinheit hinaus. In der Vergangenheit hat sich in der Gemeinde gezeigt, dass 1,5 Stellplätze nicht ausreichend sind und die öffentlichen Straßen daher vermehrt als Parkraum in Anspruch genommen werden. Das ist städtebaulich nicht gewollt.

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle „Rastede, Abzw. Bahnhofstraße“, die von den Linien 340, 341, 343, 344 und N31 bedient wird. Die Linie 340

verkehrt regelmäßig zwischen Oldenburg und Jaderberg, während die Linien 341, 343 und 344 ausschließlich auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet sind.

### **3.2.5 Altlasten/ Baugrund**

Für das Plangebiet wurde eine Baugrunduntersuchung erstellt, die gleichzeitig der Beprobung der obersten Bodenschichten diene, um Aussagen über den Belastungszustand der Böden zu erhalten.<sup>3</sup> Es wurden Rammkernsondierbohrungen niedergebracht und Bodenproben aus der Auffüllung ausgewählt, die hinsichtlich der Entsorgung des anfallenden Bodenaushubs abfallrechtlich deklariert wurden.

Die Gutachter haben festgestellt, dass in den Proben aus den Auffüllungen erhöhte Schadstoffgehalte (PAK) vorliegen und somit Hinweise für eine Belastung dieser Böden bestehen (LAGA Z 2 bis LAGA > Z2). Falls Bodenmaterial bei der Baufeldräumung auf dem Gelände anfällt, muss es ordnungsgemäß verwertet werden (LAGA Z0 bis LAGA Z2) oder entsorgt (LAGA >Z2, gefährlicher Abfall).

Die Herkunft der Bodenverunreinigungen ist derzeit unklar. In Holzverarbeitenden Betrieben wurde in früheren Jahren mit PAK-haltigen Stoffen (Carbolineum, Steinkohlenteeröl) umgegangen. Bei der Geländebegehung war augenscheinlich keine oberflächliche Verunreinigung erkennbar. Es sind neben der festgestellten, flächenhaften Verunreinigung auch kleinere „hot-spots“ möglich, wo diese Stoffe direkt eingesetzt oder gelagert wurden.

Die Gutachter haben deshalb empfohlen, eine Begleitung der Abriss- und Tiefbauarbeiten sowie eine Freimessung des Geländes nach Anforderungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) durchzuführen.

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

Das Plangebiet ist bereits bebaut und zum großen Teil versiegelt. Das anfallende Oberflächenwasser soll im bestehenden System entsorgt werden.

Die Schmutzwasserentsorgung des Gebietes wird durch die öffentlichen Versorgungsträger gewährleistet.

Die Versorgung mit Erdgas und elektrischer Energie erfolgt durch neu zu errichtende Netze der EWE NETZ GmbH.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband. Das Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Sollte die Nutzung einer Brauchwasseranlage (z. B. Regenwasserzisterne, Hausbrunnen, Grauwassernutzung) im

---

<sup>3</sup> Böker und Partner: Orientierende Untersuchung Mühlenstraße 8 in 26180 Rastede, Oldenburg, den 25.08.2014

Haushalt vorgesehen sein (z.B. Toilettenspülung), ist dieses dem Gesundheitsamt, Lange Straße 36, 26655 Westerstede, anzuzeigen. Die Installation solcher Anlagen muss den technischen Normen entsprechen. Querverbindungen (z. B. Eigenwasserversorgungsanlage/öffentliche Wasserversorgung) sind auch innerhalb der Hausinstallation nicht zulässig.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet. Evtl. anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

### **3.2.7 Belange des Denkmalschutzes**

Innerhalb des im Plangebiet befindlichen alten Gewerbebetrieb befinden sich Gerätschaften, die im Zusammenhang mit der Holzbiegerei stehen und als Baudenkmale einzustufen sind. Insbesondere die alte Dampfmaschine ist von besonderer Bedeutung. Bei den angesprochenen Baudenkmalen (z.B. Dampfmaschine) handelt es sich um transportable Anlagen, die nicht an den Boden gebunden sind. Sofern diese Anlagen denkmalrechtlich geschützt sind, obliegt ihr Schutz bzw. ihre Unterbringung und die Sicherung den Eigentümern. Die Unterbringung und Sicherung dieser Anlagen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Ihre Sicherung wird parallel zur Änderung des Bebauungsplanes in Abstimmung mit dem Landkreis geregelt.

## **4. Inhalte der Festsetzungen**

---

### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Damit wird der städtebaulichen Zielsetzung entsprochen, im Plangebiet ein Wohngebiet zu entwickeln.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind maximal zwei Geschosse mit einer maximalen Gebäudehöhe von 28,00 m über NHN zulässig. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes und Normalhöhennull. Die Höhenfestsetzung wurde unter Berücksichtigung des östlich vorhandenen Mehrfamilienhauses getroffen. Bei einer Geländehöhe von ca. 15 m ü. NHN entspricht das einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 13 m.

Außerdem wird eine abweichende Bauweise ausgewiesen. Abweichend sind nur Gebäudelängen bis 28 m zulässig. Oberirdische Gebäude, die lediglich durch unter der

Geländeoberfläche liegende Gebäudeteile verbunden werden, sind als selbstständige Gebäude zu werten.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4, die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Diese Ausnutzungsziffern schöpfen in Anbetracht der zentralen Lage die Höchstgrenzen des § 17 (1) BauNVO aus. Die zulässige Grundfläche (GRZ 2) darf durch Tiefgaragen über die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgelegte Überschreitung von 50 % hinaus, um eine Grundfläche von 0,2 bis zu einer Grundfläche von 0,8 überschritten werden ( $0,6+0,2 = 0,8$ ). Diese Festsetzung ist erforderlich, um eine zweckmäßige Ausnutzung des Grundstückes durch Tiefgaragen zu ermöglichen. Tiefgaragen unterstreichen die Qualität des Plangebietes. Flächige oberirdische Stellplatzanlagen sind aufgrund ihres Erscheinungsbildes städtebaulich nicht erwünscht.

Für die einzelnen Gebäude werden jeweils separat zugeschnittene Baufelder festgesetzt. Damit wird eine interne Gliederung des Gebietes in zwei Bauzeilen erreicht. Die Baugrenzen werden zur Mühlenstraße in einem Abstand von 5 m eingetragen. Es wird eine optimale Ausrichtung der Gebäude bzw. eine Ausrichtung der Freibereiche in Richtung Süden ermöglicht. Zu den Altanliegern werden die Baugrenzen in einem Abstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt.

#### **4.2 Stellplätze/ Tiefgaragen**

Tiefgaragen sind mit Ausnahme der Zu-/Abfahrtsrampe vollständig unterhalb der Geländeoberfläche anzulegen.

Oberirdische Stellplätze sind neben der im Planteil abgegrenzten Flächen für Stellplätze auch innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Flächen entlang der Mühlenstraße sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen sowie Garagen und offene Kleingaragen nach § 12 BauNVO nicht zulässig. Damit wird der Straßenraum optisch vergrößert.

Zu weiteren Vorschriften in den örtlichen Bauvorschriften s. Kap. 5.

#### **4.3 Festsetzungen zum Lärmschutz**

Es werden die Lärmpegelbereiche II und III festgesetzt.

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB müssen bei der Errichtung von neuen Gebäuden oder der wesentlichen baulichen Änderung der Außenbauteile bestehender Gebäude innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche des Plangebietes, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von den nach außen abschließenden Bauteilen von Aufenthaltsräumen der DIN 4109, Tabelle 8 eingehalten werden.

In den mit Lärmpegelbereich II und III gekennzeichneten Bereichen sind die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße durch die Außenbauteile einzuhalten:

#### Lärmpegelbereich II

Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä. erf.  $R'_{w, res} = 30$  dB

Bürräume u. ä. erf.  $R'_{w, res} = 30$  dB

#### Lärmpegelbereich III

Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä. erf.  $R'_{w, res} = 35$  dB

Bürräume u. ä. erf.  $R'_{w, res} = 30$  dB

Innerhalb der mit Lärmpegelbereich II und III gekennzeichneten Bereiche ist als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand sicherzustellen.

## 5. Örtliche Bauvorschriften

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d. Orientiert an in der Umgebung ortstypischen Wohnbebauung lassen sich für das Ortsbild positive bebauungsstrukturelle Merkmale ableiten. Mit den örtlichen Bauvorschriften soll erreicht werden, dass die Gestaltvielfalt auf ein angemessenes Maß reduziert wird. Die Bau- und Gestaltungsfreiheit des einzelnen bleibt trotz der Festsetzungen weitestgehend erhalten. Konkret werden Gestaltungsvorschriften zur Dachform und zur Dachneigung, zur Einfriedung sowie zur Anzahl an Einstellplätzen und Tiefgaragenstellplätzen erlassen.

Unter Berücksichtigung vorhandener und vergleichbarer Wohngebiete im Gemeindegebiet soll das geneigte Dach als dominierendes Gestaltelement fortgeführt werden. Die Hauptgebäude sind entsprechend dem ortsüblichen Erscheinungsbild mit einer Dachneigung von mindestens  $15^\circ$  auszuführen. Damit wird die ortsgestalterische Kontinuität fortgesetzt. Den Dächern wird damit eine ausreichende Ansichtsfläche gegeben. Ebenfalls in Anlehnung an die Bebauung in der Umgebung werden geschnittene Laubgehölzhecken entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze vorgeschrieben. Innerhalb der Heckenführung sind Zäune gestattet, jedoch nicht höher als die eigentliche Hecke. Damit wird das bestehende Ortsbild fortgesetzt.

Großflächige Stellplatzanlagen sind aufgrund ihres Erscheinungsbildes städtebaulich nicht erwünscht. Daher wird über örtliche Bauvorschrift abgesichert, dass mindestens 50 % der insgesamt je Baugrundstück erforderlichen Einstellplätze als Tiefgaragenstellplätze vorzusehen sind. Zudem wird festgesetzt, dass je Wohneinheit 2 Einstellplätze anzulegen sind. Damit wird der öffentliche Raum von Parksuchverkehren und von parkenden Autos freigehalten.

Im Einzelnen wird erlassen:

## **1. Geltungsbereich**

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

## **2. Dachform und Dachneigung**

Die obersten Geschosse von Hauptgebäuden (bei Staffelgeschossen ist ausschließlich das Staffelgeschoß das oberste Geschoß) sind mit einem geneigten Dach zu erstellen. Die Dachneigung muss mindestens 15° betragen. Aus gestalterischen Gründen dürfen maximal 10 % der relevanten Dachfläche mit einer geringeren Dachneigung ausgeführt werden.

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

## **3. Einfriedung**

Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze ist das Baugrundstück mit geschnittenen Laubgehölzhecken (z.B. Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche, Liguster, Stechpalme), mit einer Mindesthöhe von 0,60 m, einzufrieden. Innerhalb der Heckenführung sind Zäune gestattet, jedoch nicht höher als die eigentliche Hecke.

## **4. Einstellplätze**

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

## **5. Tiefgaragenstellplätze**

Mindestens 50 % der insgesamt je Baugrundstück erforderlichen Einstellplätze sind als Tiefgaragenstellplätze vorzusehen.

## **6. Ergänzende Angaben**

---

### **6.1 Daten zum Verfahrensablauf**

	Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung
	Ortsübliche Bekanntmachung des Entwurfsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung
	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

	Satzungsbeschluss
--	-------------------

## **6.2 Städtebauliche Flächenbilanz**

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 5.050 qm.

Rastede, den

Der Bürgermeister