

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

## Einladung

**Gremium:** Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen - öffentlich  
**Sitzungstermin:** Montag, 28.10.2019, 16:00 Uhr  
**Ort, Raum:** Ratssaal des Rathauses, Sophienstraße 27, 26180 Rastede

Rastede, den 17.10.2019

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

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

### Tagesordnung:

#### **Öffentlicher Teil**

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
- TOP 3 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 23.09.2019
- TOP 4 Einwohnerfragestunde
- TOP 5 Höhengleicher Bahnübergang Raiffeisenstraße (K 133)  
Vorlage: 2019/195
- TOP 6 Sammeländerung zu den Bebauungsplänen 6g und 60 - Anton-Günther-Straße  
Vorlage: 2019/207
- TOP 7 4. Änderung des Bebauungsplans 24 - Hahn-Lehmden  
Vorlage: 2019/213
- TOP 8 Einwohnerfragestunde
- TOP 9 Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen  
gez. von Essen  
Bürgermeister

## Beschlussvorlage

**Vorlage-Nr.: 2019/195**

freigegeben am **16.10.2019**

**GB 1**

Sachbearbeiter/in: Wiechering, Jens

**Datum: 30.09.2019**

### **Höhengleicher Bahnübergang Raiffeisenstraße (K 133)**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	28.10.2019	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
Ö	05.11.2019	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeinde Rastede schließt sich dem Planungsziel des Landkreises Ammerland zugunsten einer Nordwest-Umfahrung an.

Die Ausgestaltung der Knotenpunkte der Nordwestumfahrung sollte in Form von Kreisverkehren erfolgen.

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

Mit der Vorlage-Nr. 2017/218 wurde letztmalig über den Planungsstand zur Beseitigung des höhengleichen Bahnübergangs an der Raiffeisenstraße beraten. Im Zuge dessen erfolgte der Beschluss, weitere Untersuchungen anzustellen, die sich vorrangig mit alternativen Möglichkeiten zur Unterquerung der Bahn in Höhe der Raiffeisenstraße und deren Auswirkungen beschäftigen.

Seitdem wurden in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung vier weitere Trog-Varianten durch die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr sowie dem Büro IPW erarbeitet und im Anschluss einem Variantenvergleich unterzogen. Für alle Varianten konnte eine bauliche Realisierbarkeit bestätigt werden, wenngleich diese unterschiedlich starke Eingriffe in die umliegende Bebauung Dritter bedeuten. Die einzelnen Varianten werden mit Ihren jeweiligen Auswirkungen im Rahmen der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 28.10.2019 durch Herrn Ramm vom Büro IPW vorgestellt.

Zudem wurden in der Zwischenzeit Gespräche mit betroffenen Eigentümern geführt, um deren Bereitschaft zum Verkauf der Grundstücke einordnen zu können. Im Ergebnis ist festzustellen, dass für sämtliche Varianten – dies schließt die Nordwest-Umfahrung insoweit mit ein – jeweils mindestens ein Grundstückseigentümer die Veräußerung seiner Grundstücke ausgeschlossen hat.

In diesem Zusammenhang wurde durch den Landkreis Ammerland wiederholt auf die Bedeutung des vorzunehmenden Variantenvergleichs und der Festlegung der Vorzugsvariante hingewiesen, um der Rechtssicherheit eines Planfeststellungsverfahrens Rechnung zu tragen, da gegebenenfalls Enteignungsverfahren durchzuführen sind, sollte eine Einigung mit den Grundstückseigentümern auch abschließend nicht möglich sein.

Dieser Variantenvergleich sieht nach wie vor – auch unter Berücksichtigung unterschiedlicher Gewichtungen – eine Bewertung zugunsten der Nordwest-Umfahrung vor.

Mit Schreiben vom 16.09.2019 teilte der Landkreis Ammerland auf Grundlage der dort erfolgten Ausschusssitzungen mit, dass man beabsichtigt, eine Nordwest-Umfahrung weiter voranzutreiben, sofern sich die politischen Gremien der Gemeinde einer solchen Entscheidung anschließen können. Sollte durch die Gemeinde Rastede keine mehrheitliche Entscheidung zugunsten einer Nordwest-Umfahrung getroffen werden, ist die Einstellung des Planverfahrens in Gänze beabsichtigt. Das Schreiben ist als Anlage 1 beigefügt.

Aus Sicht der Verwaltung wird mit einer Nordwest-Umfahrung die Problemlage am Bahnübergang Raiffeisenstraße abschließend nicht gelöst. Trotz einer geringeren Verkehrsbelastung wird bei gleichzeitigem Anstieg der Anzahl der Schrankenschließungen beziehungsweise der Dauer der Schrankenschließzeiten eine Rückstausituation zu erwarten sein, wie sie heute bereits existiert. Daher wird die Nordwest-Umfahrung von hier nicht als Problemlösung betrachtet, sondern vielmehr als Maßnahme, die aktuelle Situation für die Zukunft nicht noch weiter zu verschärfen.

Es ist zu berücksichtigen, dass bei einer Troglösung an der Raiffeisenstraße zusätzliche Lichtsignalanlagen erforderlich würden, um die Verkehrsqualität an den nachfolgenden Knotenpunkten durch hinzukommende und allgemein ansteigende Verkehre aufrecht erhalten zu können. Dies würde jedenfalls teilweise den Verkehrsfluss insgesamt wieder verschlechtern. Zwischen den Knotenpunkten Raiffeisenstraße/Danziger Straße und Oldenburger Straße/Kleibroker Straße ist wohl kein zeitlicher Vorteil der Troglösung Raiffeisenstraße gegenüber einer Route über die Nordwest-Umfahrung erkennbar. Lediglich von anderen angebotenen Gemeindefahrwegen (bspw. Ladestraße oder August-Brötje-Straße) würden sich vermutlich größere zeitliche Differenzen bei einer Troglösung Raiffeisenstraße aufgrund der räumlichen Nähe ergeben.

Die entstehenden Kosten werden mangels anzubindender Gemeindefahrwegen alleine durch den Landkreis Ammerland zu tragen sein. Die Anlegung insbesondere von Rad- und Gehwegen ist nicht vorgesehen.

Darüber hinaus ist noch nicht abschließend entschieden, ob die Anbindung der Nordwest-Umfahrung an die Raiffeisenstraße und an die Oldenburger Straße als vorfahrtgeregelte Kreuzung, durch Kreisverkehr oder mittels Lichtsignalanlage erfolgen soll. Verwaltungsseitig wäre eine Anbindung durch Kreisverkehr in beiden Situationen wünschenswert, um die Nordwest-Umfahrung möglichst attraktiv auszugestalten und damit möglichst viele Verkehre von der Raiffeisenstraße anzuziehen.

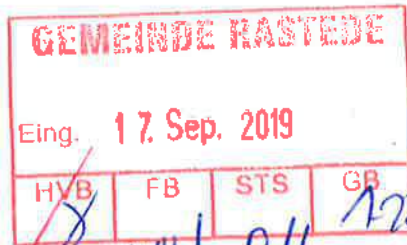
Die vorgenannten Ausführungen lassen deshalb unter Berücksichtigung der Ausführungen des Landkreises nur die Möglichkeit zu, sich der Variante der „Nordwestumfahrung“ anzuschließen, wenn überhaupt eine Verbesserung der Verkehrssituation in der Raiffeisenstraße erfolgen soll. Dies erscheint auch in Anbetracht der nicht (mehr) erforderlichen Beteiligung der Gemeinde damit als einzig verbleibende Lösungsmöglichkeit, um der auch von hier beklagten Situation des Verkehrsflusses entgegenzuwirken.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Siehe Sach- und Rechtslage.

### **Anlagen:**

1. Schreiben Landkreis v. 16.09.2019
2. Auszug aus der Niederschrift
3. Unterlagen Büro IPW



Der Landrat

Landkreis Ammerland · Ammerlandallee 12 · 26655 Westerstede

Auskunft erteilt

Herr Kappelmann

Dezernat II

Zimmer 2780

Telefon 04488 56-2780

Fax 04488 56-2799

E-Mail t.kappelmann@ammerland.de

Zentrale 04488 56-0

Fax 04488 56-444

Gemeinde Rastede

z. Hd. Herrn Bürgermeister von Essen  
Sophienstraße 27

26180 Rastede

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

15.01.2018

Mein Zeichen

II - Kap

Datum

16.09.2019

**Höhengleicher Bahnübergang an der Raiffeisenstraße (K 133) in Rastede**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister von Essen,

auf Wunsch der Gemeinde Rastede haben die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr sowie das Büro IPW, nach der bereits im Jahr 2017 abgeschlossenen umfassenden Verkehrsuntersuchung sowie der ersten Variantenbetrachtung, im Auftrag des Landkreises Ammerland in den letzten Monaten weitere von der Gemeinde benannte Varianten für eine Troglösung an der Raiffeisenstraße untersucht. Dabei wurden neben der Frage der baulichen Realisierbarkeit auch die verkehrlichen Auswirkungen sowie die finanziellen Anforderungen geprüft und abschließend im Rahmen eines Gesamtvariantenvergleiches bewertet.

Im Rahmen der Abstimmung der Ergebnisse der verkehrlichen und baulichen Prüfung mit Ihrer Gemeindeverwaltung wurde übereinstimmend festgestellt, dass darüber hinaus eine Umsetzung der verschiedenen Varianten wesentlich davon abhängt, ob es gelingt mit den betroffenen Grundstückseigentümern eine einvernehmliche Regelung zum Erwerb der notwendigen Grundstücksflächen herbeizuführen. Hierzu wurden von uns beiden in den Monaten April und Mai dieses Jahres Gespräche mit den jeweiligen Grundstückseigentümern geführt. Als Ergebnis dieser Gespräche bleibt festzuhalten, dass es mit großer Wahrscheinlichkeit für keine der untersuchten Troglösungen sowie ebenfalls nicht für die sog. „Nordwest-Umfahrung“ gelingen wird, einen einvernehmlichen Grunderwerb mit den Grundstückseigentümern zu vereinbaren. Insoweit ist zu erwarten, dass für jede der bislang untersuchten straßenbaulichen Lösungen zur Verbesserung der Verkehrssituation an der Raiffeisenstraße wesentliche Eingriffe, bis hin zu Enteignungen, bei den betroffenen Grundstückseigentümern erforderlich sein werden.

Gleichwohl hat der Kreisausschuss in seiner Sitzung am 12.09.2019, nach entsprechenden Vorberatungen durch den Straßenbauausschuss und auf Empfehlung der Verwaltung beschlossen, die Planungen fortzusetzen, da zu erwarten ist, dass sich die bereits bestehenden verkehrlichen Probleme auf der Raiffeisenstraße aufgrund der weiter ansteigenden Verkehrsmengen weiter verschärfen werden.

Nach den vom Ing. Büro IPW vorgelegten und in der Anlage beigefügten Unterlagen ist festzustellen, dass die Nordwest-Umfahrung gegenüber den jetzt untersuchten weiteren Trogvarianten an der Raiffeisenstraße in der vergleichenden Bewertung, auch unter Berücksichtigung unterschiedlicher Gewichtungsschwerpunkte, stabil immer die beste Bewertung erhält und damit insgesamt als geeignetste straßenbauliche Lösung für ein weiteres Verfahren als Vorzugsvariante festzulegen ist. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die Nordwest-Umfahrung aufgrund der vorliegenden Aussagen der betroffenen Grundstückseigentümer voraussichtlich auch die einzige rechtssichere Variante sein dürfte, da sie aufgrund der ausschließlich betroffenen landwirtschaftlichen Flächen die Variante mit den vergleichsweise „mildesten“ Eingriffen in die Eigentumsrechte Dritter ist.

In Würdigung der vom Büro IPW vorgelegten Unterlagen sowie der ebenfalls beigefügten Verwaltungsvorlage hat der Straßenbauausschuss daher am 05.09.2019 dem Kreisausschuss vorgeschlagen, die Nordwest-Umfahrung für das weitere Planungsverfahren als Vorzugsvariante zu bestimmen. Der Kreisausschuss hat in seiner Sitzung am 12.09.2019 entsprechend beschlossen. Für das weitere Verfahren wurde vorgeschlagen, der Gemeinde Rastede und den dortigen Gremien vor der abschließenden Beschlussfassung durch den Kreistag nochmals die Gelegenheit für eine Stellungnahme zu geben.

Zu diesem Zweck werde ich Ihnen in den nächsten Tagen in Ergänzung zu den bereits in der Anlage beigefügten Unterlagen die vollständigen Ergebnisse der Variantenuntersuchung durch das Büro IPW in elektronischer Form übersenden. Darüber hinaus habe ich mit dem Büro IPW bereits abgestimmt, dass Herr Ramm für weitere persönliche Erläuterungen gegenüber der Gemeindeverwaltung, aber auch für die dortigen Gremienberatungen zur Verfügung steht, sofern dies von der Gemeinde gewünscht wird.

Es ist vorgesehen, die abschließende Entscheidung des Kreistages in der Sitzung am 05.12.2019 herbeizuführen. Ich bitte daher, mir die Stellungnahme der Gemeinde Rastede bis spätestens zum 15.11.2019 zu übersenden.

Der Landkreis Ammerland als Straßenbaulastträger der K 133 hat ein großes Interesse daran, die nach gemeinsamer Einschätzung erforderlichen straßenbaulichen Maßnahmen zur Lösung der Verkehrsprobleme im Einvernehmen mit der Gemeinde Rastede auf den Weg zu bringen. Insofern würden wir uns freuen, wenn sich die politischen Gremien der Gemeinde der Entscheidung des Landkreises für eine Vorzugsvariante Nordwest-Umfahrung anschließen könnten. Sollte eine entsprechende Unterstützung für diese Lösung hingegen in Rastede nicht mehrheitsfähig sein, würden wir den Kreisgremien im Dezember vorschlagen, die Planungen für eine Beseitigung des höhengleichen Bahnüberganges an der Raiffeisenstraße einzustellen. Dies war so auch Gegenstand der Beratungen in den Kreisgremien.

Für Rückfragen und ergänzende Informationen stehe ich jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

In Vertretung

Kappelmann

Erster Kreisrat

# AUSZUG

aus der Niederschrift  
über die öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Straßenbauausschusses am  
05.09.2019

Zu TOP : 11

**Beseitigung des höhengleichen Bahnüberganges an der Raiffeisenstraße K 131 in Rastede**

**Vorlage: BV/103/2019**

EKR Kappelmann geht auf die bisherigen Beratungen ein und fasst das Ergebnis der bereits durchgeführten umfassenden Verkehrsuntersuchung sowie der Variantenbetrachtung zusammen. Auf Wunsch der Gemeinde Rastede seien daraufhin weitere Varianten einer Troglösung überprüft worden.

Herr Laut von der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr stellt anhand der den Vorlagen beigelegten Power-Point-Präsentation umfassend den Variantenvergleich und die damit verbundenen geplanten Kosten vor. Zwischenfragen werden ausführlich beantwortet.

KA Oeltjen bittet darum, den Bericht abzukürzen und auf die Kernfrage einzugehen, wie die Varianten im Vergleich mit der bisher als Priorität gesehenen Entlastungsstraße bewertet würden.

EKR Kappelmann führt aus, dass eine Überprüfung der verschiedenen Varianten erfolgt sei. Im Ergebnis sei die Trog-Variante 1.3 als vorzugswürdige Troglösung ermittelt worden. Diese Variante sei in der Folge mit den beiden übrigen Varianten gegenübergestellt worden (Trog an der Schloßstraße sowie Nordwest-Umfahrung).

Herr Laut geht auf die zugrunde gelegten Bewertungen ein und führt abschließend aus, dass man bei der Gegenüberstellung aller Varianten die Nordwest-Umgehung als eindeutige Vorzugsvariante favorisiere.

EKR Kappelmann führt aus, dass die Empfehlung zu Gunsten der Nordwest-Umgehung sehr eindeutig ausfalle. Unter verkehrlichen und verschiedenen anderen Gesichtspunkten sei diese Variante die Vorzugsvariante. Beim Vergleich der verschiedenen Varianten sei festgestellt worden, dass alle Baumaßnahmen mit erheblichen Eingriffen in private Wohngrundstücke oder landwirtschaftliche Flächen verbunden seien. Er habe gemeinsam mit dem Bürgermeister der Gemeinde Rastede erste Vorgespräche mit den Grundstückseigentümern geführt. Dabei sei den Grundstückseigentümern die Frage gestellt worden, ob diese bereit seien, Grundstücksflächen für eine Baumaßnahme abzugeben. Es sei festzustellen, dass bei allen Troglösungen und der Nordwest-Umfahrung es nicht möglich sein werde, mit allen Grundstückseigentümern einen einvernehmlichen Grunderwerb herzustellen. Man müsse sich darüber im Klaren sein, dass nach einem Planfeststellungsverfahren ggf. die Enteignung von Grundstücken erforderlich werde. Man müsse sich als Straßenbaulastträger positionieren und es müsse eine Entscheidung dahingehend getroffen werden, ob unter der Prämisse von Enteignungen die Planungen weiter fortgesetzt werden sollen. Die Verwaltung sei der Meinung, dass auch unter der Voraussetzung von Enteignungen die Planungen weiter betrieben werden sollen. Das Verkehrsaufkommen der Raiffeisenstraße werde auch zukünftig weiter steigen und zu Problemen in der Verkehrsführung und zu einer weiteren Belastung der Anwohner führen.

Auch werde es zu deutlichen Ausweitungen der Schrankenschließzeiten kommen, da auch der Schienenverkehr weiter zunehmen werde. Im Gegensatz dazu müsse man die Einzelinteressen der Grundstückseigentümer sehen, die gegen eine Entschädigung enteignet werden müssen.

EKR Kappelmann erläutert weiter, dass es unterschiedliche Grade von Beeinträchtigungen gebe. Es sei ein Unterschied, ob Wohngrundstücke oder landwirtschaftliche Flächen enteignet werden müssen. Bei landwirtschaftlichen Flächen bestehe die Möglichkeit, dem Eigentümer ggf. Ersatzflächen an anderer Stelle zur Verfügung stellen zu können. Insofern sei die Northwest-Umgehung, die ausschließlich über landwirtschaftliche Flächen verlaufe, aus Sicht der Kreisverwaltung die eindeutig mildere Eingriffsvariante in das Grundeigentum. Des Weiteren sei dieser Aspekt vor dem Gesichtspunkt der Rechtssicherheit ein wesentlicher und wichtiger Faktor für die Variante der Northwest-Umgehung. Die Rechtssicherheit sei Voraussetzung für ggf. gerichtliche Auseinandersetzungen bei Enteignungsverfahren.

EKR Kappelmann macht abschließend deutlich, dass aus Sicht der Kreisverwaltung die Northwest-Umfahrung als Vorzugsvariante gesehen werde. Eine Trogvariante werde rechtlich als nicht umsetzbar angesehen. Der Gemeinde Rastede sei deutlich zu machen, dass von dort entweder die Northwest-Umfahrung unterstützt werde oder aber dass der Landkreis die Planungen zur Beseitigung des Bahnüberganges einstellen werde.

KA Kramer führt aus, dass er als Rasteder Bürger seine heutige Entscheidung auch als Entscheidungsgrundlage in der Gemeinde Rastede sehe. Es müsse das Für und Wider abgewogen werden. Die Raiffeisenstraße in ihrer heutigen Länge sei etwa 1,5 km lang. Eine Umgehung werde etwa 1,8 km lang werden, also 300 m länger. Insgesamt spreche man von einer Gesamtlänge von 800 m, die mehr gefahren werden müsse bei der Variante der Umgehungsstraße. Der Vorteil eines Troges bedeute eine schnellere Durchfahrung, aber auch, dass der gesamte Verkehr den Trog passieren müsse. Dementsprechend müssten auch zusätzliche Lichtsignalanlagen installiert werden, die den laufenden Verkehr stoppen werden. Er persönlich spreche sich daher für eine Umgehung aus. Dadurch werde das Ortsbild erhalten, die Kosten seien am niedrigsten, die Gemeindestraßen, die an die Raiffeisenstraße anschließen, müssten nicht verändert werden und die Bauzeit werde merklich weniger Zeit in Anspruch nehmen als ein Trogbau. Im Weiteren werde kein Schwerlastverkehr mehr durch Rastede fahren. Zusätzlich würden weitere Erschließungsmöglichkeiten an der Raiffeisenstraße möglich sein. Das wichtigste in der Entscheidungsfindung sei aber, so KA Kramer weiter, dass in beiden Fällen Enteignungen vorgenommen werden müssen. Dabei müsse man den mildesten Eingriff vornehmen und der sei seiner Ansicht nach die Enteignung von landwirtschaftlichen Flächen. Aufgrund all dieser Argumente halte auch er den Bau der Northwest-Umgehung als die bessere Lösung. Insofern könne er den Beschlussvorschlag mittragen, werde aber die Beratungen in der Gemeinde Rastede in seine endgültige Entscheidung mit einfließen lassen.

KA Roese erinnert daran, dass der Bau eines Troges seinerzeit wegen der Schrankenschließzeiten, die zu längeren Wartezeiten und Staus führen, entstanden sei. In Planung sei auch ein Kreisverkehrsplatz an der Oldenburger Straße/Kleibroker Straße. Herr Ramm von IPW habe 2017 in seinem Vortrag deutlich gemacht, dass ein Trog auch Verkehr anziehe. Er fragt nach, wie effektiv ein Trog sei, wenn er auch noch Verkehr anziehe, der durch den Ort durchfahren müsse und ob diese Variante dann noch den Vorteil habe, den man sich erhoffe.

EKR Kappelmann führt aus, dass es eine ziemlich genaue Beschreibung gebe, inwieweit sich die Verkehre bei den verschiedenen Varianten verändern. Wenn auf der Raiffeisenstraße ein Trog errichtet werde, würden gegenüber der Prognose 0 ca. 2.000 Fahrzeuge zusätzlich die Raiffeisenstraße befahren. Er gehe davon aus, dass bei 17.000 Fahrzeugen auf der Raiffeisenstraße mind. zusätzlich drei Lichtsignalanlagen aufgestellt werden müssten. Durch die Wartezeiten vor den Lichtsignalanlagen würde man auf der



Raiffeisenstraße trotz eines Troges kaum Zeit gewinnen. Eine detaillierte Berechnung lasse sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht durchführen, da die Schrankenschließzeiten noch keine Berücksichtigung finden können.

KA Exner führt aus, dass eine Rechtssicherheit auf jeden Fall hergestellt werden müsse. Die Enteignung von privaten als auch von landwirtschaftlichen Flächen sehe sie als unangenehm, aber als nicht zu vermeiden. Aus ihrer Sicht sei bei einer Troglösung nicht auf die Situation für Radfahrer und Fußgänger eingegangen worden. Des Weiteren habe man durch eine Nordwest-Umgehung auch die Möglichkeit, den Verkehr aus der Ortschaft herauszuhalten. Die CDU-Fraktion schätze genauso wie KA Kramer die Entwicklungsmöglichkeiten im Zuge einer Nordwest-Umgehung. Der Gemeinde Rastede sei zu wünschen, dass durch die Planungen ein positiver Ausgang in alle Richtungen ermöglicht werde.

KA Töpfel merkt an, dass er sich mit Enteignungen inhaltlich noch nicht beschäftigt habe. Es sei ihm aber deutlich geworden, dass es Aufgabe der Kreisverwaltung sei, dass bei Baumaßnahmen Rechtssicherheit geschaffen werde. Aus Sicht der Rechtssicherheit halte auch er eine Nordwest-Umgehung für die bessere Variante. Des Weiteren würde durch eine Umgehung der Verkehr aus der Ortschaft Rastede herausgehalten und damit würde man der Mobilität für Fahrradfahrer und Fußgänger für die Zukunft entgegenkommen. Daher spreche aus seiner Sicht nichts gegen die Variante 3.

KA Kramer fragt nach, ob eine Umgehungsstraße kostengünstiger als ein Trogbau für die Gemeinde Rastede sei, da keine Fahrradwege an Gemeindestraßen gebaut werden müssten. Er gehe davon aus, dass an einer Umgehung durch den Landkreis ein Radweg mit gebaut werde.

EKR Kappelmann geht auf die Kosten einer Anbindung von Gemeindestraßen ein. Er erläutert, dass evtl. entstehende Kosten für die Anbindung an Gemeindestraßen bei einer Trogvariante die Gesamtkosten mit einbezogen und dann grundsätzlich einer Drittelung unterliegen würden. Somit würden sich dann Bahn und Bund an den Kosten beteiligen müssen.

EKR Kappelmann weist weiter darauf hin, dass bei der Nordwest-Umfahren eine reine Kraftfahrstraße vorgesehen sei. Die Notwendigkeit für einen Fahrradweg an dieser Strecke werde nicht gesehen. Des Weiteren dürften die Kosten bei der juristischen Bewertung zunächst keine Rolle spielen. Von Bedeutung sei die sicherste Variante und die Variante, bei der am wenigsten Eingriffe vorgenommen werden müssen.

EKR Kappelmann teilt mit, dass sicherlich mit der Bahn erhebliche Diskussionen geführt werden müssten, ob sie sich bei einer Umgehungsstraße an den Kosten beteiligen werden, da der Bahnübergang an der Raiffeisenstraße dann nicht aufgehoben werde. Nach den bisherigen Aussagen stehe die Bahn auf dem Standpunkt, dass damit eine Kostenbeteiligung durch Bahn und Bund nicht erfolgen müsse. In diesem Fall müssten der Landkreis und die Gemeinde Rastede die Kosten alleine tragen. Einzig die Förderung nach dem Entflechtungsgesetz könnte dann noch in Abzug gebracht werden. Er macht abschließend deutlich, dass die Kostenträgerschaft bei einer Entscheidungsfindung im Planfeststellungsverfahren und bei den Gerichten keine Rolle spielen dürfe.

Herr Mannl von der Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr erläutert, dass jeder Beteiligte entsprechend der Fahrbahnbreite seine Kosten tragen müsse. Bei einem Kreuzungsbauwerk, bei der eine kommunale Nebenanlage (Geh- und Radwege) mitgeführt wird, müsse die Gemeinde anteilige Kosten auch des Trogbauwerks übernehmen.

Herr Laut führt aus, dass es bzgl. eines Trogbaus Überlegungen gegeben habe, nicht beidseitig Nebenanlagen wie Fuß- und Radweg herzustellen, sondern nur einseitig. Das

hätte Auswirkungen auf die Kosten und damit auf die Kostenanteile der Gemeinde. Ein einseitiger Radweg habe als Folge die Einrichtung von Querungsmöglichkeiten.

KA Oeltjen weist darauf hin, dass ein einseitiger Fahrradweg seiner Meinung nach kontraproduktiv und für ihn indiskutabel sei. Zu den Enteignungen weist er darauf hin, dass die Nordwest-Umgehung neben der Rechtssicherheit auch weniger Verkehr und Umweltbelastung im Bereich der Raiffeisenstraße bedeute. Insofern könnten auch Anwohner der Raiffeisenstraße wegen der zusätzlichen Verkehrs- und Lärmbelastung gegen den Trog klagen.

KA Töpfel weist darauf hin, dass zur Anbindung von Siedlungen und Gewerbe auch Stichstraßen eingeplant werden können. Dafür müsste keine große Variante vorgeschoben werden, um Flächen erschließen zu wollen. In erster Linie gehe es darum Wald-, Grün- und Ackerflächen zu erhalten.

KA Kramer weist darauf hin, dass er sich auf ein vorhandenes Gewerbegebiet bezogen habe, das mit einer Straße an die Umgehung angebunden werden könne.

Dem Kreisausschuss wird einstimmig vorgeschlagen:

Die Planungen für eine straßenbauliche Lösung im Zusammenhang mit dem höhengleichen Bahnübergang an der Raiffeisenstraße in Rastede werden fortgesetzt. Nach dem abschließenden Ergebnis der Variantenbetrachtung wird die Nordwestumfahrung als Vorzugsvariante für das weitere Planungsverfahren bestimmt. Vor der abschließenden Beschlussfassung durch den Kreistag des Landkreises Ammerland ist der Gemeinde Rastede und den dortigen Gremien nochmals Gelegenheit für eine Stellungnahme zu geben.

Verteiler: II/36





## Beschlussvorlage öffentlich

Vorlage Nr.: BV/103/2019

Federführung: Dezernat II	Datum: 24.07.2019
Bearbeiter: Ingrid Meiners	

Beratungsfolge	Termin	Sichtvermerke
Straßenbauausschuss	05.09.2019	
Kreisausschuss	12.09.2019	

### Beseitigung des höhengleichen Bahnüberganges an der Raiffeisenstraße K 131 in Rastede

#### Beschlussvorschlag:

Die Planungen für eine straßenbauliche Lösung im Zusammenhang mit dem höhengleichen Bahnübergang an der Raiffeisenstraße in Rastede werden fortgesetzt. Nach dem abschließenden Ergebnis der Variantenbetrachtung wird die Nordwestumfahrung als Vorzugsvariante für das weitere Planungsverfahren bestimmt. Vor der abschließenden Beschlussfassung durch den Kreistag des Landkreises Ammerland ist der Gemeinde Rastede und den dortigen Gremien nochmals Gelegenheit für eine Stellungnahme zu geben.

Finanzielle Auswirkungen (brutto) <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	Im Haushaltsplan enthalten <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	Über-/ außerplanmäßige Mittelbereitstellung <input type="checkbox"/>	
Einmalige Kosten		Investiv <input type="checkbox"/>	
Laufende Kosten			
Drittmittel (Zuschüsse)		Ergebniswirksam <input type="checkbox"/>	

## Sachverhalt:

### **Höhengleicher Bahnübergang an der K 133 Raiffeisenstraße in der OD Rastede;**

### **Bewertung weiterer Trogvarianten**

In einer öffentlichen Sitzung des Straßenbauausschusses in der Aula der KGS Rastede wurden am 21.09.2017 die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung sowie der Variantenbetrachtung für den Bahnübergang an der Raiffeisenstraße in Rastede umfassend vorgestellt und erläutert.

Durch das beauftragte Ing. Büro war damals unter Einbeziehung der Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung sowie einer gemeinsam von der Gemeinde Rastede und dem Landkreis Ammerland erarbeiteten Bewertungsmatrix festgestellt worden, dass die sog. „Nordwestumfahrung“ gegenüber der Troglösung an der Raiffeisenstraße sowie einer Troglösung an der Schlossstraße, auch bei unterschiedlichen Gewichtungsschwerpunkten, stabil die beste Bewertung erhält. Es wurde daher die Empfehlung ausgesprochen die „Nordwestumfahrung“ als sog. Vorzugsvariante für das weitere Verfahren zu Grunde zu legen.

Im Anschluss an die Sitzung hatte die Kreisverwaltung, entsprechend den Vorgaben aus dem Straßenbauausschuss, die vorliegenden Ergebnisse mit der Bitte um eine abschließende Stellungnahme zu der vorgestellten Vorzugsvariante an die Gemeinde Rastede weiter geleitet.

Von der Gemeinde Rastede wurden daraufhin mit Schreiben vom 15.01.2018 zusätzlich weitere Varianten für eine Troglösung an der Raiffeisenstraße benannt und es wurde darum gebeten, diese in Bezug auf ihre bauliche Realisierbarkeit, die verkehrlichen Auswirkungen sowie die zu erwartenden finanziellen Anforderungen zu prüfen und anschließend im Rahmen eines Gesamtvariantenvergleichs zu bewerten. Der Kreistag hat am 15.03.2018 auf Empfehlung des Straßenbauausschusses beschlossen, dieser Bitte nachzukommen.

Mit der Prüfung und Bewertung wurde die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg beauftragt, die wiederum das Büro IPW unterbeauftragt hat.

Die wesentlichen Ergebnisse der Variantenprüfung und -bewertung sind in der Anlage beigefügt und werden in der Sitzung weitergehend erläutert.

Hinsichtlich der baulichen Realisierbarkeit der von der Gemeinde Rastede vorgeschlagenen zusätzlichen fünf neuen Varianten für eine Troglösung ist festzuhalten, dass die Gegebenheiten vor Ort, insbesondere der hohe Grundwasserstand, eine komplexe bautechnische Lösung erforderlich machen, dass aber für alle Variante eine bautechnische Realisierbarkeit grundsätzlich bestätigt werden kann.

Alle Varianten bedingen allerdings, in unterschiedlichen Betroffenheiten, den Erwerb von derzeit privat bzw. gewerblich genutzten Grundstücken in den jeweiligen Trassenverläufen. Dabei ist bei allen Trogvarianten auch die vollständige Beseitigung von Wohnhäusern erforderlich. Um die Akzeptanz der Maßnahmen bzw. eine eventuell bestehende Bereitschaft zur Veräußerung der benötigten Flächen bei den

Grundstückseigentümern abzuklären, war mit der Gemeinde Rastede vereinbart worden, gemeinsam Gespräche mit den betroffenen Eigentümern zu führen.

Die Gespräche wurden von Ende April bis Ende Mai durch den Bürgermeister der Gemeinde Rastede und den Ersten Kreisrat geführt. Im Ergebnis haben die Gespräche zu der Erkenntnis geführt, dass bei jeder der betrachteten Varianten mindestens ein Eigentümer privater Wohngrundstücke eine Veräußerung eindeutig ausgeschlossen hat.

Um einen vergleichbaren Sachstand auch bei der Variante „Nordwestumfahrung“ zu erhalten, wurden parallel auch Gespräche mit den Eigentümern der landwirtschaftlich genutzten Flächen auf der für die Umfahrung benötigten Trasse geführt. Auch bei diesen Gesprächen wurde von mehreren Eigentümern eine Veräußerung der benötigten Flächen grundsätzlich ausgeschlossen.

Insoweit ist zu erwarten, dass für jede der bislang untersuchten straßenbaulichen Lösungen zur Verbesserung der Verkehrssituation an der Raiffeisenstraße wesentliche Eingriffe, bis hin zu Enteignungen, bei den betroffenen Grundstückseigentümern erforderlich sein werden. Vor dem Hintergrund dieser Erkenntnis ist zunächst von den Gremien des Landkreises die grundsätzliche Entscheidung zu treffen, ob unter Berücksichtigung der erforderlichen Eingriffe in die Eigentumsrechte der betroffenen Grundstückseigentümer die Planungen einer straßenbaulichen Lösung für die bestehenden und sich zukünftig noch verstärkenden Verkehrsprobleme am höhengleichen Bahnübergang der K 133 fortgesetzt werden sollen.

Aus Sicht der Kreisverwaltung wird dies empfohlen. Bereits heute ist die Verkehrsqualität der Raiffeisenstraße durch den höhengleichen Bahnübergang erheblich eingeschränkt. Diese wird sich in den nächsten Jahren durch das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen, sowohl auf der Straße als auch auf der Schiene, weiter verschlechtern. Für eine große Zahl an Nutzern der Kreisstraße sowie für die dortigen Anwohner kommt es dadurch zu erheblichen Komfort- und Qualitätseinbußen, die durch eine straßenbauliche Lösung beseitigt bzw. gemindert werden könnten. Für solche Lösungen sind zwar erhebliche Eingriffe in die Eigentumsrechte Einzelner erforderlich, diese erhalten hierfür jedoch eine angemessene Entschädigung bzw. ggfls. auch Ersatzflächen. Insoweit ist für die Kreisverwaltung nach Abwägung der unterschiedlichen Interessenlagen der großen Zahl der Verkehrsteilnehmer und Anwohner, die durch die bestehende und sich prognostisch weiter verschlechternde Situation belastet werden, Vorrang vor den Einzelinteressen der Grundstückseigentümer einzuräumen.

Nach den vom Ing. Büro IPW vorgelegten Unterlagen ist festzustellen, dass die Nordwestumfahrung auch gegenüber den jetzt untersuchten weiteren Trogvarianten an der Raiffeisenstraße in der vergleichenden Bewertung, auch unter Berücksichtigung unterschiedlicher Gewichtungsschwerpunkte sowie abweichender Einzelbewertungen durch die Gemeindeverwaltung Rastede, stabil immer die beste Bewertung erhält und sich insoweit weiterhin als Vorzugsvariante für das weitere Verfahren darstellt.

Dies gilt auch vor dem Hintergrund einer zwingend erforderlichen rechtssicheren Abwicklung des weiteren formellen Verfahrens, insbesondere des erforderlichen Planfeststellungsverfahrens. Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Nutzung

der benötigten Grundstücke für die jeweiligen Varianten und des Umstandes, dass nach jetzigem Kenntnisstand ein vollständig einvernehmlicher Grunderwerb bei keiner der Varianten zu erwarten ist, ist die Nordwestumfahrung mit einer ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzung der Grundstücke im Trassenverlauf die Variante, die mit dem vergleichsweise „mildesten“ Eingriff in die Eigentumsrechte Dritter verbunden ist.



**Beseitigung und Ersatz eines Bahnübergangs  
im Zuge der K 133/Raiffeisenstraße  
in der Ortsdurchfahrt der Gemeinde Rastede**

**- Variantenvergleich Trog im Zuge der K 133 -**

**Straßenbauausschuss Landkreis Ammerland  
Sitzung am 05.09.2019**

**Vorstellung der Ergebnisse**

Erstellt: 

**Dipl.-Ing. Manfred Ramm**

Vortrag:   
Niedersächsische Landesbehörde  
für Straßenbau und Verkehr  
Geschäftsbereich Okerberg

**Dipl.-Ing. (FH) Rainer Laut**

## Aufgabenstellung

**1. Vertiefung der Variantenuntersuchung zur Verkehrsuntersuchung 2017, in der die drei Varianten:**

**Variante 1: Trog im Zuge der K 133 - Raiffeisenstraße**

**Variante 2: Trog im Zuge der Schloßstraße**

**Variante 3: Trog im Zuge einer Nordwestumgehung**

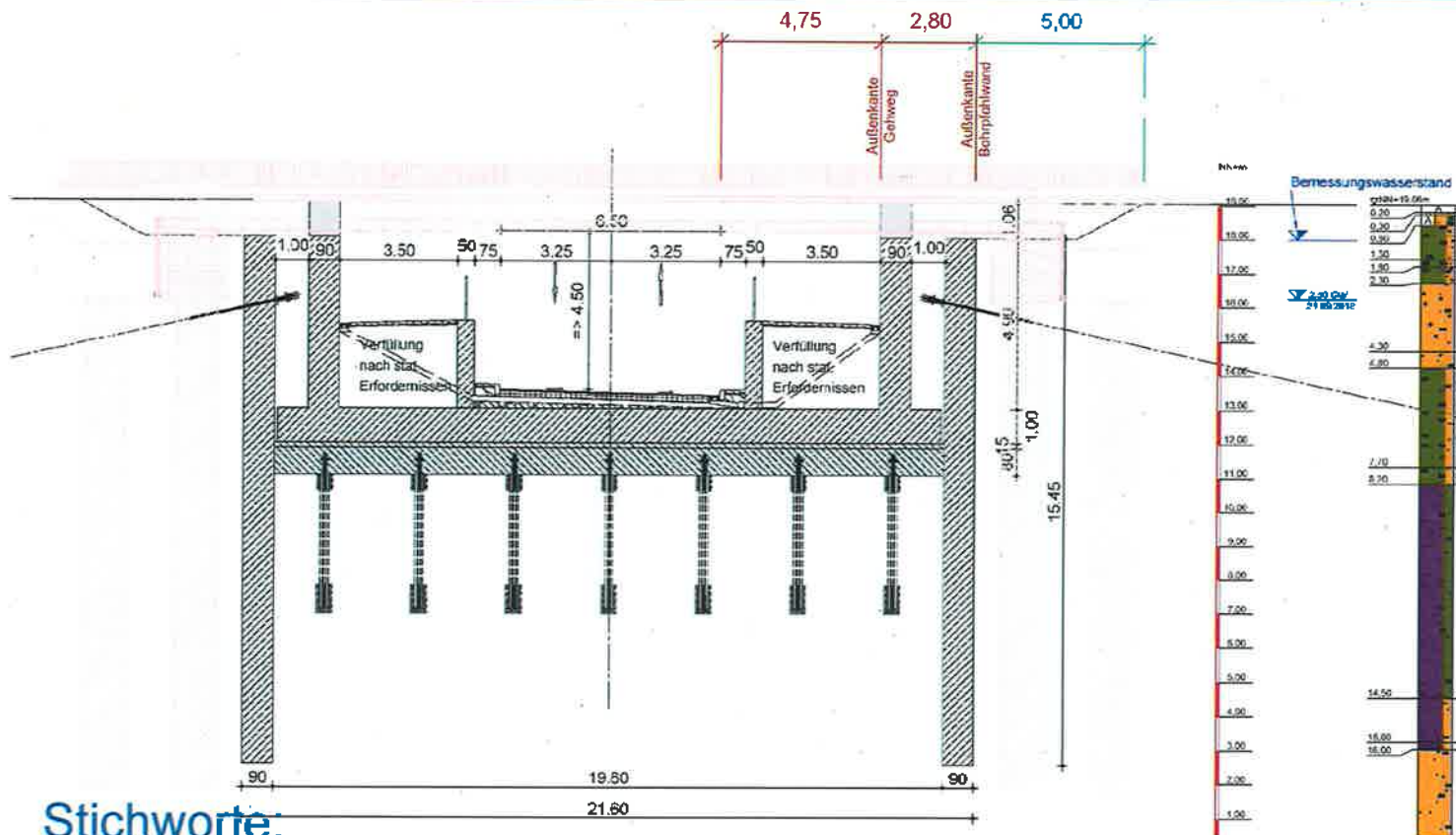
**untersucht wurden.**

**2. Entwicklung und Untersuchung von Varianten für eine Troglösung im Zuge der K 133 – Raiffeisenstraße als Ersatz für den höhengleichen Bahnübergang (Variante 1) in der Tiefenschärfe einer Vorplanung (bauliche Randbedingungen / Machbarkeit / Eigentum) in Abstimmung mit der Gemeinde Rastede.**

**3. Bewertung dieser Varianten mittels Matrix mit Wahl einer „Vorzugsvariante“ und Übernahme der „Vorzugsvariante“ in den Variantenvergleich zur Verkehrsuntersuchung 2017 einschl. aktualisierter Bewertung.**



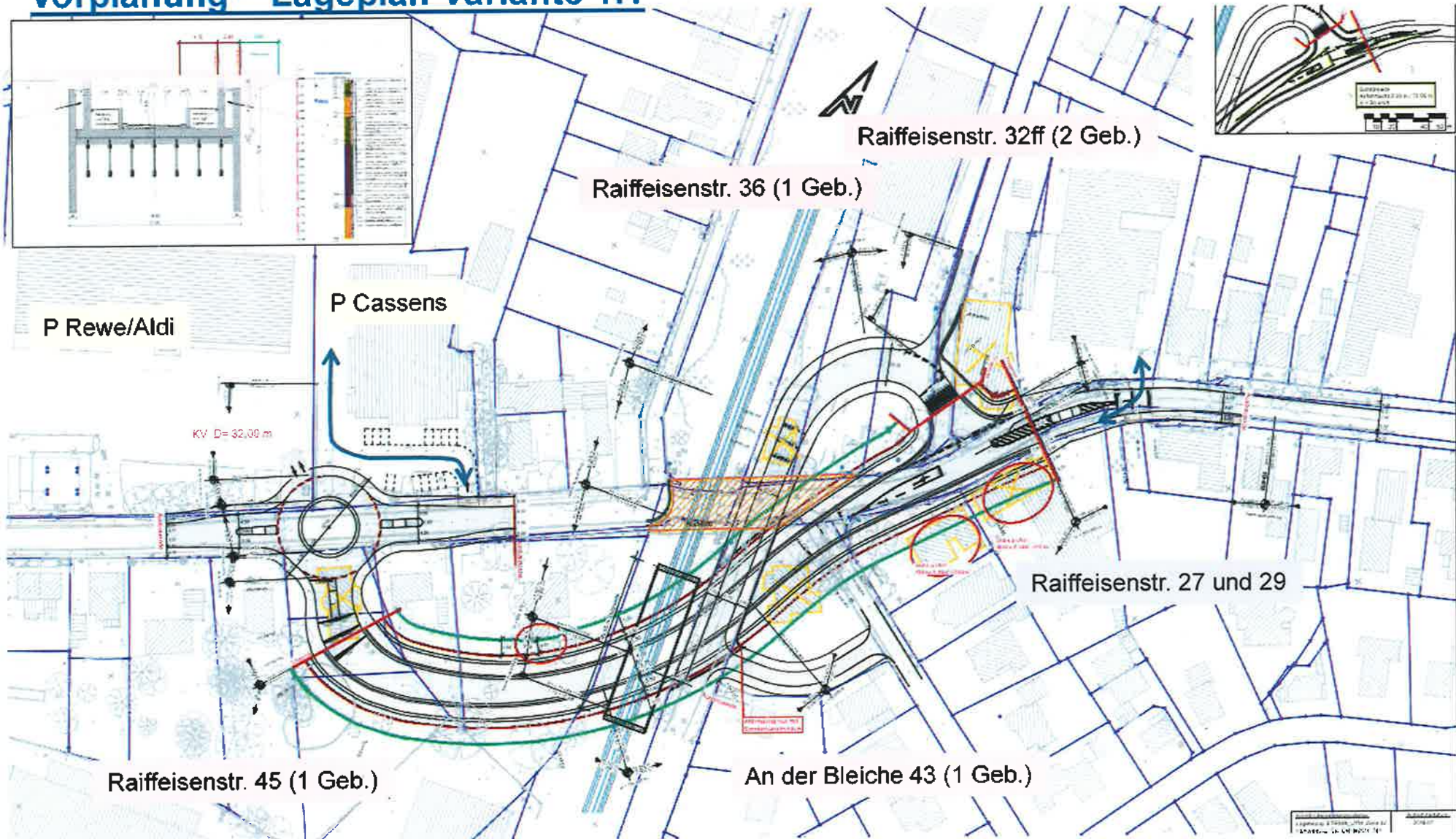
## Vorplanung – Trogbauwerk - Konstruktion und Arbeitsstreifen



### Stichworte:

- sehr hoher GW-Stand erfordert Maßnahmen zur Auftriebssicherung
- Arbeitsstreifen beidseits der Baugrube
- statt 18 m wie im bislang geplanten Straßenquerschnitt dargestellt **21,60 m** einschl. Trogwänden mit Bohrpfahlwänden plus jeweils 5 m Arbeitsstreifen ergeben einen **Eingriff auf rund 32 m Breite**

## Vorplanung – Lageplan Variante 1.1



## Vorplanung – Eckdaten Variante 1.1

Verkehrstechnik	
Anschluss an westl. Raiffeisenstr.	KVP, Verkehrsqualität QSV A
Anbindung REWE / ALDI	an KVP möglich
Anbindung Cassens	nur über Parkplatz (Lkw)
Anbindung Bahnweg	wie heute, unproblematisch
Sichtweite in Anfahrt KVP	Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h
Längsneigung K 133	7,9% bzw. 7,3%
Anbindung Ladestr.	Einmündung mit Linksabbiegestreifen, La rd. 15m, Verkehrsqualität QSV = D Anbindung an K 133 im Bereich mit 7,3% Längsneigung, d. h. Querneigung Ladestr. dort 7,3%, Längsneigung 2,8%
Anbindung Finkenstr.	möglich
Anbindung An der Bleiche	erfordert Sonderkonstruktion im Bauwerk (oder Verzicht)

## Vorplanung – Eckdaten Variante 1.1

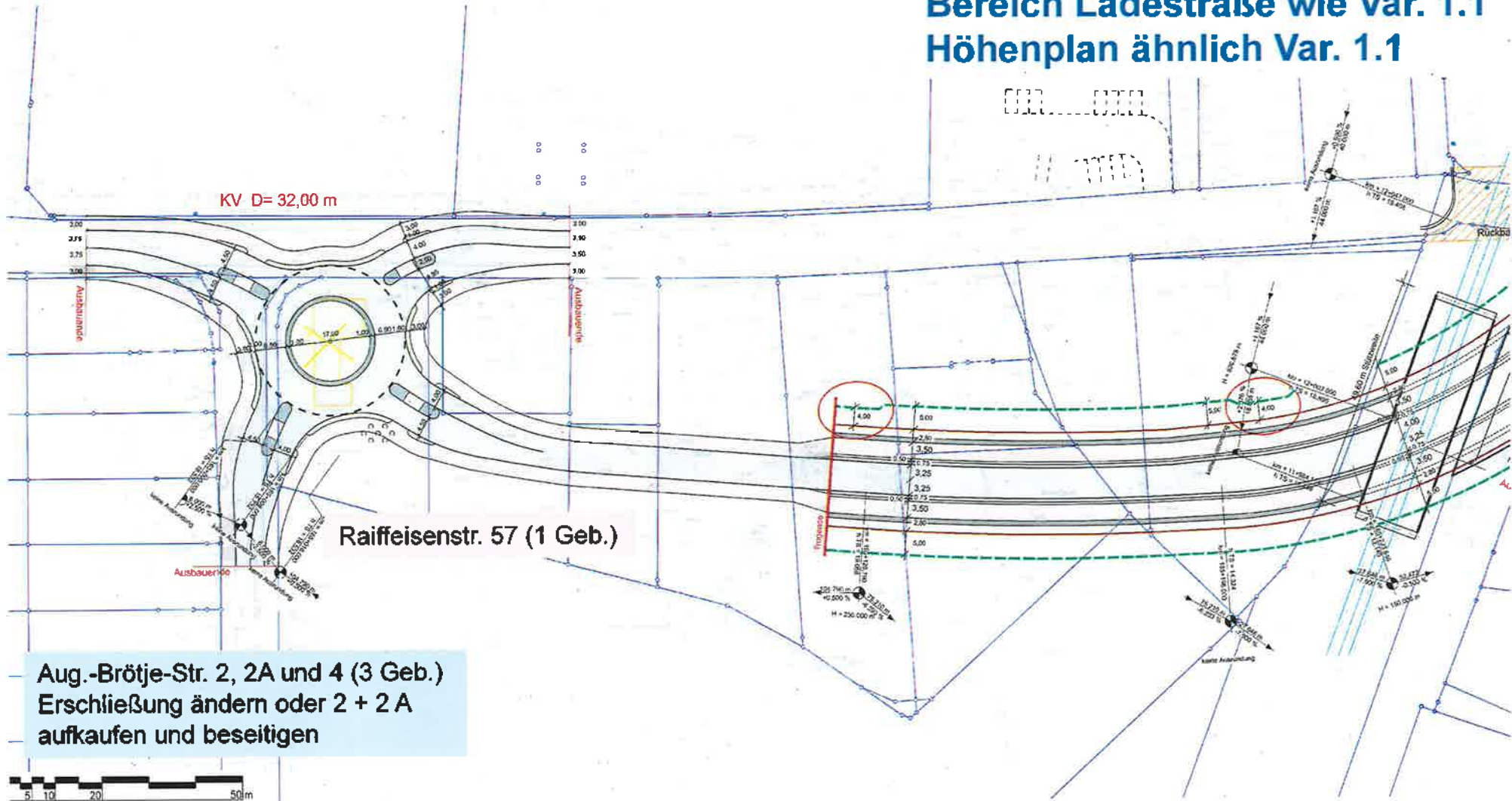
<b>Eingriff in Bausubstanz</b>	
<b>Bereich westl. Bahn</b>	
südlich Raiffeisenstr.	südl. 1 Wohngebäude (Raiffeisenstr. 45) komplett beseitigen
	2 Wohngebäude (Raiffeisenstr. 43 und 39) können erhalten bleiben, aber Garten wird verbraucht, bei Haus Nr. 39 event. Deckel über Trog
nördlich Raiffeisenstr.	Grunderwerb für KVP bei REWE/ALDI und Cassens
<b>Bereich östl. Bahn</b>	
südlich Raiffeisenstr.	1 Wohngebäude (An der Bleiche 43) komplett beseitigen
	2 Wohngebäude (Raiffeisenstr. 29 / 29A) event. zu erhalten, aber in jedem Fall ist die Erschließung zu ändern
	1 gewerblich genutztes Gebäude (Raiffeisenstr. 27) mindestens tlw. beseitigen bzw. umbauen, Zufahrt entweder nur rechts-rein/rechts-raus oder in Richtung Nr. 23 verschieben

## Vorplanung – Eckdaten Variante 1.1

<b>Eingriff in Bausubstanz</b>	
Bereich östl. der Bahn nördlich Raiffeisenstr.	Wohngebäude Raiffeisenstr. 32, 32A und 32B entweder komplett beseitigen oder teilweise  Raiffeisenstr. 36 (Pizzeria) komplett beseitigen
	Parkplatz ALDI geht weitgehend verloren Gebäude ALDI erhalten?
<b>Radfahrer / Fußgänger</b>	
bis auf Längsneigungen und Umweg	keine Besonderheiten, Umwege moderat
<b>Gesamtkosten, aufgerundet, brutto</b>	<b>23 Mio. €</b>

Vorplanung – Lageplan Variante 1.1a

**Bereich Ladestraße wie Var. 1.1  
Höhenplan ähnlich Var. 1.1**



## Vorplanung – Eckdaten Variante 1.1a

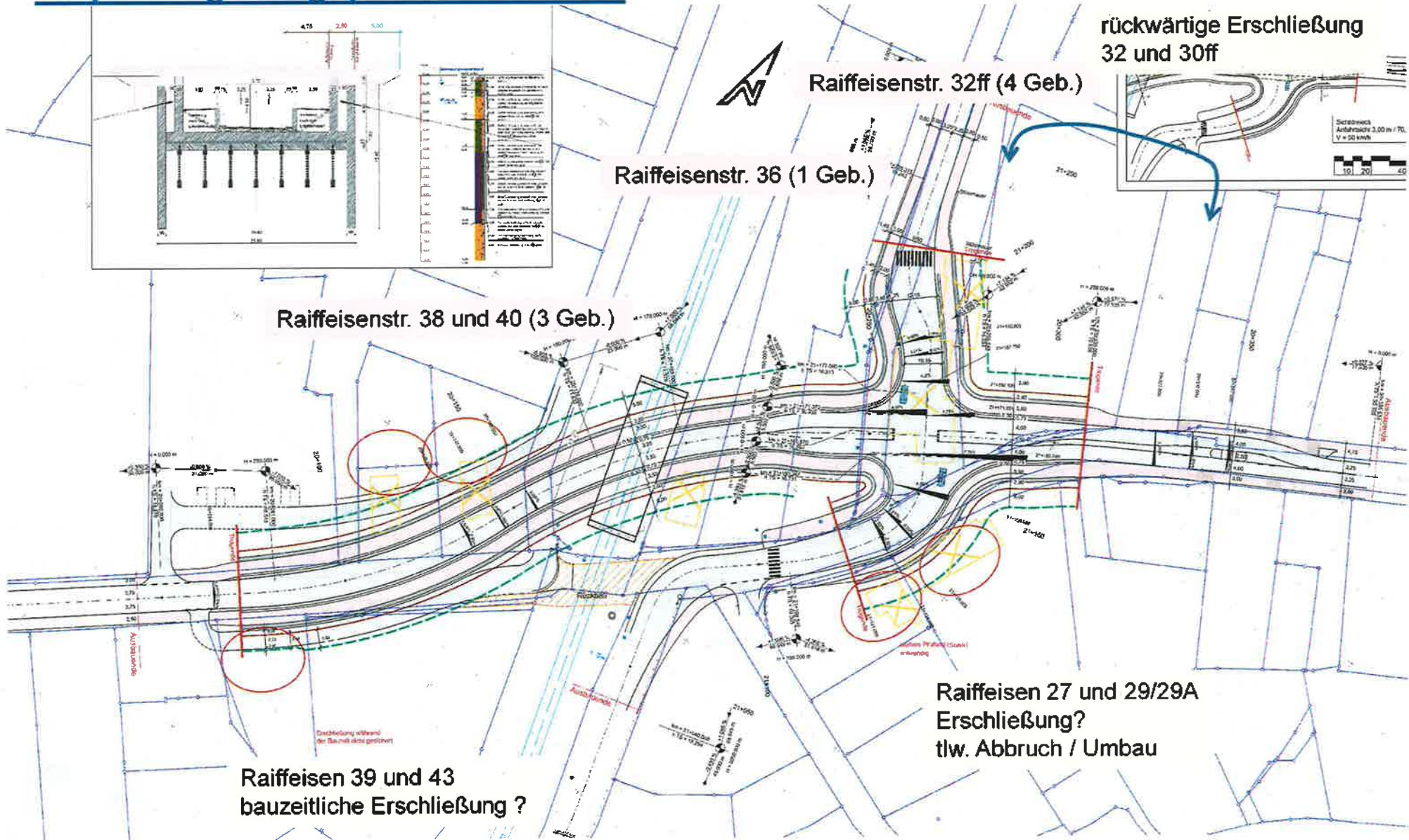
Verkehrstechnik	
Anschluss an westl. Raiffeisenstr.	4-armiger KVP mit Einbeziehung August-Brötje-Str., Verkehrsqualität QSV B
Anbindung REWE / ALDI	unverändert, wie heute
Anbindung Cassens	unverändert, wie heute
Anbindung Bahnweg	unverändert, wie heute
Längsneigung K 133	< 7,9% bzw. 7,3%
Anbindung Ladestr.	wie Var. 1.1
Anbindung Finkenstr.	wie Var. 1.1
Anbindung An der Bleiche	wie Var. 1.1

## Vorplanung – Eckdaten Variante 1.1a

<b>Eingriff in Bausubstanz</b>	
<b>Bereich westl. Bahn südlich Raiffeisenstr.</b>	1 Wohngebäude (Raiffeisenstr. 57) komplett beseitigen  Wohngebäude Raiffeisenstr. 39 bis 53A können erhalten bleiben, aber Garten wird verbraucht, bei Haus Nr. 39 event. Deckel über Trog ?
	Eckbereich August-Brötje-Str. Grunderwerb bei Haus Nr. 2, Änderung der Erschließung bei Nr. 2, 2A sowie 4
<b>Bereich östl. Bahn</b>	wie in Variante 1.1
<b>Radfahrer / Fußgänger</b>	
bis auf Längsneigungen und Umweg	keine Besonderheiten, moderate Umwege
<b>Gesamtkosten, aufgerundet, brutto</b>	<b>25 Mio. €</b>



## Vorplanung – Lageplan Variante 1.2



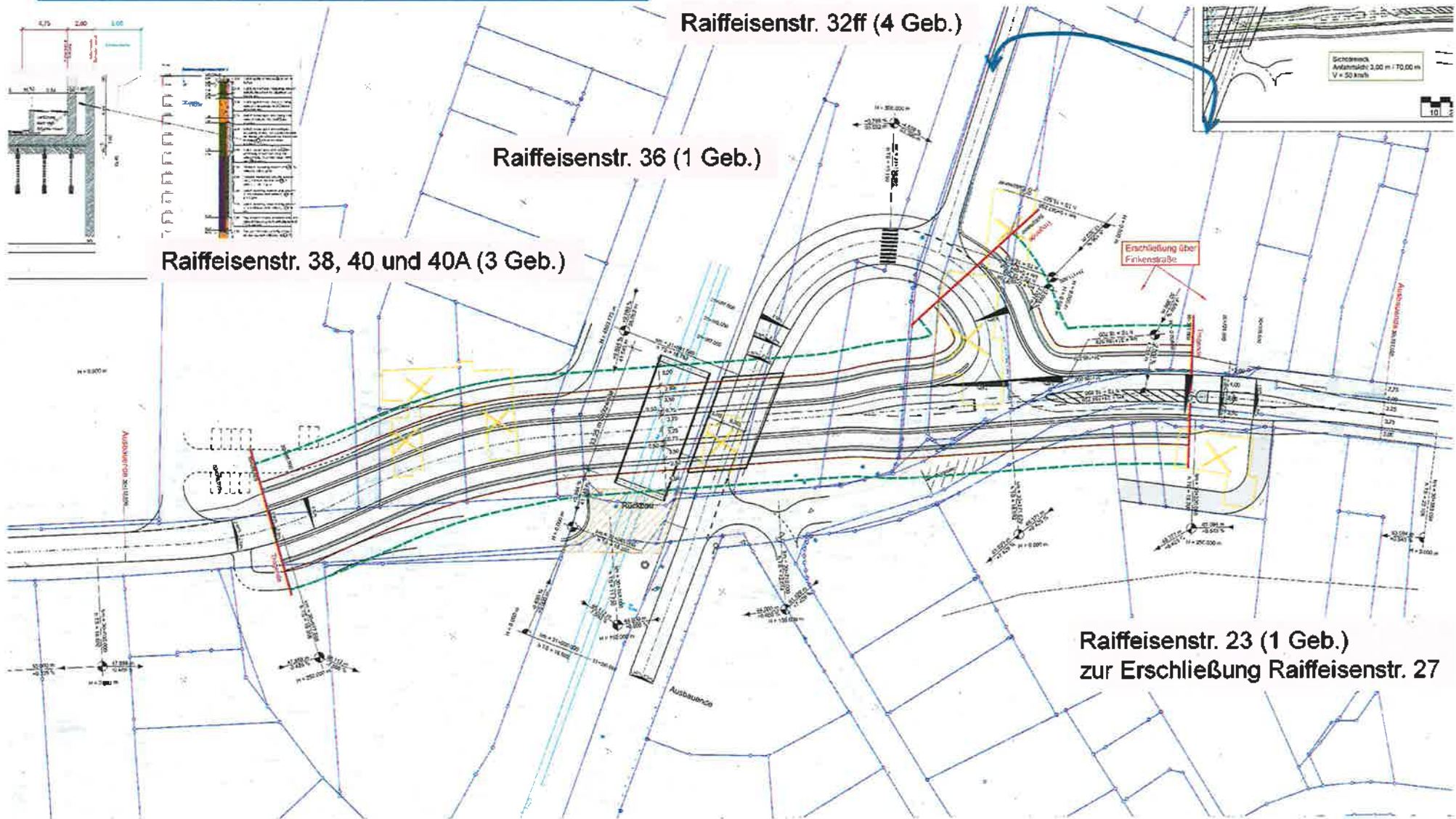
## Vorplanung – Eckdaten Variante 1.2

Verkehrstechnik	
Anschluss an westl. Raiffeisenstr.	direkt aus dem Bestand
Anbindung REWE / ALDI	unverändert, wie heute
Anbindung Cassens	keine Anbindung an Raiffeisenstr., nur seitlich
Anbindung Bahnweg	über Parkplatz Cassens
Längsneigung K 133	7,0%
<b>Anbindung Ladestr. / Finkenstr.</b>	<p>Kreuzung mit Linksabbiegestreifen, La rd. 15m,  <b>Verkehrsqualität (ohne LSA) QSV = E (Ladestr.)</b>  <b>→ Bewertung als Ko-Kriterium, siehe Führung Radfahrer / Fußgänger</b></p> <p>Anbindung an K 133 im Bereich mit 7,0% Längsneigung, d. h. Querneigung Ladestr. und Finkenstr. dort 7,0%, Längsneigung Ladestr. / Finkenstr. rd. 4,4% / rd. 5%</p>
Anbindung An der Bleiche	an Ladestr., unproblematisch

## Vorplanung – Eckdaten Variante 1.2

Eingriff in Bausubstanz	
<b>Bereich westl. Bahn</b>	Wohngebäude Raiffeisenstr. 38 und 40 auf jeden Fall beseitigen, event. auch 40A (Parkplatz für Cassens?) Raiffeisenstr. 39 und 43 während der Bauzeit nicht erschlossen?
<b>Bereich östl. Bahn</b>	Raiffeisenstr. 36 (Pizzeria) beseitigen
	Wohngebäude Raiffeisenstr. 32, 32A und 32B beseitigen
	Raiffeisenstr. 27 und 29/29A Teilabbruch / Umbau
	Erschließung Raiffeisenstr. 28 und 30/30A... nicht mehr von Raiffeisenstr. möglich, sondern rückwärtig über Finkenstr.
Radfahrer / Fußgänger	
bis auf Längsneigungen und Umweg	keine Besonderheiten, aber extreme Umwege auch im Zuge der Raiffeisenstr. für beide Richtungen <b>keine Einbeziehung in Lichtsignalanlage möglich, da Furten zu weit von der Kreuzung abgerückt! (Ko-Kriterium?!)</b>
<b>Gesamtkosten, aufgerundet, brutto</b>	<b>22 Mio. €</b>

## Vorplanung – Lageplan Variante 1.3



## Vorplanung – Eckdaten Variante 1.3

Verkehrstechnik	
Anschluss an westl. Raiffeisenstr.	direkt aus dem Bestand
Anbindung REWE / ALDI	unverändert, wie heute
Anbindung Cassens	keine Anbindung an Raiffeisenstr., nur seitlich
Anbindung Bahnweg	über Parkplatz Cassens
Längsneigung K 133	< 7,5% bzw. 7,4%
Anbindung Ladestr. / Finkenstr.	Einmündung mit Linksabbiegestreifen, La rd. 15m, Verkehrsqualität QSV = D Anbindung an K 133 im Bereich mit 7,4% Längsneigung, d. h. Querneigung Ladestr. dort 7,4%, Längsneigung 4,7%
Anbindung An der Bleiche	an Ladestr., unproblematisch

## Vorplanung – Eckdaten Variante 1.3

Eingriff in Bausubstanz	
Bereich westl. Bahn	Wohngebäude Raiffeisenstr. 38, 40 und 40A auf jeden Fall beseitigen, (Parkplatz für Cassens schaffen?) Raiffeisenstr. 39 und 43 während der Bauzeit erschlossen
Bereich östl. Bahn	Raiffeisenstr. 36 (Pizzeria) beseitigen
	4 Wohngebäude Raiffeisenstr. 32, 32A und 32B beseitigen
	Raiffeisenstr. 23 beseitigen (für Erschließung Raiffeisenstr. 27)
	Erschließung Raiffeisenstr. 28 und 30/30A... nicht mehr von Raiffeisenstr. erschlossen, sondern rückwärtig über Finkenstr.
Radfahrer / Fußgänger	
bis auf Längsneigungen und Umweg	keine Besonderheiten, extremer Umweg im Zuge des nördlichen Gehwegs
<b>Gesamtkosten, aufgerundet, brutto</b>	<b>21 Mio. €</b>

Fazit:

Verkehr (Kfz)	
westlich der Bahn	Var. 1.1a eindeutige Vorzugsvariante - Verkehrsqualität ausgezeichnet bzw. gut - keine negativen Effekte im Bereich nördl. der Raiffeisenstr. - Erschließung südl. der Raiffeisenstr. auch in der Bauzeit gesichert
östlich der Bahn	keine eindeutige Vorzugsvariante <b>- aber in Var. 1.2 Verkehrsqualität E (ohne LSA) (Ko-Kriterium!)</b> - Anbindungen Ladestr. / Finkenstr. immer in K 133 Längsneigungen mit $\geq 7\%$ , entsprechend hohe Querneigung, tlw. ebenfalls sehr hohe Längsneigungen - Erschließungen nördl. und südl. der Raiffeisenstr. problematisch, tlw. Änderung erforderlich
insgesamt Verkehr (Kfz)	leichte Vorteile für Var. 1.1a

## Fazit:

Verkehr (Rad/Fußg.)	
insgesamt	in allen Varianten Längsneigungen <b>größte Umwege in Variante 1.2 (Ko-Kriterium!)</b> leichte Vorteile für die Varianten 1.1 + 1.1a, gefolgt von Var. 3
Städtebau	
westlich der Bahn	Var. 1.1a knapp Vorzugsvariante - keine negativen Effekte im Bereich nördl. der Raiffeisenstr. (REWE und Cassens) - aber: südlich der Raiffeisenstr. Verbrauch der Gärten
östlich der Bahn	Variante 1.1, 1.1a und 1.3 knapp Vorzugsvarianten - Eingriffe geringer als in Variante 1.2, städtebauliche Neuordnung nötig, aber wahrscheinlich möglich
insgesamt	leichte Vorteile für Var. 1.1a, in Verbindung mit Neuordnung der Bebauung östl. der Bahn, südl. der Raiffeisenstr.



## Fazit:

Eingriffe in Eigentum	
westlich der Bahn	Var. 1.1 knapp Vorzugsvariante - nur 1 Gebäude beseitigen - geringer Eingriff in Gärten
östlich der Bahn	Variante 1.1, 1.1a und 1.2 knapp Vorzugsvarianten - Eingriffe geringer als in Variante 1.3
insgesamt	entgegen der Einzelbewertung westlich / östlich der Bahn insgesamt doch Vorteile für die Var. 1.3 (bei entsprechend <b>hoher Gewichtung der Eingriffe in die Gärten</b> westlich der Bahn, südlich der Raiffeisenstraße)
bauzeitliche Verkehrsführung	
insgesamt	keine Vorzugsvariante alle Varianten nur mit Vollsperrung der Raiffeisenstr. realisierbar

Fazit:

<b>Gesamt</b>	
insgesamt verkehrlich	leichte Vorteile für Varianten 1.1 und 1.1a
insgesamt Eigentum	Vorteil für die Variante 1.3
aber: östlich der Bahn	<p>a) in allen Varianten ist die <b>Anbindung von Straßen im Trogbereich</b> problematisch aufgrund der <b>Längs- und Querneigungen</b> und der resultierenden <b>Höhendifferenzen zw. Gehweg und Fahrbahn</b></p> <p>Lösungen:</p> <p>a.1) keine Anbindungen im Trogbereich</p> <p>a.2) nur einseitige Straßenanbindung mit einseitigem (gegenüberliegendem) Rad-/Gehweg</p> <p>b) in allen Varianten <b>erhebliche Eingriffe in die Bebauung</b> (direkt durch Abbruch oder Umbau und / oder indirekt durch die Erschließung der Gebäude)</p> <p>Lösungen: keine</p>

## Variantenbewertung - nur „Verkehr“ und „Eingriff in Privateigentum“:

Gewichtung: Neutral		Variante 1.1 südlich vorh. K 133		Variante 1.1a südlich vorh. K 133		Variante 1.2 nördlich vorh. K 133		Variante 1.3 nördlich vorh. K 133						
Kurzcharakteristik		Westseite: KVP im Bereich Cassens, Ostseite: nördl. Einmündung Finkenstr. / Anb. Ladestr.		Westseite: KVP im Bereich August-Brötje-Straße, Ostseite: wie Var. 1.1		Westseite: gradlinig aus vorh. K 133, Ostseite: Kreuzung mit Finkenstr. und Ladestr.		Westseite: gradlinig aus vorh. K 133, Ostseite: nördl. Einmündung Finkenstr. / Anb. Ladestr.						
Bewertungsfeld														
Verkehr	50%	100%	1,7	100%	1,5	Nicht bewertet wegen Ko- Kriterium "Verkehr"				100%	2,4			
Anschluss an westliche Raiffeisenstraße	10%	über 4-armigen Kreisell, Verkehrsqualität ausgezeichnet	10%	3	über 4-armigen Kreisell, Verkehrsqualität gut					10%	5	direkte Ausleitung aus dem Bestand	10%	1
Anbindung REWE / ALDI	15%	über 4-armigen KVP, Verkehrsqualität ausgezeichnet	15%	1	indirekt über KVP, Verkehrsqualität ausgezeichnet					15%	1	unverändert, wie heute	15%	5
Anbindung Cassens	10%	LkwAnbindung nur über Parkplatz	10%	3	indirekt über KVP, Verkehrsqualität ausgezeichnet					10%	1	keine direkte Anbindung an Raiffeisenstr.	10%	5
Anbindung Bahnweg	5%	wie heute, unproblematisch	5%	1	indirekt über KVP, Verkehrsqualität ausgezeichnet					5%	1	über Parkplatz Cassens	5%	5
Anbindung Finkenstraße	10%	Einmündung, Verkehrsqualität ausreichend, Längsneigung in Finkenstr. < 3%, in der K 133 > 7%	10%	1	wie Variante 1.1					10%	1	Einmündung, Verkehrsqualität ausreichend, Längsneigung in Finkenstr. 4,7%, in der K 133 > 7%	10%	3
Anbindung Ladestraße	10%	über Finkenstr., Brücke über Trog	10%	1	wie Variante 1.1					10%	1	Einmündung, Verkehrsqualität ausreichend, Längsneigung in Finkenstr. 4,7%, in der K 133 > 7%	10%	3
Anbindung An der Bleiche	5%	über Ladestr., Sonderkonstruktion im Bereich der Brücke	5%	5	wie Variante 1.1					5%	5	unproblematisch an Ladestr.	5%	1
Anschluss an östliche Raiffeisenstraße	20%	bevorrechtigt in Einmündung, Verkehrsqualität ausreichend	20%	1	wie Variante 1.1					20%	1	bevorrechtigt in Einmündung, Verkehrsqualität ausreichend	20%	1
Sichtweiten	5%	in Anfahrt auf KVP Beschränkung auf 30 km/h erforderlich	5%	5	unproblematisch					5%	1	unproblematisch	5%	1
Längsneigungen (Kfz)	5%	westl. 7,9% bzw. östl. 7,3%	5%	5	westl. 7,9% bzw. östl. 7,3%	5%	5	westl. 7,5% bzw. östl. 7,4%	5%	3				
Wirkung für Radfahrer / Fußgänger	5%	Rampen mit 6%, geringer Umweg	5%	1	Rampen mit 6%, geringer Umweg	5%	1	Rampen mit 6%, sehr umwegige Führung in der Einmündung mit Ladestr. / Finkenstr., auf Südseite kein Umweg	5%	3				

## Variantenbewertung - nur „Verkehr“ und „Eingriff in Privateigentum“ :

Gewichtung: Neutral		Variante 1.1 südlich vorh. K 133			Variante 1.1a südlich vorh. K 133			Variante 1.2 nördlich vorh. K 133			Variante 1.3 nördlich vorh. K 133					
Kurzcharakteristik		Westseite: KVP im Bereich Cassens, Ostseite: nördl. Einmündung Finkenstr. / Anb. Ladestr.			Westseite: KVP im Bereich August-Brötje-Straße, Ostseite: wie Var. 1.1			Westseite: gradlinig aus vorh. K 133, Ostseite: Kreuzung mit Finkenstr. und Ladestr.			Westseite: gradlinig aus vorh. K 133, Ostseite: nördl. Einmündung Finkenstr. / Anb. Ladestr.					
Bewertungsfeld																
Eingriffe in Privateigentum		50%			100%			100%			100%					
		3,0			5,0			Nicht bewertet wegen Ko- Kriterium "Verkehr"			1,0					
Bebaute Grundstücke		100%			100%						100%			100%		
		3			5						1					
Landwirtschaft		0%			0%						0%			0%		
Sämtliche Bewertungsfelder		100%			2,3						3,2			1,7		
Kosten (ohne Bewertung)																
Bau- und Entschädigungskosten (brutto)		23,0 Mio. €			26,0 Mio. €						21,0 Mio. €					

Bewertungsschema: 1 - Schulnote (gute Bewertung) bis 5 - Schulnote (schlechte Bewertung)

## Ergebnis der Variantenbewertung mittels Matrix:

Gewichtung	Neutral	Verkehr	Eigentum
Verkehr	50%	80%	20%
Eingriffe in Privateigentum	50%	20%	80%
Umwelt	0%	0%	0%
Schutzgut Mensch	0%	0%	0%
Sonstiges	0%	0%	0%
Summe	100%	100%	100%

Benotung	Neutral	Verkehr	Eigentum
Variante 1.1	2,3	1,9	2,7
Variante 1.1a	3,2	2,2	4,3
Variante 1.2	nicht bewertet		
Variante 1.3	1,7	2,1	1,3

- Die Variante 1.3 erhält also stabil immer die beste oder zweitbeste Bewertung.
- Die Variante 1.3 weist zudem knapp die geringsten Kosten auf.
- Sie entspricht in den grundlegenden Ansätzen der Variante 1 aus der Verkehrsuntersuchung!

Kosten	Mio. €
Variante 1.1	23
Variante 1.1a	25
Variante 1.2	
Variante 1.3	21

### Empfehlung:

Die Variante 1.3 sollte daher dem Variantenvergleich der Verkehrsuntersuchung zu Grunde gelegt werden.

## Einarbeitung der Variante 1.3 in die Gesamt-Matrix:

Gewichtung: Neutral		Variante 1.3 Höhenfreier BÜ im Zuge K 133 - Raiffeisenstr.				Variante 2 Höhenfreier BÜ im Zuge Schloßstraße				Variante 3 Nordumgehung mit höhenfreiem BÜ					
Bewertungsfeld		leicht nördlich abgesetzte Führung, Trogbauwerk				bestandsorientierte Führung auf August-Brötje-Str. - Schloßstraße, Trogbauwerk				neue Trasse von der AS A 29 zur K 131 im Nordwesten von Rastede, Trogbauwerk					
Verkehr		30%		100%		3,6		100%		3,9		100%		2,0	
Entlastungswirkung im innerstädtischen Straßennetz	25%	Aug.-Brötje-Str. - Schloßstr. wird um rd. 20 - 30% entlastet		25%	2	Oldenburger Str. zw. Raiffeisenstr. und Schloßstr. um 10% entlastet, Raiffeisenstr. wird um 10% entlastet		25%	3	Raiffeisenstr. um 40% entlastet, Aug.-Brötje-Str. - Schloßstr. unverändert		25%	2		
Belastungswirkung im innerstädtischen Straßennetz	25%	Oldenburger Str. zw. Raiffeisenstr. und Schloßstr. um rd. 15% höher belastet, Raiffeisenstr. um rd. 30 - 40% höher belastet		25%	5	Aug.-Brötje-Str. - Schloßstr. um rd. 100% höher belastet (Schulbereich!), Mehrbelastungen Bahnhofstr. und Wilhelmstr. sowie Danziger Str - Am Kleinenfelde		25%	5	Oldenburger Str. zw. Nordumgehung und Raiffeisenstr. um rd. 25% höher belastet		25%	2		
Erschließungsqualität für Kfz Rastede insgesamt	10%	keine relevante Wirkung, das übergeordnete Netz bleibt unverändert		10%	3	keine relevante Wirkung, Busverkehr über Voßbarg mit Umweg verbunden		10%	4	Insgesamt verbesserte Erschließung aufgrund Entlastung Raiffeisenstr. und Aug.-Brötje-Str. - Schloßstr.		10%	1		
Erschließungsqualität für Kfz Verbrauchermärkte Raiffeisenstr.-West	10%	Wartezeiten am BÜ und Rückstaus entfallen, aber hohe Belastung der Straße		10%	2	Wartezeiten und Rückstaus am BÜ K 133 bleiben, dabei hohe Belastung der Straße		10%	5	Wartezeiten am BÜ und Rückstaus bleiben, aber geringe Belastung der Straße		10%	3		
Entwurfsparameter Straße	5%	Längsneigungen im Trogbereich zw. 7 und 8% insbes. für Schwerverkehr negativ		5%	3	Längsneigungen im Trogbereich zw. 7 und 8% insbes. für Schwerverkehr negativ		5%	3	Längsneigungen bis 3% unproblematisch auch für Schwerverkehr		5%	1		
Verkehrsqualität an relevanten Knotenpunkten	5%	Ausbau / Umbau Kreuzung K 133 / K 131 aufgrund erhöhter Belastung des KP erforderlich (noch zu prüfen!)		5%	5	Ausbau / Umbau Einmündung Schloßstr. / K 131 aufgrund erhöhter Belastung der Schloßstr. erforderlich (noch zu prüfen!)		5%	4	Ausbau / Umbau Kreuzung K 133 / K 131 aufgrund erhöhter Belastung des KP erforderlich (noch zu prüfen!)		5%	5		
Wirkung für Radfahrer / Fußgänger	5%	Nachteile:rd. 6% Rampen mit Podesten, Umwege aufgrund Abbindung Ladestr. / An der Bleiche Vorteile:keine Wartezeiten am BÜ		5%	3	Nachteile:rd. 6% Rampen mit Podesten, Umwege aufgrund Abbindung Ladestr.und Voßbarg Vorteile:keine Wartezeiten am BÜ		5%	3	Nachteile:Wartezeiten am BÜ Vorteile:keine Rampen und Umwege		5%	3		
Erschließungsqualität im Nahbereich des Bauwerks	10%	Im Bereich des Trogbauwerks keine direkte Erschließung von Grundstücken, z. B. heutiger Standort ALDI und westl. der Bahn		10%	5	Im Bereich des Trogbauwerks keine Erschließung von Grundstücken, aber keine relevanten Nutzungen betroffen		10%	3	keine Nutzungen betroffen		10%	1		
erforderliche Verlegungen/Anpassungen im nachgeordneten Straßennetz	5%	Verlegungen Ladestr. / Finkenstr. und Bahnweg mit veränderter Anbindung erforderlich		5%	5	Ersatz Verkehrsführung für abgebundene Ladestraße und Voßbarg erforderlich		5%	4	keine Verlegungen / Anpassungen erforderlich		5%	1		

## Einarbeitung der Variante 1.3 in die Gesamt-Matrix:

Gewichtung: Neutral		Variante 1.3 Höhenfreier BÜ im Zuge K 133 - Raiffeisenstr.			Variante 2 Höhenfreier BÜ im Zuge Schloßstraße			Variante 3 Nordwestumgehung mit höhenfreiem BÜ		
Kurzcharakteristik		leicht nördlich abgesetzte Führung, Trogbauwerk			bestandsorientierte Führung auf August-Brötje-Str. - Schloßstraße, Trogbauwerk			neue Trasse von der AS A 29 zur K 131 im Nordwesten von Rastede, Trogbauwerk		
Bewertungsfeld										
<b>Eingriffe in Privateigentum</b>	<b>20%</b>	100% <b>3,8</b>			100% <b>3,1</b>			100% <b>2,2</b>		
Bebaute Grundstücke	70%	3 Gebäude auf der Südseite, 5 Gebäude auf der Nordseite, insbes. auf der Südseite verschlechterte Erschließung	70%	5	2 Gebäude an der Aug.-Brötje-Str., verschlechterte Erschließung Voßbarg - Aug.Brötje-Str.	70%	4	kein Rückbau wegen Überbauung, keine verschlechterte Erschließung	70%	1
Landwirtschaft	30%	keine Wirkung	30%	1	keine Wirkung	30%	1	Zerschneidungsschäden und Flächenverluste (ca. 3 ha)	30%	5
<b>Umwelt</b>	<b>15%</b>	100% <b>2,0</b>			100% <b>3,0</b>			100% <b>4,0</b>		
Auswirkungen auf Schutzgüter (ohne Schutzgut Mensch)	100%	keine relevante Wirkung, geringer Eingriff im Bereich Tannenweg / Bahnweg	100%	2	keine relevante Wirkung, geringer Eingriff im Bereich Voßbarg - August-Brötje-Str. - Schloßstr.	100%	3	<u>Tiere/Pflanzen</u> keine erkennbaren Funktionsbereiche besonderer Bedeutung betroffen <u>Abiotik</u> hohe Neuversiegelung (ca. 2 ha) <u>Landschaftsbild</u> mittlere Bedeutung, Zerschneidung bislang tw. wenig betroffener Räume Vorsorgegebiete Land- und Forstwirtschaft betroffen	100%	4
<b>Schutzgut Mensch</b>	<b>15%</b>	100% <b>4,0</b>			100% <b>4,0</b>			100% <b>2,0</b>		
Erhöhung von Lärmimmissionen bzw. neue Verlärmungen	50%	Erhöhung der Lärmimmissionen an der Bebauung Raiffeisenstr. und Oldenburger Str., kein aktiver Lärmschutz möglich	50%	5	Erhöhung der Lärmimmissionen an der Bebauung Aug.-Brötje-Str. - Schloßstr. und Oldenburger Str., kein aktiver Lärmschutz möglich	50%	5	einige wenige Gebäude im Nahbereich der neuen Trasse, falls erforderlich aktiver Lärmschutz, Erhöhung der Lärmimmissionen an der Bebauung nördliche Oldenburg Str.	50%	2
Reduzierung von Lärmimmissionen	50%	geringe Minderung der Lärmimmissionen an der Bebauung Aug.-Brötje-Str. - Schloßstr.	50%	3	Geringe Minderung der Lärmimmissionen an der Bebauung Raiffeisenstr. und Oldenburger Str.	50%	3	Minderung der Lärmimmissionen an der Bebauung Raiffeisenstr.	50%	2

## Einarbeitung der Variante 1.3 in die Gesamt-Matrix:

Gewichtung: Neutral		Variante 1.3 Höhenfreier BÜ im Zuge K 133 - Raiffeisenstr.			Variante 2 Höhenfreier BÜ im Zuge Schloßstraße			Variante 3 Nordwestumgehung mit höhenfreiem BÜ		
Kurzcharakteristik		leicht nördlich abgesetzte Führung, Trogbauwerk			bestandsorientierte Führung auf August-Brötje-Str. - Schloßstraße, Trogbauwerk			neue Trasse von der AS A 29 zur K 131 im Nordwesten von Rastede, Trogbauwerk		
Bewertungsfeld										
<b>Sonstiges</b>	<b>20%</b>	100% <b>4,2</b>			100% <b>5,0</b>			100% <b>1,8</b>		
städtebauliche Auswirkungen	80%	Entwertung der Grundstücke im Bereich des Trogbauwerks, optisch dominantes techn. Bauwerk	80%	5	Entwertung der Grundstücke im Bereich des Trogbauwerks, optisch dominantes techn. Bauwerk	80%	5	keine negativen städtebaulichen Auswirkungen	80%	1
Variante entspricht den verkehrs- /stadtplanerischen Intentionen der Gemeinde Rastede	20%	ja	20%	1	nein	20%	5	nein	20%	5
<b>Sämtliche Bewertungsfelder</b>	<b>100%</b>	<b>3,6</b>			<b>3,8</b>			<b>2,3</b>		
<b>Kosten (ohne Bewertung)</b>										
Bau- und Entschädigungskosten (brutto)		21,0 Mio. €			23,5 Mio. €			18,0 Mio. €		



## Variantenvergleich

Gewichtung	Neutral	Verkehr	Umwelt
Verkehr	30%	45%	20%
Eingriffe in Privateigentum	20%	20%	20%
Umwelt	15%	10%	25%
Schutzgut Mensch	15%	15%	25%
Sonstiges	20%	10%	10%
<b>Summe</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Benotung	Neutral	Verkehr	Umwelt
Variante 1.3 K 133	3,6	3,6	3,4
Variante 2 Schloßstr.	3,8	3,8	3,7
Variante 3 NWU	2,3	2,2	2,5

- Die Variante 1.3 erhält tendenziell eine gleich bleibende Benotung wie ursprünglich die Variante 1.

- Die Variante 3 erhält stabil immer die beste Bewertung und bleibt selbst bei der „Gewichtung: Umwelt“ um 0,9 bis 1,4 Noten besser als die beiden anderen Varianten.

Kosten	Mio. €
Variante 1.3	21,0
Variante 2	23,5
Variante 3	18,5

## Variantenvergleich - Empfehlung - unverändert zu 2017

Kostenannahme:

1. Strecke = 1,8 km x 2,0 Mio. €/km	= 3,6 Mio. €
2. Trogbauwerk L 280 m x B 10 m = 2.800 m <sup>2</sup> x 2.000 €/m <sup>2</sup>	= 5,6 Mio. €
3. Brücke Bahn L 10 m x B 12 m = 120 m <sup>2</sup> x 5.000 €/m <sup>2</sup>	= 0,6 Mio. €
4. Brücke Rasteder Bäke L 12 x B 12 m = 144 m <sup>2</sup> x 2.500 €/m <sup>2</sup>	= 0,4 Mio. €
5. Knotenpunkte psch. 2 x 0,5 Mio. €	= 1,0 Mio. €
6. Ausgleich/Ersatz psch.	= 0,5 Mio. €
7. Baunebenkosten	= 3,5 Mio. €
Baukosten netto	= 15,2 Mio. €
Grunderwerb L 1.800 m x B 20 m = 36.000 m <sup>2</sup> x 10 €/m <sup>2</sup>	= 0,4 Mio. €
Gesamtkosten netto, aufgerundet	= 15,6 Mio. €
Gesamtkosten brutto, aufgerundet	= 18,5 Mio. €



**Empfehlung:  
Variante 3 Nordwestumgehung  
sollte den weiteren Planungen als  
Vorzugsvariante  
zugrunde gelegt werden.**

## Beschlussvorlage

**Vorlage-Nr.: 2019/207**

freigegeben am **17.10.2019**

**GB 1**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

**Datum: 08.10.2019**

### **Sammeländerung zu den Bebauungsplänen 6g und 60 - Anton-Günther-Straße**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	28.10.2019	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	05.11.2019	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

- 1.) Dem Entwurf der Sammeländerung zur 6. Änderung des Bebauungsplans 60 und der 8. Änderung des Bebauungsplans 6g wird zugestimmt.
- 2.) Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.
- 3.) Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

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

Zur Übernahme der Ziele des Konzeptes zur verträglichen in die verbindliche Bauleitplanung soll die Sammeländerung zur 6. Änderung des Bebauungsplans 60 und zur 8. Änderung des Bebauungsplans 6g durchgeführt werden. Der Geltungsbereich umfasst die Wohn- und Mischgebiete beidseitig der Anton-Günther-Straße.

Im Zuge des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung (s. Vorlage 2019/128) wurde der nördliche und östliche Geltungsbereich dieser Sammeländerung als „rote Zone“ mit höchster städtebaulicher Dichte und der süd-westliche Geltungsbereich als „blaue Zone“ mit mittlerer städtebaulicher Dichte gekennzeichnet. Da im Geltungsbereich vier Baudenkmäler vorhanden sind, ist der südliche Teilbereich der Anton-Günther-Straße als solcher mit erhöhten Anforderungen an die Gestaltung gekennzeichnet.

Mit der Sammeländerung werden für die Teilbereiche der Bebauungspläne 60 und 6g die jeweiligen Ziele des Konzeptes als textliche Festsetzungen sowie örtliche Bauvorschriften übernommen.

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

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

Im Bereich der Baudenkmäler werden örtliche Bauvorschriften aufgenommen, wonach die Außenwände der Hauptgebäude und Garagen in roten bis rotbraunem Verblendmauerwerk zu gestalten sind. Die Dacheindeckungen sind in diesem Bereich ebenfalls in roten bis rotbraunen Ziegel- oder Dachsteinen auszuführen.

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

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

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

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

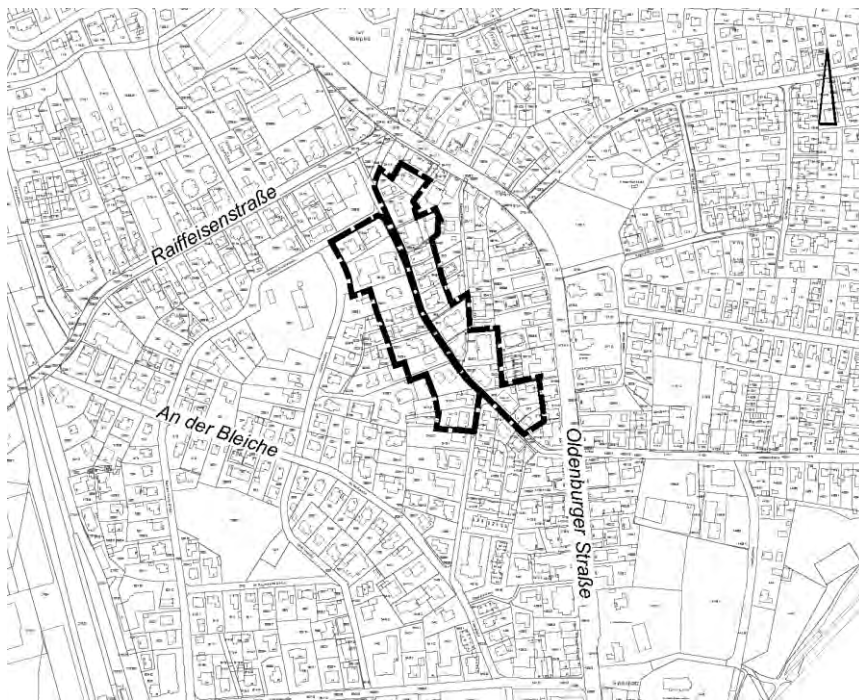
### **Anlagen:**

1. Entwurf Text Bebauungsplan mit Begründung

# Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

## Sammeländerung

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60  
„Ortskern Rastede“
8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G  
„Rastede I/II Ortskern“



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

Entwurf

Oktober 2019

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73

NWP Planungsgesellschaft mbH

Postfach 3867  
26028 Oldenburg

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

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung





## PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Rastede diese Sammeländerung: 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Ortskern Rastede“ und 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“, bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (gemäß § 84 (3) NBauO), als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

## Planverfasser

Die Sammeländerung: 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Ortskern Rastede“ und 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den

(Unterschrift)

## Aufstellungsbeschluss

Der VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der Sammeländerung: 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Ortskern Rastede“ und 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Rastede, den

Bürgermeister

## Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der Sammeländerung: 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Ortskern Rastede“ und 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf der Sammeländerung: 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Ortskern Rastede“ und 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ mit der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Rastede, den



Bürgermeister

---

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Sammeländerung: 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Ortskern Rastede“ und 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ nebst Begründung in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

---

## Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der Sammeländerung: 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Ortskern Rastede“ und 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... in der Tagespresse ..... bekannt gemacht worden.

Die Sammeländerung: 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Ortskern Rastede“ und 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ ist damit am ..... wirksam geworden.

Rastede, den

Bürgermeister

---

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der Sammeländerung: 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Ortskern Rastede“ und 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Sammeländerung: 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Ortskern Rastede“ und 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den .....

-----  
Bürgermeister

## Satzung

### § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Sammeländerung: 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Ortskern Rastede“ und 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ umfasst die in den Bebauungsplänen gemäß § 4 und § 6 BauNVO festgesetzten Baugebiete Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) sowie die Gemeinbedarfsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB.

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ setzt sich aus den Teilbereichen 1 und 2 zusammen (siehe Übersichtsplan auf Seite 7).

### § 2 Festsetzungen

#### 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6g Teilbereich 1

1. Innerhalb den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 20 BauNVO maximal II Vollgeschosse zulässig.
2. In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 10 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.
3. 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 Gesamthöhe bestimmt. Die zulässige maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 13,0 m über Bezugsebene. Der Maximalwert bezieht sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugsebene), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Soweit zwei Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Straße mit dem geringeren Abstand zur baulichen Anlage maßgebend.

#### 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6g Teilbereich 2

4. Innerhalb der gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind gemäß § 20 BauNVO maximal II Vollgeschosse zulässig.
5. In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 22 (2) BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
6. 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.
7. Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO werden für die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete die zulässigen Höhen baulicher Anlagen durch die Festsetzung der zulässigen Trauf- und Gesamthöhe bestimmt. Die zulässige maximale Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen dem untersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehendem Mauerwerk) beträgt 6,5 m über Bezugsebene, die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 10,5 m über Bezugsebene. Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem



Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugsebene), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Soweit zwei Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Straße mit dem geringeren Abstand zur baulichen Anlage maßgebend. Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Dachgauben, Zwerchhäuser, Zwerchgiebel und Abwalmungen.

8. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten oberhalb des 2. Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig.
9. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6g, gelten in den Teilbereichen 1 und 2 fort.

### **6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Ortskern Rastede“**

10. Innerhalb der gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten, der gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete und der Gemeinbedarfsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind gemäß § 20 BauNVO maximal II Vollgeschosse zulässig.
11. In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 10 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.
12. Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO werden für die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete, die gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete und die Gemeinbedarfsfläche die zulässigen Höhen baulicher Anlagen durch die Festsetzung der zulässigen Gesamthöhe bestimmt. Die zulässige maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 13,0 m über Bezugsebene. Der Maximalwert bezieht sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugsebene), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Soweit zwei Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Straße mit dem geringeren Abstand zur baulichen Anlage maßgebend.
13. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 60 gelten fort.

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

#### **1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift gemäß § 84 (1) NBauO ist identisch der Sammeländerung: 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Ortskern Rastede“ und 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“.

#### **2. Einstellplätze**

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

#### **3. Ordnungswidrigkeiten**

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

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

### 4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich Sammeländerung: 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Ortskern Rastede“ und 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“:

**Teilbereich 1 der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ und 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Ortskern Rastede“**

### 5. Dachform und Dachneigung

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

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

### 6. Staffelgeschosse

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

**Teilbereich 2 der 8. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“**

### 7. Dachform und Dachneigung

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

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

Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO.

Auf 10 % der Grundfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig.

### 8. 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. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Ortskern Rastede“**

### 9. Fassadengestaltung

Innerhalb des im Übersichtsplan durch Schraffur gekennzeichneten Bereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Ortskern Rastede“ ist bei der Gestaltung der Außenwände der Hauptgebäude und Garagen rotes bis rotbraunes unglasiertes Ver-

blendmauerwerk zu verwenden. Untergeordnete Bauteile und Wintergärten dürfen auch mit anderen Baumaterialien errichtet werden.

Als Grundlage für die rot/rotbraunen Farbtöne gelten die RAL-Farbwerte 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012.

#### 10. Dacheindeckung – Materialien

Innerhalb des im Übersichtsplan durch Schraffur gekennzeichneten Bereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Ortskern Rastede“ sind glasierte Dacheindeckungen unzulässig.

Als Material für die Dacheindeckung sind nur Ziegel/ Dachsteine in roten oder rotbraunen Farbtönen zulässig. Als „rot“ bis „rotbraun“ gelten in Anlehnung an das Farbregister RAL 840 HR die RAL Farben 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012.

### § 4 Hinweise

- 1) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg –oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- 2) Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- 3) Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

### § 5 Rechtsgrundlagen

**Rechtsgrundlagen für diese Bebauungsplanänderungen sind:**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27. März 2019 (Nds. GVBl. S. 70)

**Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 88)

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

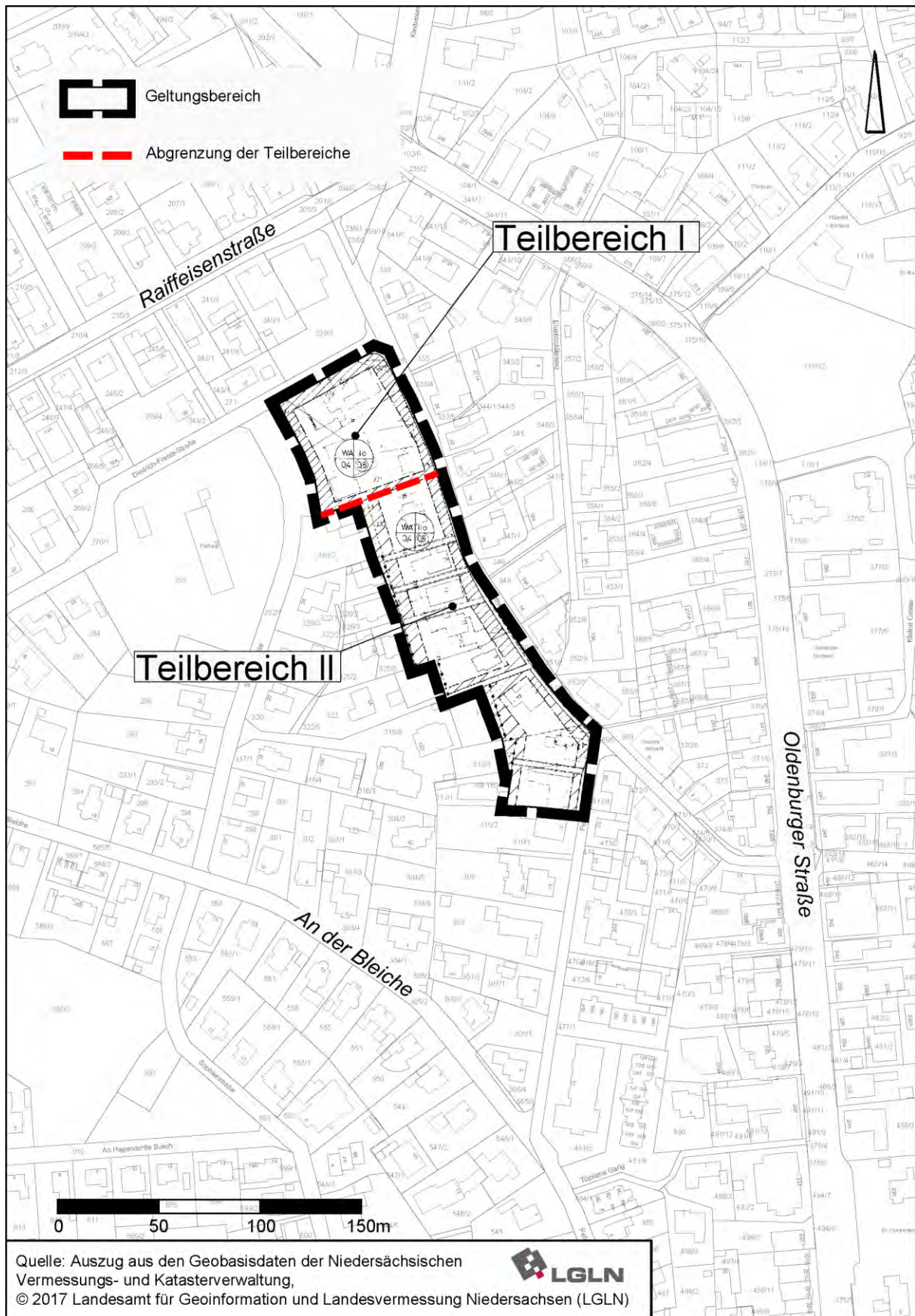


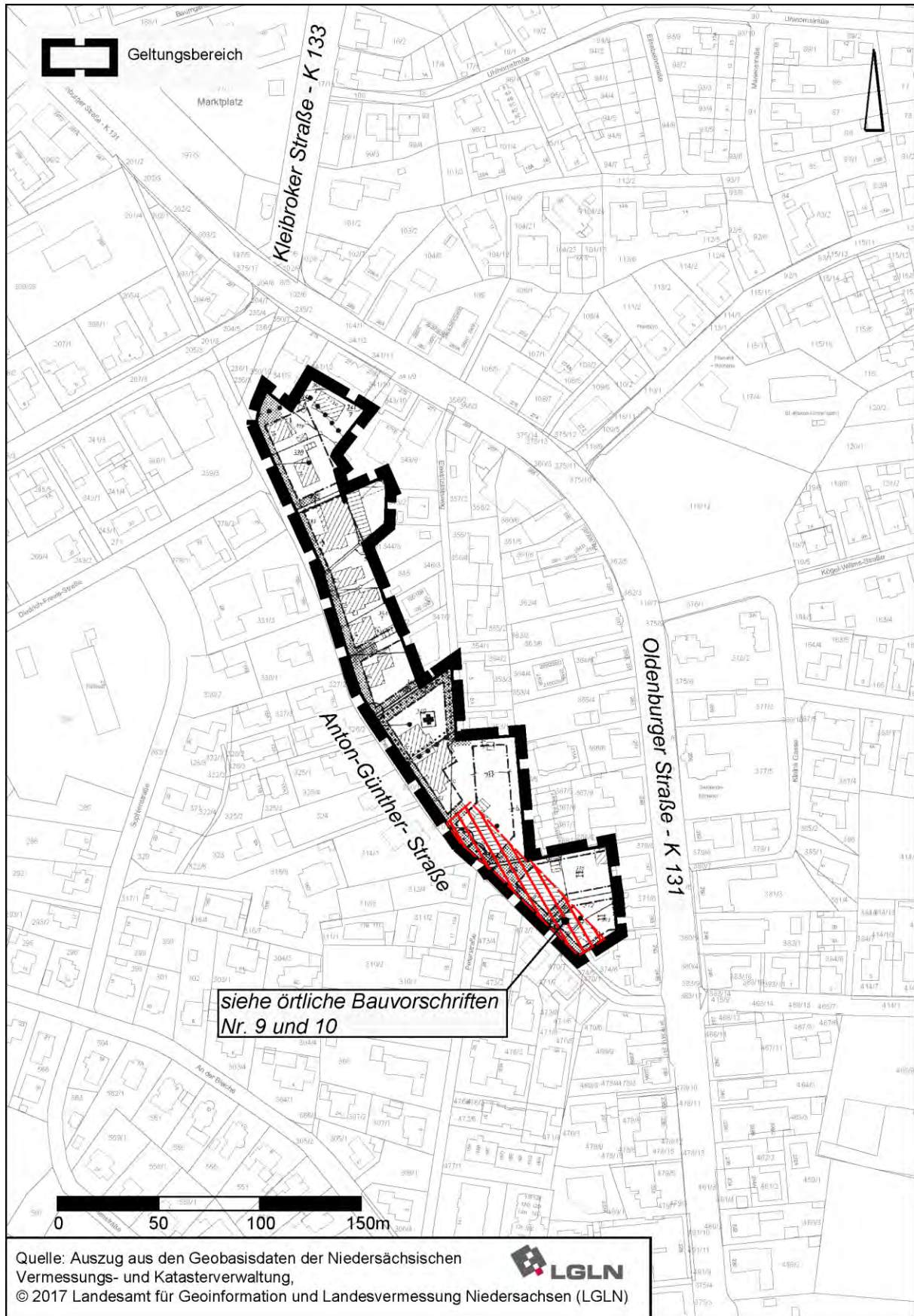
Die anliegende Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.

Rastede, den

---

Bürgermeister





# Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

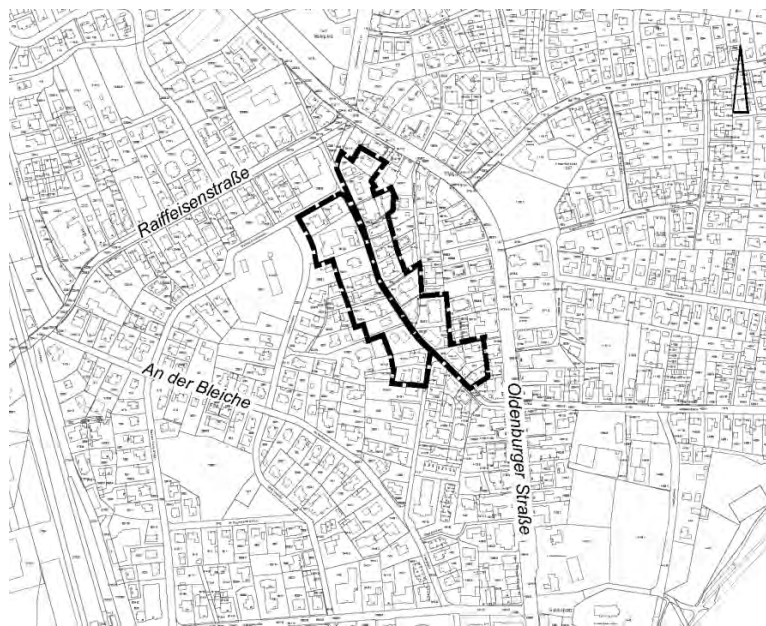
## Sammeländerung

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60

„Ortskern Rastede“

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G

„Rastede I/II Ortskern“



## Begründung

Entwurf

Oktober 2019

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73

NWP Planungsgesellschaft mbH

Postfach 3867  
26028 Oldenburg

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

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung



## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>11</b>
1.1	Anlass der Planung	11
1.2	Rechtsgrundlagen	11
1.3	Geltungsbereich der Planung	12
1.4	Beschreibung des Plangebietes	12
1.5	Planungsrahmenbedingungen	15
<b>2.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>18</b>
<b>3.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung</b>	<b>23</b>
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	23
3.1.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB	23
3.1.2	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB	23
3.2	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz	23
3.3	Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang	27
3.4	Belange des Denkmalschutz	28
3.5	Belange des Klimaschutzes	29
<b>4.</b>	<b>Inhalte der Festsetzungen</b>	<b>29</b>
<b>5.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>30</b>
<b>6.</b>	<b>Daten zum Verfahrensablauf</b>	<b>32</b>
<b>7.</b>	<b>Grösse des Plangebietes</b>	<b>32</b>



## **0. Vorbemerkung**

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

Bei vorliegender Sammeländerung handelt es sich um eine Nachverdichtung des Bestands und um eine Innenentwicklung. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Gemeinde Rastede und ist bereits überwiegend baulich genutzt. An den Geltungsbereich grenzen zu allen Seiten bereits bebaute Bereiche an. Die Größe der Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm.

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

Es sind keine kumulativen Effekte zu berücksichtigen, weil es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt und keine weiteren Änderungen oder Neuaufstellungen im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet derzeit durchgeführt werden oder beabsichtigt sind.

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

## **1. EINLEITUNG**

### **1.1 Anlass der Planung**

Das Plangebiet liegt im zentralen Teil der Ortslage Rastede, beidseitig der Anton-Günther Straße. Anlass für diese Sammeländerung ist das in jüngster Zeit vom Rat der Gemeinde Rastede beschlossene Konzept zur verträglichen Innenentwicklung einerseits und der relativ große Entwicklungsdruck auf den Flächen andererseits. Im Zuge dieser Sammeländerung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert. Bei der Sammeländerung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan.

### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlagen für diese Sammeländerung: 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 und 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV), die Niedersächsische Bauordnung und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der geltenden Fassung.

### 1.3 Geltungsbereich der Planung

Die Sammeländerung erfasst zum einen einen zentralen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6G bzw. einen Streifen westlich der Anton-Günther Straße (8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G). Auf der westlichen Seite der Anton-Günther Straße erstreckt sich der Geltungsbereich in Richtung Süden bis zur Peterstraße. Im Nordwesten wird der Geltungsbereich durch die Sophienstraße und die Diedrich-Freels Straße begrenzt. Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G setzt sich aus den Teilbereichen 1 und 2 zusammen (siehe Übersichtsplan).

Zum anderen wird ein Ausschnitt am westlichen Rand des Bebauungsplanes Nr. 60 bzw. ein Streifen östlich der Anton-Günther Straße in die Sammeländerung aufgenommen (6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60).

Die Sammeländerung erfasst die in den Ausschnitten der zuvor genannten Bebauungspläne festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete, Mischgebiete und die Gemeinbedarfsfläche. Beide Bestandbebauungspläne Nr. 60 und Nr. 6G gehen weit über den Geltungsbereich dieser Sammeländerung hinaus. Es handelt sich um einen Textbebauungsplan.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches kann dem Titelblatt und den Übersichtsplänen auf Seite 7 und 8 entnommen werden.

### 1.4 Beschreibung des Plangebietes

Im südlichen Geltungsbereich, östlich der Anton-Günther Straße befinden sich vier ein- bis zweigeschossige rote ältere Backsteingebäude. Drei von ihnen stehen unter Denkmalschutz. In einem der Gebäude ist ein Büro für Nachhilfe untergebracht.



Anton-Günther Straße Nr. 4 bis 8

Rückwärtig auf der östlichen Seite der Anton-Günther Straße liegt ein größeres Mehrfamilienhaus mit vielen Wohneinheiten sowie einer Praxis:



Anton-Günther Straße Nr. 10a

Nördlich daran schließen auf der östlichen Seite der Anton-Günther Straße zweigeschossige Mehrfamilienhäuser an:



Anton-Günther Straße Nr. 12 bis 14a

Auf der westlichen Seite der Anton-Günther Straße, nördlich der Peterstraße, befinden ein- bis zweigeschossige Wohngebäude. Sie stellen sich in Bezug auf ihre äußeres Erscheinungsbild sehr unterschiedlich dar.



Anton-Günther Straße Nr. 11 bis 15

Im nördlichen Geltungsbereich liegen ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser. Das Gebäude Anton-Günther Straße Nr. 17 ist ebenfalls denkmalgeschützt. Die Gebäude sind in Bezug auf ihr äußeres Erscheinungsbild uneinheitlich. Die Gebäude sind überwiegend wohn genutzt. Am nördlichen Rand ist an der Anton-Günther Straße jedoch auch eine Apotheke und an der Sophienstraße ein ehemals gewerblich genutztes Gebäude vorhanden. Letzteres steht derzeit leer.



Anton-Günther Straße Nr. 20 und 22



Anton-Günther Straße Nr. 17



Sophienstraße Nr. 28

## 1.5 Planungsrahmenbedingungen

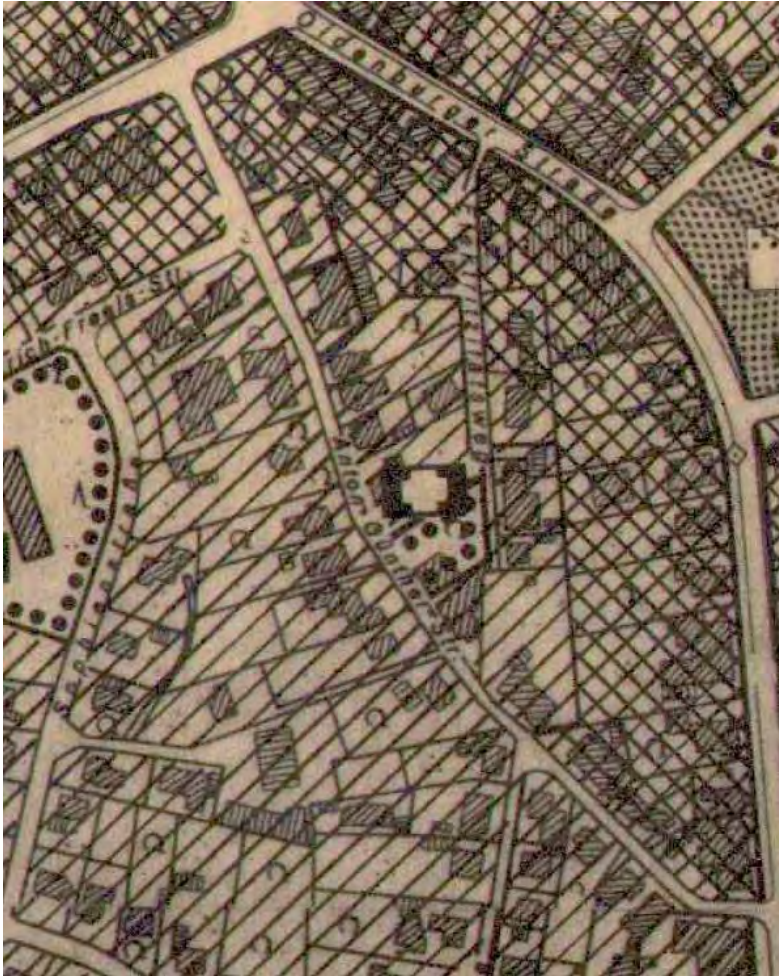
### Ziele und Grundsätze der Raumordnung (LROP/RROP)

Die Gemeinde Rastede ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland 1996 als Mittelzentrum mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und „Erholung“ dargestellt. Für das Plangebiet werden keine Darstellungen getroffen.

### Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede stellt die Flächen beidseitig der Anton-Günther Straße als Wohnbaufläche dar. Lediglich der südliche Bereich und

der nördliche Rand dieser Sammeländerung sind als gemischte Bauflächen dargestellt. Im zentralen Bereich dieser Sammeländerung östlich der Anton-Günther Straße wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt.

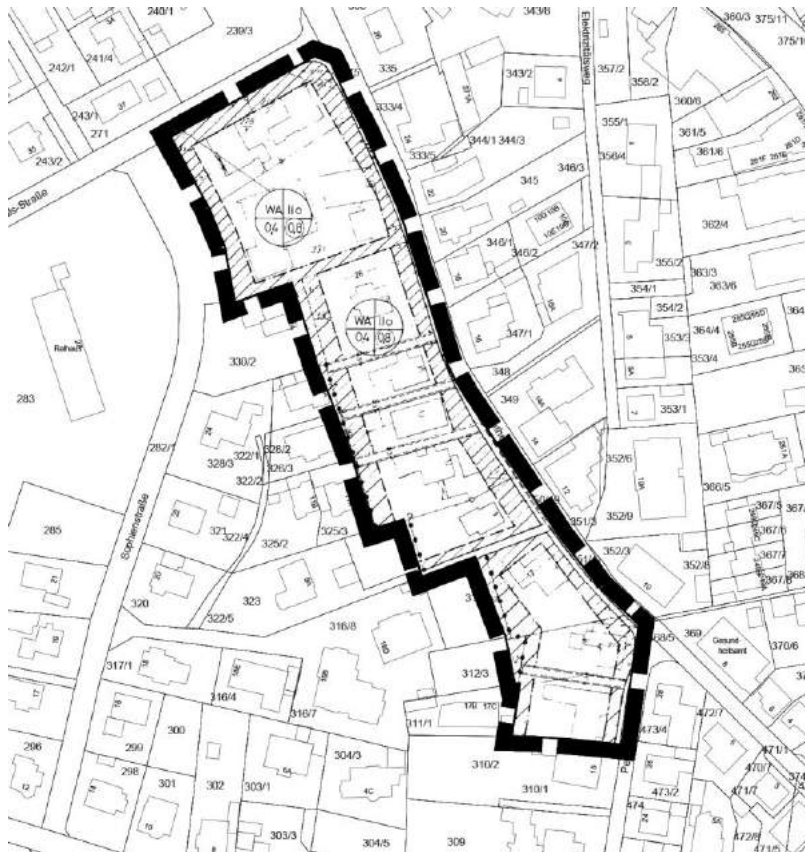


Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede

### **Bebauungsplan**

Für das Plangebiet liegen der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ für die Flächen westlich der Anton-Günther Straße und der Bebauungsplan Nr. 60 „Ortskern Rastede“ für die Flächen östlich der Anton-Günther Straße vor.

Der Bebauungsplan Nr. 6G ist bereits seit 1979 rechtskräftig. Im Bebauungsplan Nr. 6G werden Allgemeine Wohngebiete, maximal zwei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt:



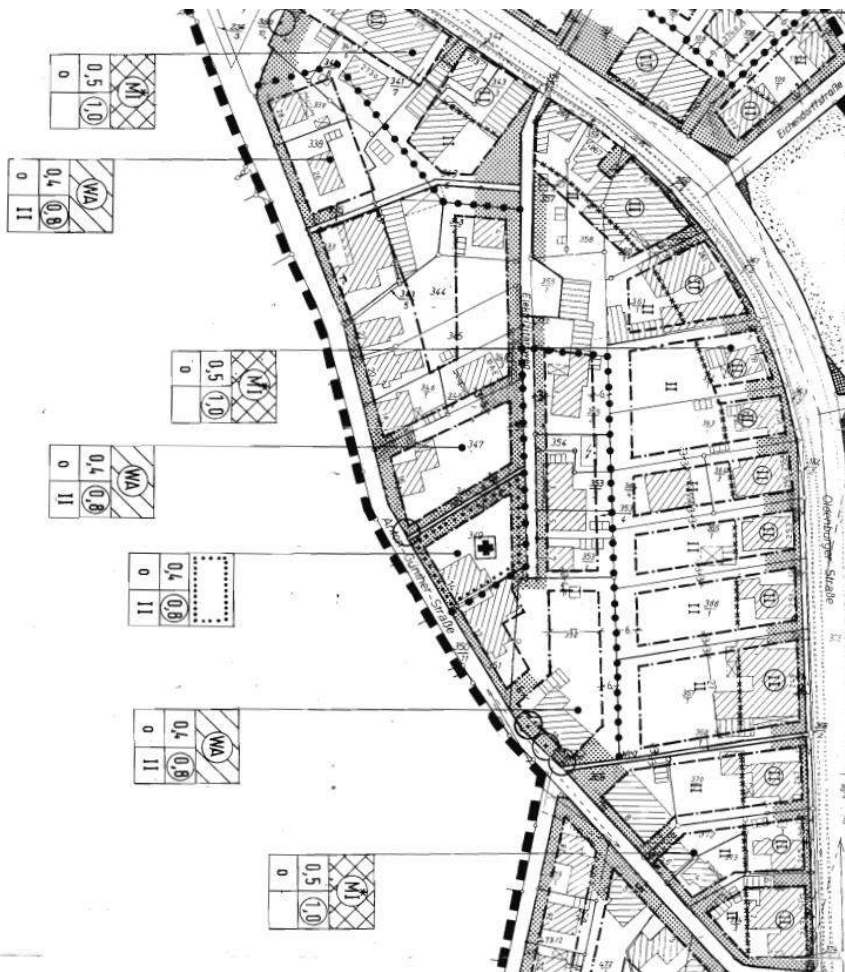
Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“

Der südwestliche Rand dieser Sammeländerung bzw. der südliche Rand des Bebauungsplanes Nr. 6G ist von der Sammeländerung B betroffen. In der Sammeländerung B werden folgende Festsetzungen getroffen.

- Maximal 2 Wohneinheiten
- Gebäudelänge maximal 20 Meter

Der Bebauungsplan Nr. 6G wurde u.a. für die Flächen östlich der Anton-Günther Straße durch den Bebauungsplan Nr. 60 „Ortskern Rastede“ überplant. Der Bebauungsplan Nr. 60 ist bereits seit 1991 rechtskräftig.

Für den Bereich dieser Sammeländerung weist der Bebauungsplan Nr. 60 für den südlichen Bereich und den nördlichen Rand dieser Sammeländerung gemischte Bauflächen aus. Im zentralen Bereich dieser Sammeländerung östlich der Anton-Günther Straße wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „kirchliche Einrichtung“ dargestellt. Die übrigen Flächen werden als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Für die Allgemeinen Wohngebiete und die Gemeinbedarfsfläche werden eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 sowie maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Für die Mischgebiete werden eine Grundflächenzahl von 0,5 und eine Geschossflächenzahl von 1,0 sowie ebenfalls maximal zwei Vollgeschosse ausgewiesen.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 60 „Ortskern Rastede“

Die für die Bebauungspläne Nr. 6G und Nr. 60 bislang durchgeführten weiteren Änderungsverfahren sind für diese Sammeländerung nicht von Relevanz.

## 2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Geltungsbereich dieser Sammeländerung liegt im zentralen Teil der Ortslage Rastede, beidseitig der Anton-Günther Straße. Die Sammeländerung erfasst den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ für die Flächen westlich der Anton-Günther Straße und den Bebauungsplan Nr. 60 „Ortskern Rastede“ für die Flächen östlich der Anton-Günther Straße. Bei dieser Sammeländerung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan.

Das Plangebiet ist bereits überwiegend baulich genutzt. Insbesondere das nördliche Plangebiet unterliegt jedoch einem großen Entwicklungsdruck. Der Gemeinde liegen Bauvorfragen für zwei Grundstücke für die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vor. Die dort auf diesen Grundstücken vorhandenen Gebäude sollen abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden. Insbesondere für das nördliche Plangebiet ist damit eine bauliche Weiterentwicklung in absehbarer Zeit zu erwarten. Auch vor dem Hintergrund einer angespannten Wohnungsmarktsituation und einer großen Nachfrage nach Wohnnutzungen in der Ge-



meinde Rastede sind für das Plangebiet bauliche Veränderungen in nächster Zeit abzusehen. Dies Plangebiet liegt zentral in der Ortslage und ist sehr gut erschlossen. Es bietet sich daher für eine weitere bauliche Entwicklung besonders an.

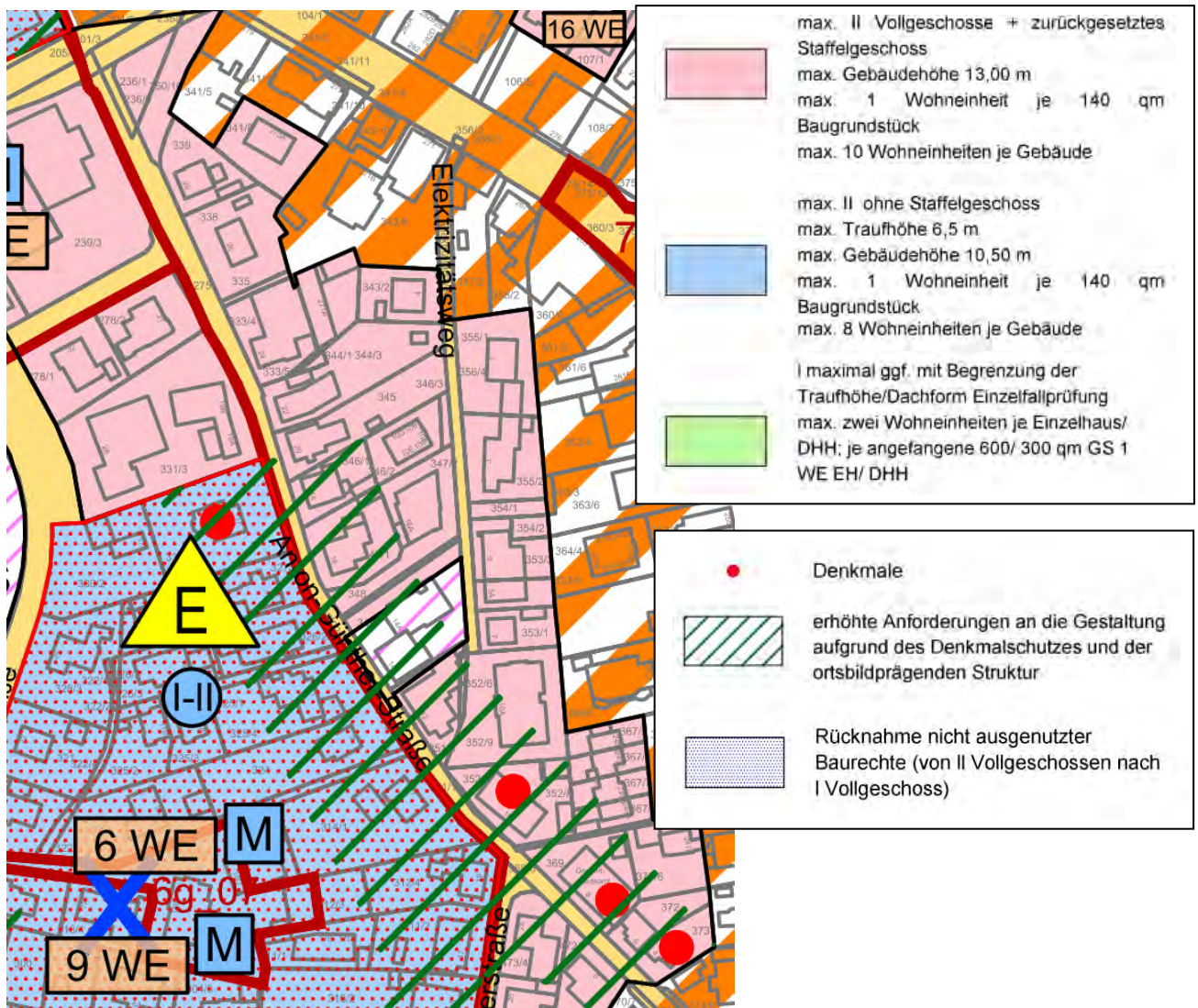
Die Gemeinde Rastede hat in jüngster Zeit ein Konzept zur verträglichen Innenentwicklung beschlossen.<sup>1</sup> Dem Zielkonzept liegen die folgenden Grundsätze zugrunde:

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

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

<sup>1</sup>

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



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

Der nördliche Rand und das östliche Plangebiet liegen im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung innerhalb der Zone mit hoher städtebaulicher Dichte (rote Zone).

Für die rote Zone wurden im Konzept folgende maximale Kennziffern definiert:

- Maximal zwei Vollgeschosse zuzüglich eines zurückgesetzten Staffelgeschosses oder zuzüglich eines geneigten Daches; ein Staffelgeschoss auf der dritten Ebene ist nur zulässig, wenn dieses zu allen Gebäudeseiten um mindestens 2,00 m zur äußeren Traufkante des darunterliegenden Geschosses eingerückt wird
- Maximal eine Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück
- Maximal 10 Wohneinheiten
- Begrenzung der Gebäudehöhe auf 13,00 Meter

Der westliche Bereich des Plangebietes liegt in dem Konzept innerhalb der mittleren Dichtezone (blaue Zone). Für die blaue Zone wurden folgende maximale Kennziffern definiert:

- Maximal zwei Vollgeschosse ohne Staffelgeschoss
- Maximal eine Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück
- Maximal 8 Wohneinheiten
- Begrenzung der Traufhöhe auf maximal 6,50 m
- Begrenzung der Gebäudehöhe auf maximal 10,50 m

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

Das Konzept bildet die Grundlage für die Festsetzungen dieser Sammeländerung. Daher wird das Plangebiet gegliedert. Der östliche Teil und der nördliche Rand befinden sich in der roten Zone, der westliche Bereich in der blauen Zone. Der Bebauungsplan Nr. 6G wird daher in einen nördlichen Teil (Teilbereich 1, rote Zone) und einen südlichen Teil (Teilbereich 2, blaue Zone) gegliedert.

Im Zuge dieser Sammeländerung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert. Die übrigen Festsetzungen der beiden rechtskräftigen Bebauungspläne bestehen fort. Bei dieser Sammeländerung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan. Übersichtspläne sind auf den Seiten 7 und 8 beigefügt.

### **Nördlicher Rand (Teilbereich 1) und östliches Plangebiet (rote Zone im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung)**

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

Ergänzend werden für den nördlichen Rand (Teilbereich 1) und das östliche Plangebiet örtliche Bauvorschriften erlassen:

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

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

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

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

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

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

Ergänzend werden für den **Teilbereich 2 der 8. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ örtliche Bauvorschriften** erlassen:

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

Auf 10 % der Grundfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig.

### **Örtliche Bauvorschriften für den gesamten Bereich der Sammeländerung:**

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 Park-suchverkehren 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.

An den südlichen Bereich sind aus denkmalschutzrechtlicher Sicht besondere Anforderungen zu stellen (vergl. dazu Kap. 3.4 dieser Begründung).

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

Die Belange des Verkehrs, der Ver- und Entsorgung sowie des Immissionsschutzes werden durch diese Sammeländerung nicht tangiert. Auf die Planunterlagen zu den Bebauungsplänen Nr. 60 „Ortskern Rastede“ und 8 Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern Bebauungsplan Nr. 67“ wird verwiesen.

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

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

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

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens werden im weiteren Verfahren in dieser Begründung ergänzt.

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

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens werden im weiteren Verfahren in dieser Begründung ergänzt.

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

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

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen und mit unterschiedlichen Gebäudetypen bebaut. Planungsrechtlich unterliegt der Bereich den Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 60 „Ortskern Rastede“ und 8 Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern Bebauungsplan Nr. 67“ Nr. 17, einschließlich der bisher erfolgten Änderungen. Festgesetzt sind demnach westlich der Anton-Günther-Straße allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4 und zweigeschossiger Bauweise, während östlich der Straße neben allgemeinen Wohngebieten auch eine Fläche für kirchliche Zwecke (GRZ 0,4, II-geschossig) und im Norden und Süden auch Mischgebiete (GRZ 0,5) festgesetzt sind.

In der aktuellen Ausprägung sind vor allem im südlichen und südwestlichen Bereich freistehende Einfamilienhäuser mit umgebenden, individuell gestalteten Gärten ausgeprägt. Eingeraht werden diese vielfach durch Schritthecken aus Liguster, Hainbuchen und Rotbuchen, rückwärtige Gartenbereiche weisen vereinzelt auch noch Obstgehölze auf. Auch sind noch markante Einzelbäume sowohl im Straßenraum / Vorgartenbereich, als auch rückwärtig anzutreffen. Hierbei handelt es sich neben Kastanien auch um Linden, Buchen und Eschen, im Nordwesten steht eine markante Robinie.

Das Ortsbild wird im Wesentlichen durch den schmalen Verlauf der Straße im Süden mit den Hecken und Laubbäumen im Übergang zu den angrenzenden Wohngebäuden geprägt. Nach Norden weitet sich die Straße auf und auch die angrenzenden Strukturen sind zunehmend durch versiegelte Stellplatzbereiche geprägt.

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

Ein Suchraum für schutzwürdige Böden liegt nicht vor. Vielmehr besteht ein für Siedlungslagen typischer Versiegelungsgrad, der gemäß Bodenkarte bis 70 %, bzw. abschnittsweise bis 90% beträgt.<sup>2</sup>

Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel (1981 bis 2010) ist mit über 50 bis 100 mm gering.

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 m NHN.<sup>3</sup>

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

Im innerörtlichen Bereich an der Graf-Günther-Straße sind keine besonderen klimatischen Funktionsräume ausgeprägt, jedoch wirken die gestalteten Gärten und Gehölze gegenüber Versiegelungen ausgleichend.

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

Im Zuge dieser Sammeländerung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert. Die übrigen Festsetzungen der beiden rechtskräftigen Bebauungspläne bestehen fort, insbesondere die Angaben zur Grundflächenzahl, die das Maß der zulässigen Versiegelungen und Flächeninanspruchnahmen umfasst, werden beibehalten.

Somit beziehen sich die Änderungen gegenüber den rechtskräftigen Bebauungsplänen im Wesentlichen auf folgende Aspekte:

- Am nördlichen Rand (Teilbereich 1) und für Teile des östlichen Plangebietes werden Wohnnutzungen mit zwei Vollgeschossen und einer maximalen Gesamthöhe von 13,0 m festgesetzt. Es sind maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 10 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig. Staffelgeschosse sind oberhalb des 2. Vollgeschosses zulässig.
- Im westliche Plangebiet (Teilbereich 2) (blaue Zone im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung) werden zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Gesamthöhe von 10,50 m und einer Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt. Staffelgeschosse werden oberhalb des 2. Vollgeschosses ausgeschlossen, zudem sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Es sind maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.

<sup>2</sup>

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

<sup>3</sup>

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

- Ergänzend werden jeweils für die Teilbereiche, als auch für den gesamten Bereich, jeweils örtliche Bauvorschriften erlassen.
- Ziel der getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften ist die städtebauliche Dichte im Plangebiet auf ein verträgliches Maß zu begrenzen. Auch sind im südlichen Bereich denkmalschutzrechtliche Anforderungen einzuhalten.

Zusammenfassend handelt es sich bei dem Plangebiet der Sammeländerung 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. So wird die Grundflächenzahl nicht verändert und auch die Baugrenzen werden nicht verlagert oder erweitert, so dass insgesamt keine höheren Ausnutzungen des Gebietes gegenüber dem bestehenden Planungsrecht möglich werden. Die Geschossigkeit und die Höhengausrichtung werden dem Bestand angepasst bzw. aufgrund der innerörtlichen Lage wird gebietsbezogen in einer verträglichen Art und Weise eine städtebauliche Verdichtung durchgeführt.

Demnach werden mit der Sammeländerung weder zusätzliche Flächeninanspruchnahmen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und der Biotop- und Lebensraumstrukturen führen könnten, noch negative Veränderungen des Gebietscharakters vorbereitet, die zu einer erheblichen Landschafts- bzw. Ortsbildveränderung führen würden. Auch sind aufgrund der Bestandssituation keine Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und auf die lufthygienische Situation oder das Klima abzuleiten.

Ein Eingriff liegt nicht vor, so dass auch keine Eingriffsbilanzierung durchgeführt wird. Auch werden aufgrund der Bestandssituation keine über das bisherige Maß hinausgehenden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich erforderlich.

Um den Gebietscharakter zu wahren und dem denkmalgeschützten Ensemble im Süden gerecht zu werden, sind auch die Gehölze (Hecken und Bäume im Straßenraum/Vorgarten) zu erhalten bzw. bei Neugestaltungen wieder herzustellen. Die Erhaltungsfestsetzung von Einzelbäumen aus dem Ursprungsbebauungsplan gilt weiterhin.

#### ➤ **Artenschutz**

Die Bestimmungen zum **besonderen Artenschutz** gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

Anhand der Habitatqualitäten sind Vorkommen von siedlungstoleranten gehölzbrütenden Vogelarten plausibel anzunehmen.

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

Somit sind wegen der Bestandsausprägung mit Gärten und insbesondere mit Sträuchern und Bäumen Habitatqualitäten gegeben, die das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten (Vögeln, Fledermäuse) erwarten lassen.

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

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

Im Plangebiet sind mit den bestehenden Gebäuden, gestalteten Gärten und den vereinzelt noch vorhandenen Großgehölzen sowohl Vogel-Brutplätze als auch Fledermaus-Quartiere denkbar.

Die Erfüllung des Verbotstatbestandes ist jedoch vermeidbar, indem die Bestände weitgehend erhalten bleiben. Sollten dennoch Gehölzfällungen notwendig werden oder auch Abriss-, 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. Gleiches gilt für Gebäude, so dass vor Abriss eine Gebäudekontrolle auf Vorkommen von Fledermäusen durchzuführen ist und ggf. der Abriss verschoben werden muss, bis die Quartiersfunktion nicht mehr besteht. Aufgrund dieser Vermeidungsmöglichkeit ist das Tötungsverbot nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern.

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

Im artenschutzrechtlichen Sinne erheblich sind Störungen dann, wenn hierdurch die Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu befürchten steht. So gear-tete Störungen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da es sich um einen vollständig bebauten Bereich handelt, so dass sich die Störwirkung der Nutzungen (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) nicht signifikant verändern wird. Störepfindliche Tierarten sind aufgrund der Bestandssituation im betrachteten Bereich nicht zu erwarten.

3.) Verbot der Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren

Die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist im Zuge von Gehölzfällungen möglich. Es können sowohl Fledermausquartiere als auch Vogel-Lebensstätten betroffen sein. Allerdings kommt das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplänen nicht zur Anwendung, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Das kann hier angenommen werden, da es sich um einen Bestandsbebauungsplan handelt und keine zusätzlichen und weitergehenden Festsetzungen getroffen werden. Sollten dennoch Großgehölze mit dauerhaften Niststätten oder Gebäude mit Quartiersfunktion betroffen sein, sind je Betroffenheit Ersatzquartiere in Form von Nistkästen oder Fledermauskästen im räumlichen Umfeld anzubringen.

**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 und ggf. Anbringen von Ersatzhabitaten) zu berücksichtigen.

➤ **Natura 2000-Verträglichkeit**

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist mit einer Entfernung von etwa 2 km das Gebiet Eichenbruch, Ellernbusch (2715-331) östlich von Rastede als Waldgebiet mit gut ausgeprägten, häufig feuchten Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwäldern. Kleinflächig auch bodensaurer Eichen-Buchenwald mit Adlerfarn. An naturnahen Bachläufen kleinflächige Eschen- und Erlen-Eschenwälder, teilweise sehr artenreich.

Nachteilige Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet sind nicht zu erwarten, da bereits 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 10 km) vorhanden und durch die Planung ebenfalls nicht betroffen. Die Verträglichkeit mit dem Schutzgebietssystem Natura 2000 ist somit gegeben.

➤ **naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Innerhalb des Plangebietes sind keine geschützten Landschaftsbestandteile oder geschützten Biotope ausgeprägt. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet LSG WST 57 – Schloßpark, Park Hagen – schließt südöstlich der Oldenburger Straße in etwa 150 m Entfernung an. Auch weitere Schutzgebiete oder Schutzobjekte, wie der geschützte Landschaftsbestandteil Hagendorffs Busch (GLB 17) und Naturdenkmale, sind in Rastede ausgebildet und weisen zum Plangebiet Mindestentfernungen von etwa 200 m bzw. 180 m auf. Eine Betroffenheit ist durch die Sammeländerung nicht abzuleiten.

➤ **Darstellungen von Landschaftsplänen**

Der Landschaftsplan der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 1995 weist das Gebiet als Siedlungsbereich aus, hervorgehoben sind einzelne Altbäume.

Auch im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland (1995) werden für das Plangebiet keine besonderen Entwicklungsziele und Maßnahmen herausgestellt.

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

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte der Gemeinde Rastede, direkt angrenzend an den zentralen Versorgungsbereich. Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut.

Im Geltungsbereich sind überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser vorhanden. Am östlichen Rand dieser Sammeländerung ist ein Wohngebäude mit vielen Wohneinheiten und einer Praxis vorhanden. Auch eine Apotheke und ein ehemals gewerblich genutztes und derzeit leer stehenden Gebäude befinden sich im Plangebiet. Direkt nördlich dieser Sammeländerung befindet sich ein hohes und dominantes Gebäude einer Bankfiliale.

In ihrem Konzept zur verträglichen Innenentwicklung hat die Gemeinde für den nördlichen Rand und den östlichen Teil dieser Sammeländerung ein Verdichtungspotenzial erkannt und diesen Bereich entsprechend als rote Zone (Zone höchster Dichte) dargestellt. Die für

die rote Zone maximalen Kennziffern wurden vorstehend wiedergegeben. Die Maximalwerte werden im Zuge dieser Sammeländerung für diese Bereiche berücksichtigt. Damit ergeben sich Nachverdichtungspotenziale im Vergleich zur Bestandsbebauung. Allerdings hat das bisherige Planungsrecht auch bislang bereits maximal zwei Vollgeschosse vorgesehen. Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten und die Gebäudehöhe waren planungsrechtlich bislang nicht beschränkt.

Oberhalb des zweiten Vollgeschosses ermöglichen die Festsetzungen dieser Sammeländerung für den nördlichen Rand und den östlichen Bereich dieser Sammeländerung ein Staffelgeschoss. Allgemein sind Staffelgeschosse gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetzte oberste Geschosse. Die Gemeinde Rastede möchte sich dieser Bauform nicht grundsätzlich verschließen. Derzeit werden Staffelgeschosse auf dem Markt verstärkt nachgefragt. Das Staffelgeschoss ist jedoch um mindestens 2,00 m von der Traufkante des darunterliegenden Geschosses zu allen Seiten einzurücken. An einer Gebäudeseite kann der Abstand auf einer Länge von 1/3 der betroffenen Gebäudeseitenlänge unterschritten werden. Damit wird sichergestellt, dass das Gebäude von keiner Seite als dreigeschossiges Gebäude wahrgenommen wird.

Im westlichen Geltungsbereich liegen im Bestand weniger verdichtete Strukturen. Hier dominieren ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser. Diese Bereiche liegen weiter entfernt vom Ortszentrum. Für diese Flächen wurde im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung eine blaue Zone ausgewiesen. Für den westlichen Teil dieser Sammeländerung wird entsprechend die Gebäudehöhe auf 10,50 m und die Traufhöhe auf 6,50 m begrenzt. Zulässig sind außerdem 8 Wohnungen je Wohngebäude. Staffelgeschosse werden oberhalb des 2. Vollgeschosses ausgeschlossen. Oberhalb des 2. Vollgeschosses ist ein geneigtes Dach zulässig/ möglich, in dem Wohnnutzungen zulässig sind.

Um eine zu hohe Dichte in beiden Teilbereichen auszuschließen, wird ebenfalls in Anlehnung an das Konzept maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück festgesetzt.

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

### **3.4 Belange des Denkmalschutz**

Im südlichen Bereich befinden sich derzeit drei denkmalgeschützte Gebäude. Ein weiteres denkmalgeschütztes Gebäude liegt im nördlichen Plangebiet.

Als Residenzort verfügt die Gemeinde Rastede über einige wichtige ortsbildprägende Straßenzüge, die den Charakter der Gemeinde ausmachen und daher in ihrer Prägung unbedingt erhalten bleiben sollten. Ein Bereich mit erhöhten Anforderungen hinsichtlich des Denkmalschutzes und der äußeren Gestaltung wurde im Konzept bereits für den südlichen Teil der Anton-Günther Straße ausgemacht. Es wurde im Konzept auf eine weitere Überprüfung auf nachgelagerte Planungsebene verwiesen.

Die weitere Überprüfung hat ergeben, dass im südlichen Gebiet dieser Sammeländerung aufgrund der Häufung von Denkmälern und dem Ensembleschutz besondere Ansprüche an die Gestaltung baulicher Anlagen zu stellen sind. Für diesen Bereich wird daher eine zusätzliche örtliche Bauvorschrift zur Fassadengestaltung und zur Dacheindeckung getroffen. Der Bereich ist im Übersichtsplan markiert. Bei der Gestaltung der Außenwände der Haupt-

gebäude und Garagen ist rotes bis rotbraunes unglasiertes Verblendmauerwerk zu verwenden. Untergeordnete Bauteile und Wintergärten dürfen auch mit anderen Baumaterialien errichtet werden. Zudem sind glasierte Dacheindeckungen unzulässig. Als Material für die Dacheindeckung sind nur Ziegel/ Dachsteine in roten oder rotbraunen Farbtönen zulässig.

Für das weitere Denkmal Anton-Günther Straße im nördlichen Plangebiet wurden keine weitere örtlichen Bauvorschriften getroffen, weil es sich hier um ein einzelnes Denkmal handelt. Einheitliche Strukturen in Hinblick auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sind im zentralen und nördlichen Geltungsbereich nicht festzustellen. Die vorhandenen Gebäude unterscheiden sich in Hinblick auf die Fassadenfarben und die Dachfarben.

### **3.5 Belange des Klimaschutzes**

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

Bei der Sammeländerung handelt es sich um eine Planung im Bestand. Es werden keine neuen Flächen erstmalig für eine bauliche Entwicklung in Anspruch genommen. Die Planung dient dem Erhalt des bestehenden Siedlungsbildes und der Absicherung eines Nachverdichtungspotenzials. Durch die Nachverdichtung kann die Inanspruchnahme von Flächen jenseits der gewachsenen Ortsränder vermindert werden.

Die bestehende Erschließung ermöglicht eine Süd- oder Westausrichtung der Dachflächen, so dass die Sonnenenergie durch Solaranlagen und Photovoltaik effizient genutzt werden kann. Diese Ausrichtung ermöglicht auch eine gute Belichtung und Besonnung und führt damit zu guten bioklimatischen Bedingungen.

## **4. INHALTE DER FESTSETZUNGEN**

Die Sammeländerung erfasst zum einen einen zentralen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6G bzw. einen Streifen westlich der Anton-Günther Straße (8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G). Zum anderen wird ein Ausschnitt am westlichen Rand des Bebauungsplanes Nr. 60 bzw. ein Streifen östlich der Anton-Günther Straße in die Sammeländerung aufgenommen (6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60). Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G setzt sich aus den Teilbereichen 1 und 2 zusammen (siehe Übersichtsplan).

**Teilbereich 1 der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6g und 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Ortskern Rastede“ (nördlicher Rand und östlicher Bereich der Sammeländerung**

Innerhalb der gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten, der gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete und der Gemeinbedarfsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind gemäß § 20 BauNVO maximal II Vollgeschosse zulässig. Die Festsetzung wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

In Anlehnung an das Konzept zur verträglichen Innenentwicklung werden maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 10 Wohneinheiten je Einzelhaus festgesetzt. Die maximal zulässige Gesamthöhe wird auf 13,0 m über Bezugsebene begrenzt. Der Maximalwert bezieht sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugsebene), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Soweit zwei Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Straße mit dem geringeren Abstand zur baulichen Anlage maßgebend.

### **Teilbereich 2 der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6g**

Innerhalb der gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind maximal II Vollgeschosse zulässig. Die Festsetzung wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind in Anlehnung an den Bestand nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

In Anlehnung an das Konzept zur verträglichen Innenentwicklung werden maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus festgesetzt.

Die maximal zulässige Gesamthöhe wird auf 10,50 m, die maximal zulässige Traufhöhe auf 6,50 m begrenzt. Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugsebene), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Soweit zwei Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Straße mit dem geringeren Abstand zur baulichen Anlage maßgebend. Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Dachgauben, Zwerchhäuser, Zwerchgiebel und Abwalmungen.

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

## **5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

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

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

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

Mit den örtlichen Bauvorschriften soll erreicht werden, dass die Gestaltvielfalt auf ein angemessenes Maß reduziert wird. Die Bau- und Gestaltungsfreiheit des einzelnen bleibt trotz der Festsetzungen weitestgehend erhalten. Konkret werden Gestaltungsvorschriften zur Dachform und zur Dachneigung und zu Staffelgeschossen erlassen. Zudem wird in einem Teilbereich mit besonderen Ansprüchen hinsichtlich der Gestaltung eine örtliche Bauvorschrift zur Fassadengestaltung und zur Dachfarbe getroffen.

### **Teilbereich 1 der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ und 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Ortskern Rastede“**

#### Dachform und Dachneigung

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

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

#### Staffelgeschosse

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

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

### **Teilbereich 2 der 8. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“**

#### Dachform und Dachneigung

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

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

Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO.

Auf 10 % der Grundfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig.

#### Ordnungswidrigkeiten

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

## **6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Ortskern Rastede“**

### Fasadengestaltung

Innerhalb des im Übersichtsplan durch Schraffur gekennzeichneten Bereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Ortskern Rastede“ ist bei der Gestaltung der Außenwände der Hauptgebäude und Garagen rotes bis rotbraunes unglasiertes Verblendmauerwerk zu verwenden. Untergeordnete Bauteile und Wintergärten dürfen auch mit anderen Baumaterialien errichtet werden.

Als Grundlage für die rot/rotbraunen Farbtöne gelten die RAL-Farbwerte 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012.

### Dacheindeckung – Materialien

Innerhalb des im Übersichtsplan durch Schraffur gekennzeichneten Bereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Ortskern Rastede“ sind glasierte Dacheindeckungen unzulässig.

Als Material für die Dacheindeckung sind nur Ziegel/ Dachsteine in roten oder rotbraunen Farbtönen zulässig. Als „rot“ bis „rotbraun“ gelten in Anlehnung an das Farbbregister RAL 840 HR die RAL Farben 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012.

## **6. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF**

Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom

Entwurfsbeschluss

Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung gemäß § 13 a (2) Nr. 1 BauGB  
i.V.m. § 13 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB

Satzungsbeschluss

## **7. GRÖSSE DES PLANGEBIETES**

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G beträgt: 10.756 qm  
Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 beträgt: 10.630 qm

Rastede, den

Der Bürgermeister

## Beschlussvorlage

**Vorlage-Nr.: 2019/213**

freigegeben am **16.10.2019**

**GB 1**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

**Datum: 10.10.2019**

### **4. Änderung des Bebauungsplans 24 - Hahn-Lehmden**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	28.10.2019	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	05.11.2019	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

- 1.) Dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans 24 wird zugestimmt.
- 2.) Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.
- 3.) Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

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

Zur Übernahme der Ziele des Konzeptes zur verträglichen in die verbindliche Bauleitplanung soll die 4. Änderung des Bebauungsplans 24 durchgeführt werden. Der Geltungsbereich umfasst die Wohn- und Mischgebiete östlich der Wilhelmshavener Straße zwischen Lehmden Straße und Paradiesstraße.

Im Zuge des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung (s. Vorlage 2019/128) wurde der Bereich entlang der Paradiesstraße und des Kornwegs als „grüne Zone“ mit geringer städtebaulicher Dichte und der Bereich entlang der Wilhelmshavener Straße und Lehmden Straße als „blaue Zone“ mit mittlerer städtebaulicher Dichte gekennzeichnet.

Für den Teilbereich I – die straßenseitigen Grundstücke entlang der Wilhelmshavener Straße und Lehmden Straße – mit mittlerer städtebaulicher Dichte wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m zugelassen, wobei die Traufhöhe 6,50 m nicht überschreiten darf. Bei maximal zweigeschossiger Bauweise werden Staffelgeschosse ausgeschlossen. Im ausgebauten Dach ist Wohnraum jedoch weiterhin zulässig.

Die Dachneigung muss zwischen 20° und 45° betragen. Die Anzahl der Wohneinheiten wird in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße limitiert, wobei das Höchstmaß von 8 Wohneinheiten je Gebäude nicht überschritten werden darf.

Für den Teilbereich II – die Grundstücke entlang der Paradiesstraße und des Kornwegs – mit geringer städtebaulicher Dichte ist vorgesehen, die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse von zwei auf eins zu reduzieren und zusätzlich – orientiert am vorhandenen Gebäudebestand – eine Traufhöhe von 4,00 m und eine Firsthöhe von 9,50 m festzusetzen. Zudem sollen nur noch Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein, wobei abhängig von der Grundstücksgröße maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig sind.

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

Da die 4. Änderung des Bebauungsplans 24 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen kann, wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet und die öffentliche Auslegung durchgeführt.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

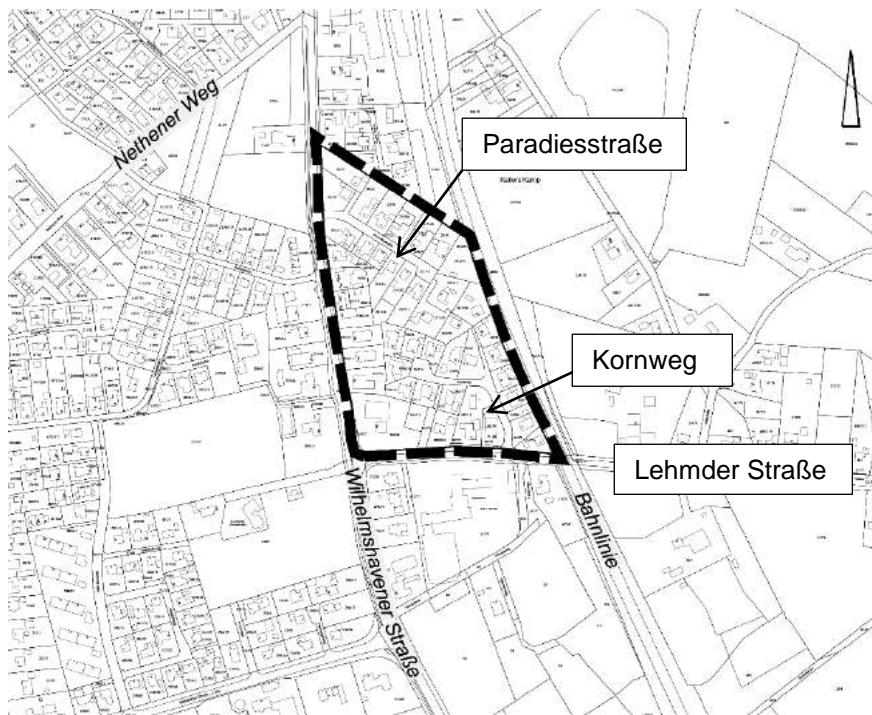
### **Anlagen:**

1. Entwurf Text Bebauungsplan mit Begründung



# Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

## 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 „Hahn-Lehmden“



mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

im Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Entwurf

Oktober 2019

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73

NWP Planungsgesellschaft mbH

Postfach 3867  
26028 Oldenburg

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

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung



## PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Rastede diese 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Hahn-Lehmden“, bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (gemäß § 84 (3) NBauO), als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

## Planverfasser

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den

(Unterschrift)

## Aufstellungsbeschluss

Der VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Rastede, den

Bürgermeister

## Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 mit der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rastede, den

Bürgermeister

---

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 nebst Begründung in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

---

## Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... in der Tagespresse ..... bekannt gemacht worden.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 ist damit am ..... wirksam geworden.

Rastede, den

Bürgermeister

---

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den .....

-----  
Bürgermeister

# Satzung

## § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 umfasst die im Bebauungsplan gemäß § 4 und § 6 BauNVO festgesetzten Baugebiete Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI). Der Geltungsbereich der 4. Änderung setzt sich aus den Teilbereichen 1 und 2 zusammen (siehe Übersichtsplan)

## § 2 Festsetzungen

### Teilbereich 1

1. Innerhalb der gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und der gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete sind gemäß § 20 BauNVO maximal II 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 6,5 m über Bezugsebene, die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 10,5 m über Bezugsebene. Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugsebene), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Soweit zwei Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Straße mit dem geringeren Abstand zur baulichen Anlage maßgebend. Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Dachgauben, Zwerchhäuser, Zwerchgiebel und Abwalmungen.
5. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten oberhalb des 2 Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig.

### Teilbereich 2

6. Innerhalb der gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete ist gemäß § 20 BauNVO I Vollgeschoss zulässig.
7. Gemäß § 16 (6) BauNVO kann in den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten abweichend von der Festsetzung eines Vollgeschosses ein zweites Vollgeschoss zugelassen werden, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 bereits ein bauordnungsrechtlich genehmigtes zweites Vollgeschoss vorhanden war.
8. In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 22 (2) BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
9. In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 9 [1]

Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhäusern je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

10. Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO werden für die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete die zulässigen Höhen baulicher Anlagen durch die Festsetzung der zulässigen Trauf- und Gesamthöhe bestimmt. Die zulässige maximale Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen dem untersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehendem Mauerwerk) beträgt 4 m über Bezugsebene, die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 9,5 m über Bezugsebene. Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugsebene), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Soweit zwei Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Straße mit dem geringeren Abstand zur baulichen Anlage maßgebend. Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Dachgauben, Zwerchhäuser, Zwerchgiebel und Abwalmungen.
11. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten Staffelgeschosse unzulässig.
12. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24, inklusive der bisher erfolgten rechtskräftigen Änderungen gelten in den Teilbereichen 1 und 2 fort.

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

#### **1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 (Teilbereiche 1 und 2).

#### **2. Dachform und Dachneigung**

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

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

Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO.

Auf 10 % der Grundfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig.

#### **3. Ordnungswidrigkeiten**

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

### **§ 4 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 Lei-

ter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

- 2) Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- 3) Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

## § 5 Rechtsgrundlagen

**Rechtsgrundlagen für diese Bebauungsplanänderung sind:**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27. März 2019 (Nds. GVBl. S. 70)

**Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 88)

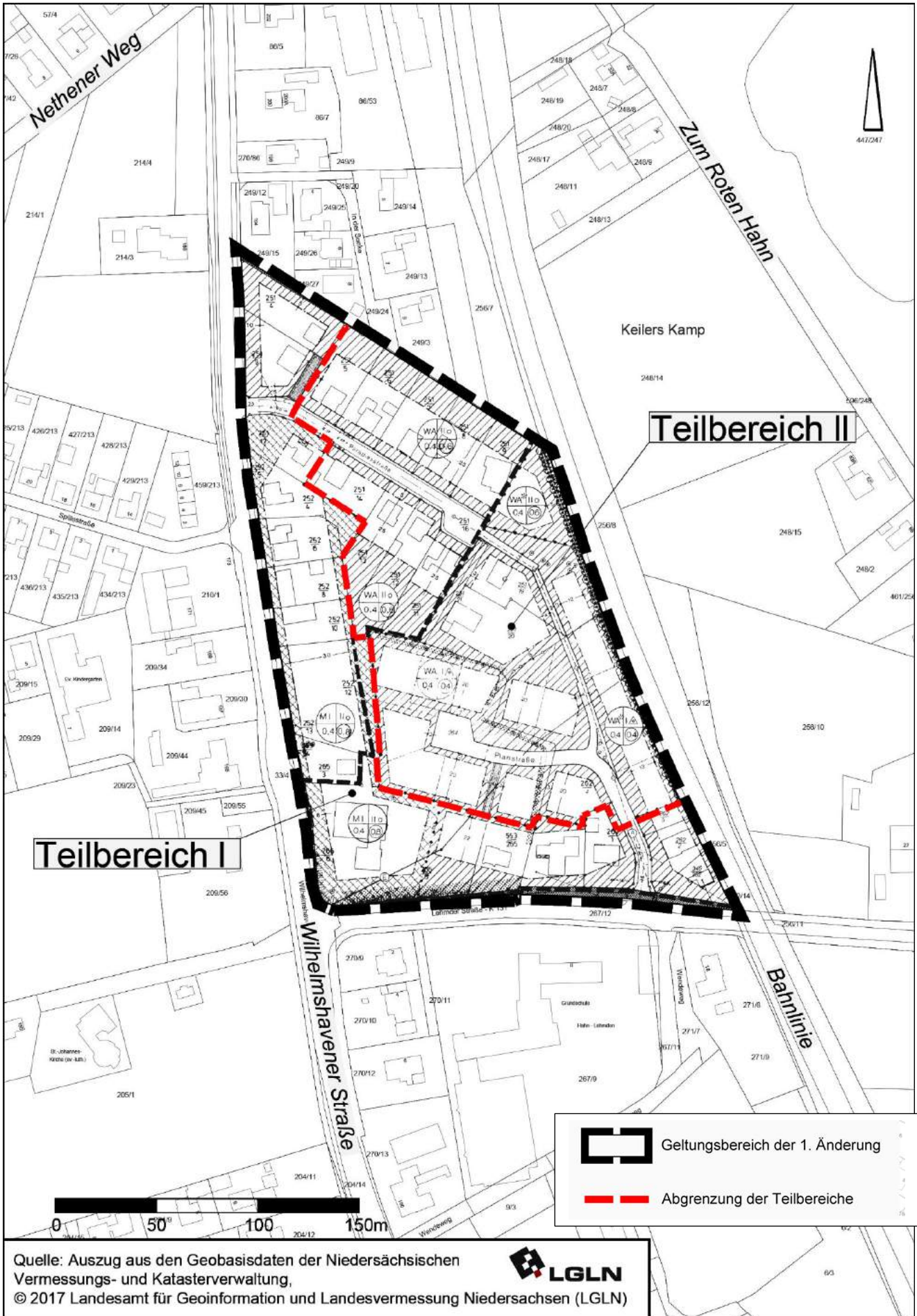
**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Die anliegende Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.

Rastede, den

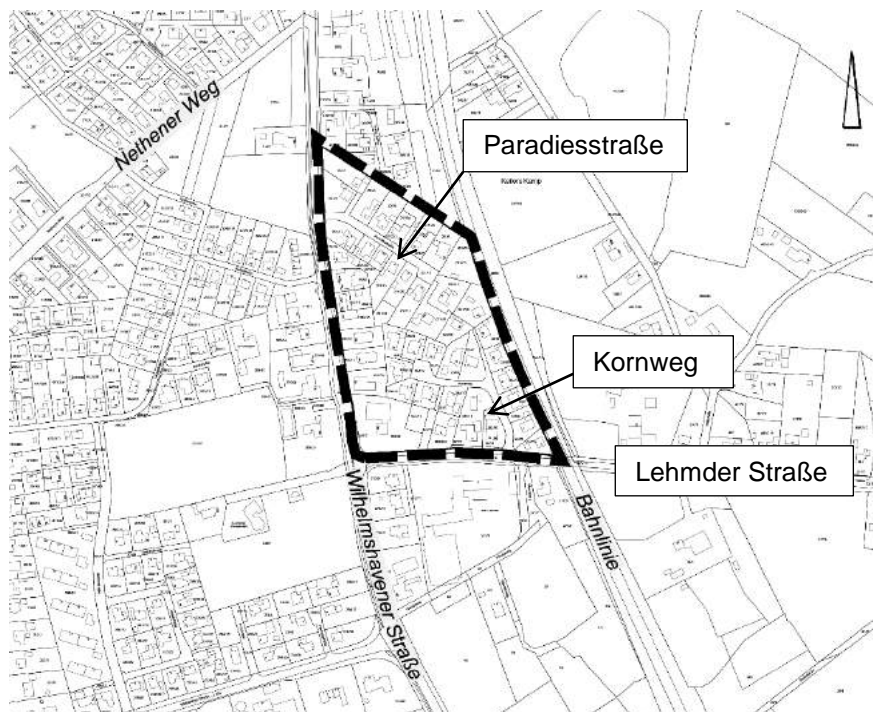
---

Bürgermeister



# Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

## 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 „Hahn-Lehmden“



## Begründung

Entwurf

Oktober 2019

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73

NWP Planungsgesellschaft mbH

Postfach 3867  
26028 Oldenburg

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

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung





## INHALTSVERZEICHNIS

<b>0.</b>	<b>Vorbemerkung</b> .....	<b>9</b>
<b>1.</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>9</b>
1.1	Anlass der Planung.....	9
1.2	Rechtsgrundlagen.....	9
1.3	Geltungsbereich der Planung.....	10
1.4	Beschreibung des Plangebietes.....	10
1.5	Planungsrahmenbedingungen .....	10
<b>2.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>14</b>
<b>3.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung</b> .....	<b>18</b>
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....	18
3.1.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB.....	18
3.1.2	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB .....	18
3.2	Relevante Abwägungsbelange .....	18
3.2.1	Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang.....	18
3.2.2	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz .....	19
3.2.3	Belange des Klimaschutzes .....	22
<b>4.</b>	<b>Inhalte der Festsetzungen</b> .....	<b>23</b>
<b>5.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>24</b>
<b>6.</b>	<b>Ergänzende Angaben</b> .....	<b>25</b>
6.1	Städtebauliche Daten.....	25
6.2	Daten zum Verfahrensablauf .....	25

## **0. VORBEMERKUNG**

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

Bei der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Gemeinde Rastede im Ortsteil Hahn-Lehmden und ist bereits überwiegend baulich genutzt. An den Geltungsbereich grenzen zu drei Seiten bereits bebaute Bereiche an. Östlich liegt zudem eine Bahnlinie, die den Siedlungszusammenhang begrenzt. Die Größe der Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm.

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

Es sind keine kumulativen Effekte zu berücksichtigen, weil es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt und keine weiteren Änderungen oder Neuaufstellungen im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet derzeit durchgeführt werden oder beabsichtigt sind.

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

## **1. EINLEITUNG**

### **1.1 Anlass der Planung**

Der Bebauungsplan Nr. 24 liegt im südwestlichen Teil der Ortslage Hahn-Lehmden. Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet zwischen der Bahnlinie im Osten, der Lehmden Straße im Süden und der Wilhelmshavener Straße im Westen.

Anlass für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 ist das in jüngster Zeit vom Rat der Gemeinde Rastede beschlossene Konzept zur verträglichen Innenentwicklung einerseits und der relativ große Entwicklungsdruck auf den Flächen andererseits. Im Zuge der 4. Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen und örtliche Bauvorschriften unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert. Bei der 4. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan.

### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlagen für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 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 die Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO), jeweils in der geltenden Fassung.

### **1.3 Geltungsbereich der Planung**

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 liegt im südöstlichen Teil der Ortslage Hahn-Lehmden. Das Plangebiet umfasst das Gebiet zwischen der Bahnlinie im Osten, der Lehmden Straße im Süden und der Wilhelmshavener Straße im Westen. Im Norden wird der Geltungsbereich durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der nördlich an die Paradiesstraße angrenzenden Flurstücke begrenzt.

Bei der vorliegenden 4. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan. Der Textbebauungsplan bezieht sich auf die im Bebauungsplan Nr. 24 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete.

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

### **1.4 Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut. Im gesamten Plangebiet sind überwiegend eingeschossige Einfamilienhäuser vorhanden. Insbesondere an der Wilhelmshavener Straße liegen auch Gebäude mit zwei Vollgeschossen. Sowohl an der Lehmden Straße als auch an der Wilhelmshavener Straße sind jeweils zwei Mehrfamilienhäuser realisiert. Auf dem Flurstück 252/5, östlich der Wilhelmshavener Straße ist ein Friseur gelegen.

Die Freibereiche der Wohnhäuser sind gärtnerisch genutzt. Zudem sind die Flächen der Flurstücke 251/35 und 251/36 derzeit unbebaut und stellen begrünte Flächen dar.

### **1.5 Planungsrahmenbedingungen**

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

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

## Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede stellt die östliche Plan-  
gebietsfläche als Wohnbaufläche dar. Die westlichen Plangebietsflächen werden im  
rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt. Angrenzend  
an die Wilhelmshavener Straße ist eine Fläche für die Post dargestellt.

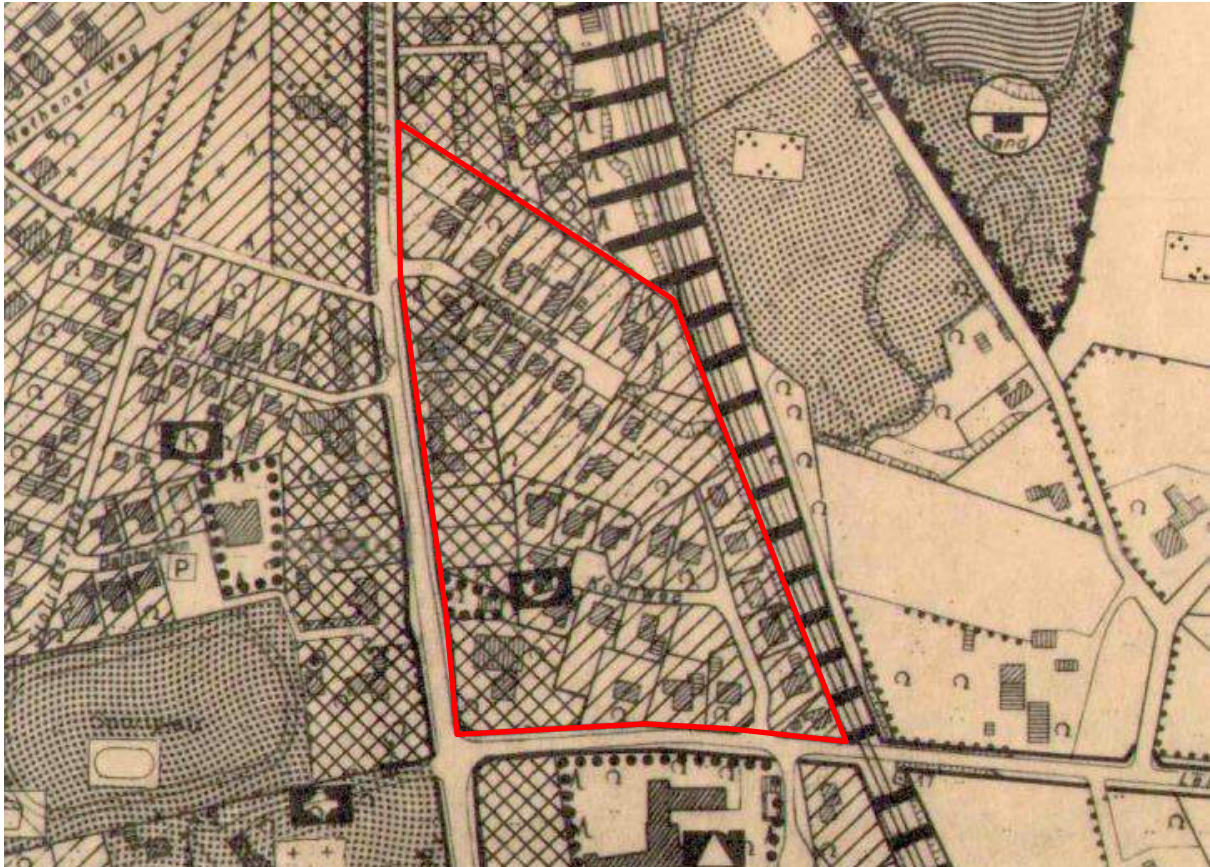


Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede

## Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan Nr. 24 aus dem Jahr 1978 sowie die 1., 2. und  
3. Änderung vor.

### Bebauungsplan Nr. 24

Im westlichen Geltungsbereich, angrenzend an die Wilhelshavener Straße, ist ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 bei maximal zwei Vollgeschossen in einer offenen Bauweise festgesetzt. Im östlichen Geltungsbereich entlang der Eisenbahnstrecke sind eine Grünfläche sowie ein Spielplatz festgesetzt. Im übrigen Geltungsbereich ist ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 bei maximal zwei Vollgeschossen in einer offenen Bauweise ausgewiesen.

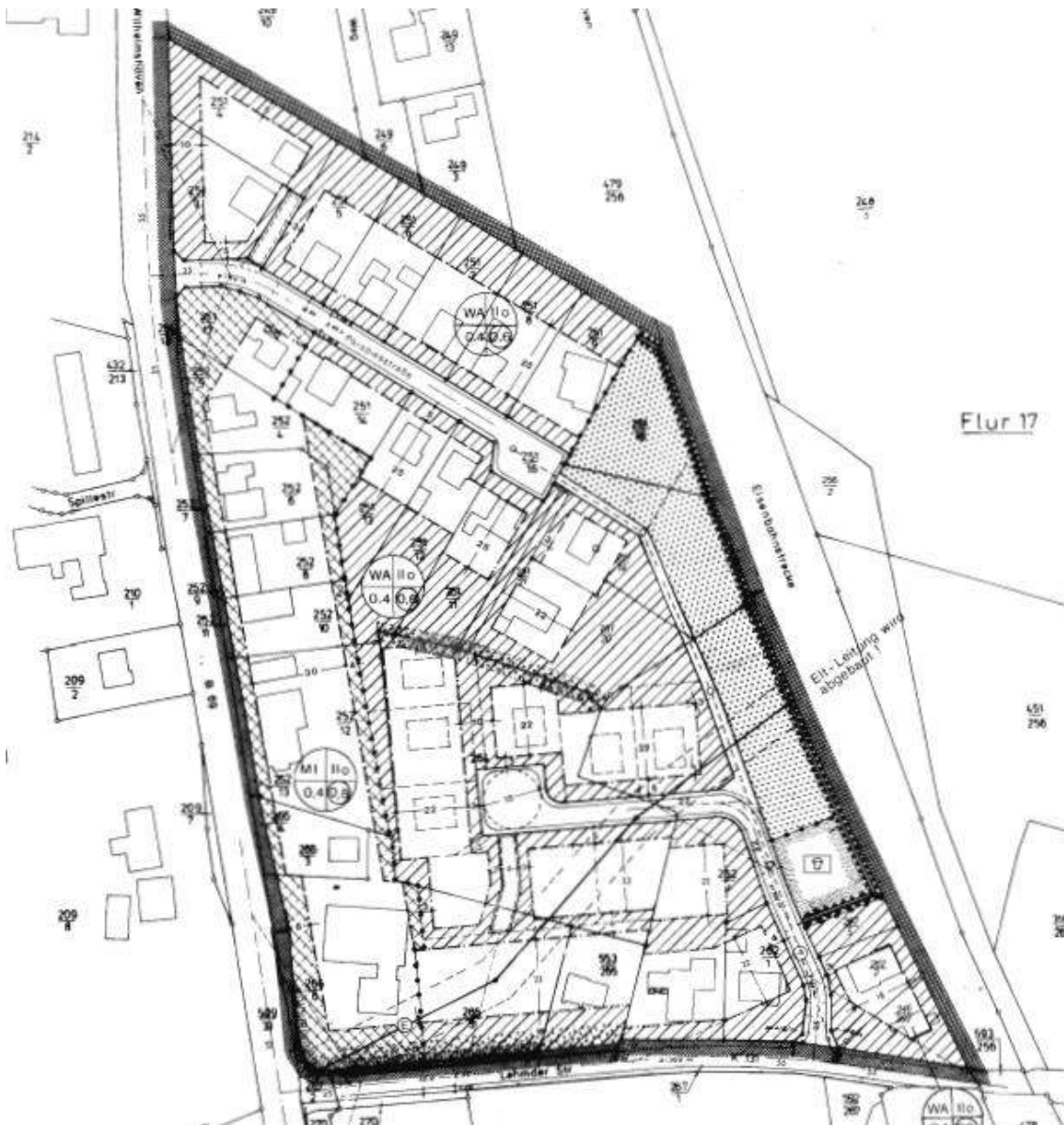


Abb. 2: Bebauungsplan Nr. 24

### 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 im Jahr 1980 wurden die Festsetzungen der Grünfläche und des Spielplatzes im Osten des Geltungsbereiches aufgehoben. Stattdessen wurde im östlichen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA\*) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,4 bzw. 0,6 bei maximal einem Vollgeschoss (in einem kleinen Teilbereich mit zwei Vollgeschossen) und in offener Bauweise festgesetzt. Zudem wurde auch im zentralen Geltungsbereich die Grund- und Geschossflächenzahl auf 0,4 bei einem Vollgeschoss herabgesetzt. Des Weiteren wurde ein Teilbereich des Flurstückes 265/5 sowie der östliche Teilbereich des Flurstückes 252/12 in das bestehende Mischgebiet im Westen des Plangebietes einbezogen. Zudem sind in den östlich gelegenen Allgemeinen Wohngebieten WA\* passive Schallschutzmaßnahmen durch Grundrissgestaltung, Baukonstruktion und Einbau von Doppelfenstern bzw. Isolierglas festgesetzt.



Abb. 2: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 wurde auf die Festsetzung einer Mindestgröße der Baugrundstücke für Reihen- und Doppelhäuser verzichtet. Zudem wurde ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze im Einzelfall zugelassen, wenn diese nicht mehr als 10% der für das Grundstück festgesetzten Grundflächenzahl beträgt.

## 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 ist Teil einer Sammeländerung „D“. Inhalt der 3. Änderung ist die Zulässigkeit von kleinen Beherbergungsbetrieben in Allgemeinen Wohngebieten.

## **2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Der Bebauungsplan Nr. 24 liegt im südöstlichen Bereich der Ortslage Hahn-Lehmden. Das Plangebiet ist bereits nahezu vollständig bebaut.

Im gesamten Plangebiet sind überwiegend eingeschossige Einfamilienhäuser, vereinzelt - insbesondere an der Wilhelmshavener Straße - auch zweigeschossige Gebäude vorhanden. Jeweils zwei Mehrfamilienhäuser bestehen an der Wilhelmshavener Straße und an der Lehmden Straße. Zudem ist an der Wilhelmshavener Straße ein Friseur gelegen.

Im Norden, Westen und Süden des Plangebiets sind maximal zwei Vollgeschosse ohne Begrenzung der Gebäudehöhe und der Anzahl der Wohneinheiten zulässig. Damit sind in weiten Teilen des Plangebiets auch größere Gebäudekörper zulässig als im Bestand realisiert (tiefere und höhere Gebäudekörper, hohe Anzahl an Wohneinheiten). Vor dem Hintergrund einer angespannten Wohnungsmarktsituation und einer großen Nachfrage nach Wohnnutzungen in der Gemeinde Rastede und auch in der Ortslage Hahn-Lehmden sind auch für das Plangebiet bauliche Veränderungen in nächster Zeit zu erwarten. Bei Ausnutzung der planungsrechtlichen Möglichkeiten ist eine Beeinträchtigung des Ortsbildes und der Siedlungsstruktur und auch des sozialen Miteinanders zu befürchten und Nachbarschaftskonflikte zukünftig nicht auszuschließen.

Die Gemeinde Rastede hat in jüngster Zeit ein Konzept zur verträglichen Innenentwicklung beschlossen, auch um den zuvor skizzierten Konflikten vorzubeugen.<sup>1</sup> Dem Zielkonzept liegen die folgenden Grundsätze zugrunde:

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

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

- 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 sowie im Hinblick auf eine gewollte und städtebaulich sinnvolle und verträgliche Innenverdichtung in Zonen mit unterschiedlicher Dichte in Bezug auf die Anzahl der zulässigen Geschosse, die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude und die Anzahl der Wohnungen pro qm Baugrundstücksfläche eingeteilt. Als Ergebnis der Bestandsanalyse und der Entwicklungsziele wurden für das Zielkonzept insgesamt 3 Zonen mit unterschiedlichen Dichtestufen ausgearbeitet. Das Konzept zur verträglichen Innenentwicklung sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 eine grüne und eine blaue Zone vor.



Abb. 3: Ausschnitt aus der Karte 3 des Zielkonzeptes Rastede Hahn-Lehmden

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.

Für die grüne Zone wurden im Konzept folgende maximale Kennziffern definiert:

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

Für den nördlichen Teil der grünen Zone wurde zudem empfohlen, die nicht ausgenutzten Baurechte (von 2 Vollgeschossen) auf ein Vollgeschoss zurückzunehmen.

Das Konzept bildet die Grundlage für die Abgrenzung der **Teilbereiche 1 und 2** sowie die weiteren Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung. Für die **Teilbereiche 1** werden die Empfehlungen für die blaue Zone sowie für die **Teilbereiche 2** die Empfehlungen für die grüne Zone berücksichtigt.

Im Zuge dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 werden Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen und örtliche Bauvorschriften getroffen, die ein Einfügen auch neuer Gebäude in die bestehenden Strukturen absichern. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24 bestehen fort.

### **Teilbereiche 1 (blaue Zone im Konzept zur vertraglichen Innenentwicklung)**

Für den westlichen und südlichen Geltungsbereich werden im Zuge dieser 4. Änderung in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten in den **Teilbereichen 1** zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10,5 m und einer Traufhöhe von 6,5 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. Allgemein sind Staffelgeschosse gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetzte oberste Geschosse. Diese Bauform wird derzeit verstärkt nachgefragt. Dieser Nachfrage will sich die Gemeinde Rastede zwar nicht grundsätzlich entziehen, aber nur in den Bereichen zulassen, die sich aufgrund ihrer zentralen Lage und der Struktur dafür eignen oder aufgrund der vorhandenen Struktur dafür eignen. Dies ist im Plangebiet nicht der Fall. Wohnraum ist oberhalb des 2. Vollgeschosses jedoch zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sind maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.

Zudem werden örtliche Bauvorschriften erlassen, die die vorhandenen Dachformen und Dachneigungen planungsrechtlich absichern.

Insgesamt ergeben sich damit in den Teilbereichen 1 Nachverdichtungsmöglichkeiten gegenüber der Bestandssituation. Dies ist in Anbetracht der Lage der Teilbereiche 1 an der Wilhelmshavener Straße und der Lehmdorfer Straße sinnvoll. Es erfolgt jedoch gegenüber

dem bestehenden Planungsrecht eine Deckelung der Gebäudehöhe und der Traufhöhe sowie der Anzahl der zulässigen Wohnungen. Außerdem werden Staffelgeschosse oberhalb des 2. Vollgeschosses ausgeschlossen, um eine Nachbarschaftsverträglichkeit herzustellen.

### **Teilbereiche 2 (grüne Zone im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung)**

Die **Teilbereiche 2** liegen abgewandt von der Wilhelmshavener Straße und der Lehmdorfer Straße und bieten sich daher für eine Nachverdichtung weniger an. Hier wird der prägende Gebäudebestand als Maßstab für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung zugrunde gelegt. Zweigeschossige Häuser und Mehrfamilienhäuser sind hier nicht vorhanden. Das Baurecht wird daher in einigen Bereichen zurückgenommen, um die bestehende Struktur abzusichern und Nachbarschaftskonflikte zukünftig zu vermeiden. In Anlehnung an das Konzept und den Bestand wird für die **Teilbereiche 2** ein Vollgeschoss mit einer Traufhöhe von maximal 4,0 m und einer Gesamthöhe von maximal 9,5 m festgesetzt. Abweichend von der Festsetzung eines Vollgeschosses kann ein zweites Vollgeschoss zugelassen werden, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über diese 4. Änderung bereits ein bauordnungsrechtlich genehmigtes zweites Vollgeschoss vorhanden war. Staffelgeschosse sind unzulässig. Die örtliche Bestandaufnahme hat ergeben, dass Staffelgeschosse untypisch sind und geneigte Dächer deutlich dominieren. Die vorhandene einheitliche Struktur soll erhalten und abgesichert werden.

Zulässig sind in den Allgemeinen Wohngebieten 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.

Ergänzend werden **örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO** für beide Teilbereiche erlassen:

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

Auf 10 % der Grundfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig.

### **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**

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens werden im weiteren Verfahren ergänzt.

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

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens werden im weiteren Verfahren ergänzt.

#### **3.2 Relevante Abwägungsbelange**

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

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 besteht überwiegend aus älteren Einfamilienhäusern mit einem Vollgeschoss und mit niedriger Traufe sowie Sattel- oder Walmdach. Vereinzelt sind Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen vorhanden. Das Plangebiet wird entsprechend der Ergebnisse des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung gegliedert. In den Teilbereichen 1 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für verträgliche Nachverdichtungen gegenüber den Bestandsnutzungen geschaffen. Diese Flächen liegen an der relativ stark frequentierten Wilhelmshavener Straße und an der Lehmdorfer Straße und bieten sich daher für Nachverdichtungen an. So werden in den **Teilbereichen 1** maximal zwei Vollgeschosse ausgewiesen sowie die Traufhöhe auf 6,5 m und die Gesamthöhe auf 10,5 m begrenzt.

In den **Teilbereichen 2** werden maximal ein Vollgeschoss ausgewiesen, die Traufhöhe auf maximal 4,0 m und die Gesamthöhe auf maximal 9,5 m begrenzt. Zulässig sind zudem 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. Im Zuge dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 werden damit Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen getroffen, die ein Einfügen auch neuer Gebäude in die bestehenden Strukturen absichern und Nachbarschaftskonflikten vorbeugen.

Staffelgeschosse sind im gesamten Geltungsbereich (**Teilbereich 1 und 2**) unzulässig. Zudem werden örtliche Bauvorschriften erlassen, die die vorhandenen Dachformen und Dachneigungen absichern.

Insgesamt werden durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes die bauliche Dichte und die Gebäudehöhe ausreichend beschränkt, um sicherzustellen, dass sich neue Bauvorhaben in die bestehende Bebauungsstruktur einfügen.

### 3.2.2 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz

#### ➤ aktueller Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet unterliegt den rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24, einschließlich der bisher erfolgten Änderungen. In dem Plangebiet zwischen der Wilhelmshavener Straße und der Eisenbahnstrecke ist unmittelbar an der Wilhelmshavener Straße Mischgebiete mit einer GRZ von 0,4 ausgewiesen, daran schließen bis zur Bahn allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von ebenfalls 0,4 an.

Das Gebiet ist insgesamt erschlossen und überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut. Die Vorgärten sind neben Zuwegungen und Stellplatzflächen individuell mit Staudenbeeten, Hecken und Rasenflächen gestaltet, während rückwärtig vereinzelt noch große Gartenanlagen mit teilweise altem Baumbestand (wie z.B. rückwärtig am Paradiesweg parallel der Bahn oder im Süden an der Lehmdorfer Straße) ausgeprägt sind.

Im Plangebiet sind überwiegend mittlere Pseudogley-Podsolböden ausgeprägt, die im Südosten in Pseudogley-Braunerden und in mittlere Podsolböden übergehen.

Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) wird gering bis sehr gering eingestuft.

Die bodenkundliche Feuchtestufe variiert zwischen stark-frisch/mittel-trocken (6/2) bis miteltrocken (2), d.h. für Acker und extensive Grünlandnutzung häufig zu trocken. Die Grundwasserstufe ist mit einem mittleren Grundwasserstand von über 20 dm als grundwasserfern (GWS 7) einzustufen.

Ein Suchraum für schutzwürdige Böden liegt nicht vor.<sup>2</sup>

Altlasten sind nach dem NIBIS Kartenserver des LBEG im Plangebiet nicht verzeichnet, jedoch befindet sich östlich der Bahnlinie eine Verdachtsfläche (Zum roten Hahn), die bereits erkundet und überwacht wird.

Die Grundwasserneubildungsrate im Großteil des Plangebietes liegt im langjährigen Mittel (1981 bis 2010) bei über 150 bis 200 mm, was einer mittleren Neubildungsrate entspricht. Im Nordosten steigt die Neubildungsrate auf über 350 bis 400 mm/Jahr an und erreicht somit einen hohen Wert (besonderer Schutzbedarf).

Nach Art und Mächtigkeit der grundwasserüberdeckenden Bodenschichten ist das Grundwasserschutzpotential gering. Der Grundwassertief- und hochstand wird im Plangebiet mit über 20 dm zur Geländeoberfläche angegeben.<sup>3</sup>

Im innerörtlichen Bereich westlich der Bahnlinie sind keine besonderen klimatischen Funktionsräume ausgeprägt, jedoch wirken die gestalteten Gärten und die Gehölze gegenüber Versiegelungen ausgleichend.

<sup>2</sup> NIBIS<sup>R</sup> Kartenserver (2011) – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Bodenkunde, Hannover  
<sup>3</sup> NIBIS<sup>R</sup> Kartenserver (2011) – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hydrologie, Hannover

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

Mit der Planung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes wird eine Anpassung der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzeptes zur verträglichen Nachverdichtung getroffen.

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

- Im Teilbereich 1 bleiben zwei Vollgeschosse zulässig. Die zulässige maximale Traufhöhe beträgt 6,5, die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 10,5 m über Bezugsebene. In den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten oberhalb des 2 Vollgeschosses sind Staffelgeschosse unzulässig.
- Im Teilbereich 2 ist nur ein Vollgeschoss zulässig. Abweichend von der Festsetzung eines Vollgeschosses kann ein zweites Vollgeschoss zugelassen werden, wenn zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 bereits ein bauordnungsrechtlich genehmigtes zweites Vollgeschoss vorhanden war. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 9,5 m über Bezugsebene. Staffelgeschosse sind unzulässig.
- Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24, inklusive der bisher erfolgten rechtskräftigen Änderungen gelten in den Teilbereichen 1 und 2 fort.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 wird die Grundflächenzahl nicht verändert, demnach sind keine höheren Ausnutzungen des Gebietes möglich. Zum Teil werden die Geschossigkeit und die Höhenausrichtung dem Bestand angepasst bzw. zum Teil zurückgenommen, so dass auch in Bezug auf die Landschaftsbildbeeinträchtigungen keine Veränderungen gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand vorliegen.

Demnach werden insgesamt mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes weder zusätzliche Flächeninanspruchnahmen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und der Biotop- und Lebensraumstrukturen führen könnten, noch höhere Geschossigkeiten oder Gebäudehöhen vorbereitet. Auch sind keine Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und auf die lufthygienische Situation oder das Klima abzuleiten.

Eine Eingriffsbilanzierung wird demnach nicht durchgeführt, auch werden aufgrund der Bestandssituation keine über das bisherige Maß hinausgehenden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich erforderlich.

### ➤ **Artenschutz**

Die Bestimmungen zum **besonderen Artenschutz** gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

Anhand der Habitatqualitäten sind Vorkommen von siedlungstoleranten gehölzbrütenden Vogelarten plausibel anzunehmen.

Im Bereich der Großgehölze können auch Baumhöhlen mit Potenzial für höhlenbrütende Vogelarten oder Fledermausquartiere vorhanden sein, wie auch an und in alten Gebäude-teilen. Im Rahmen der Biotoptypen-Kartierung ergaben sich allerdings keine konkreten Hinweise auf größere Vogelnester (z.B. Greifvogelhorste) oder Baumhöhlen.

Somit sind wegen der Bestandsausprägung und der Lage im Übergang zur freien Landschaft Habitatqualitäten gegeben, die das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten (Vögeln, Fledermäuse) erwarten lassen.

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

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

Im Plangebiet sind mit den bestehenden Gebäuden, gestalteten Gärten und den vereinzelt noch vorhandenen Großgehölzen sowohl Vogel-Brutplätze als auch Fledermaus-Quartiere denkbar.

Die Erfüllung des Verbotstatbestandes ist jedoch vermeidbar, indem die Gehölze weitgehend erhalten bleiben. Sollten dennoch Gehölzfällungen notwendig werden oder auch Sanierungs- und Neubaumaßnahmen im Gebiet erfolgen, sind diese außerhalb der Vogelbrutzeit und Quartierszeit von Fledermäusen durchzuführen (sofern besetzte Quartiere und/oder Brutplätze betroffen sind). Sofern in abgängigen, zu 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 gear-tete Störungen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da es sich um einen vollständig bebauten Bereich handelt und die Planung Bestandsorientiert vorgenommen wird, so dass sich die Störwirkung der Nutzungen (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) nicht signifikant verändern wird. Stöempfindliche Tierarten sind aufgrund der Bestandssituation im betrachteten Bereich nicht zu erwarten.

3.) Verbot der Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren

Die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist im Zuge von Gehölzfällungen möglich. Es können sowohl Fledermausquartiere als auch Vogel-Lebensstätten betroffen sein. Allerdings kommt das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplänen nicht zur Anwendung, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Das kann hier angenommen werden, da es sich um einen Bestandsbebauungsplan handelt und keine zusätzlichen und weitergehenden Festsetzungen getroffen werden.

**Fazit:** Die gesetzlichen Vorgaben des besonderen Artenschutzes sind nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern. Allerdings sind auf der Ausführungsebene Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

➤ **Natura 2000-Verträglichkeit**

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

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

EU-Vogelschutzgebiete sind ebenfalls nur in mehreren Kilometern Entfernung (ca. 7 km) vorhanden und durch die Planung ebenfalls nicht betroffen. Die Verträglichkeit mit dem Schutzgebietssystem Natura 2000 ist somit gegeben.

➤ **naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Innerhalb des Plangebietes sind keine geschützten Landschaftsbestandteil oder geschützten Biotope ausgeprägt. Auch weitere Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind erst in weiterer Entfernung ausgeprägt.

➤ **Darstellungen von Landschaftsplänen**

Der Landschaftsplan der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 1995 weist das Gebiet als Siedlungsbereich aus, hervorgehoben sind einzelne Altbäume und Gehölze.

Nach dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland 1995 verläuft im südlichen Abschnitt des Plangebiets die Grenze des Gebietes zur Erhaltung der reliefbedingten Eigenart.

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

### **3.2.3 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 vorliegenden 4. Änderung handelt es sich um eine Planung im Bestand. Es werden keine neuen Flächen erstmalig für eine bauliche Entwicklung in Anspruch genommen.

Die bestehende Erschließung ermöglicht eine Süd- oder Westausrichtung der Dachflächen, so dass die Sonnenenergie durch Solaranlagen und Photovoltaik effizient genutzt werden kann. Diese Ausrichtung ermöglicht auch eine gute Belichtung und Besonnung und führt damit zu guten bioklimatischen Bedingungen.

#### **4. INHALTE DER FESTSETZUNGEN**

Die 4. Änderung umfasst die im Bebauungsplan Nr. 24 gemäß § 4 und § 6 BauNVO festgesetzten Baugebiete Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) (siehe Übersichtsplan).

##### **Teilbereiche 1**

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 6,5 m
- maximale Gebäudehöhe 10,5 m
- Staffelgeschosse oberhalb des 2. Vollgeschosses unzulässig.

Insgesamt ergeben sich damit in den Teilbereichen 1 Nachverdichtungsmöglichkeiten gegenüber der Bestandssituation. Dies ist in Anbetracht der Lage der Teilbereiche 1 an der Wilhelmshavener Straße und der Lehmdorfer Straße sinnvoll. Es erfolgt jedoch gegenüber dem bestehenden Planungsrecht eine Deckelung der Gebäudehöhe und der Traufhöhe sowie der Anzahl der zulässigen Wohnungen.

##### **Teilbereiche 2**

In den Teilbereichen 2 wird der prägende Gebäudebestand als Maßstab für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung zugrunde gelegt. Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Maximal ein Vollgeschoss; abweichend von der Festsetzung eines Vollgeschosses kann ein zweites Vollgeschoss zugelassen werden, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über die Sammeländerung bereits ein bauordnungsrechtlich genehmigtes zweites Vollgeschoss vorhanden war
- In den Allgemeinen Wohngebieten sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 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
- maximale Traufhöhe 4,0 m



- maximale Gebäudehöhe 9,5 m
- Staffelgeschosse unzulässig

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24, inklusive der bisher erfolgten rechtskräftigen Änderungen, gelten in den **Teilbereichen 1 und 2** fort.

## 5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### Gestaltungsvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 (Teilbereich 1 und 2). Mit den örtlichen Bauvorschriften soll erreicht werden, dass die Gestaltvielfalt auf ein angemessenes Maß reduziert wird. Die Bau- und Gestaltungsfreiheit des einzelnen bleibt trotz der Festsetzungen weitestgehend erhalten. Konkret werden Gestaltungsvorschriften zur Dachform und zur Dachneigung und zu Staffelgeschossen erlassen.

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

#### Dachform und Dachneigung

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

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

Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO.

Auf 10 % der Grundfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig.

#### Ordnungswidrigkeiten

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

## 6. ERGÄNZENDE ANGABEN

### 6.1 Städtebauliche Daten

<b>Geltungsbereich</b>	<b>44.847 m<sup>2</sup></b>
Teilbereich 1	18.603 m <sup>2</sup>
Teilbereich 2	26.244 m <sup>2</sup>

### 6.2 Daten zum Verfahrensablauf

Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom

Entwurfsbeschluss

Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung gemäß § 13 a (2) Nr. 1 BauGB  
i.V.m. § 13 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB

Satzungsbeschluss

Rastede, den

Der Bürgermeister