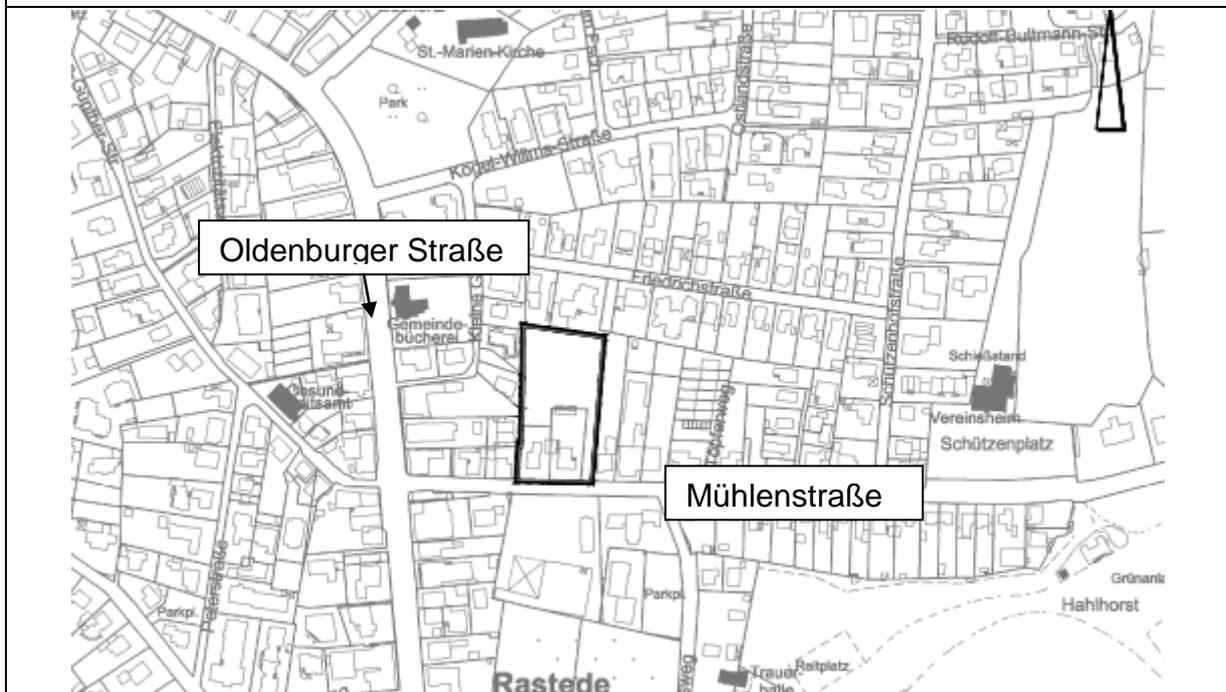


Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d „Rastede I“



Begründung

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 1 und 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
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	2
1.0 Vorbemerkung	2
1.1 Anlass der Planung	2
1.2 Rechtsgrundlagen	2
1.3 Geltungsbereich der Planung	2
1.4 Beschreibung des Plangebietes	3
1.5 Planungsrahmenbedingungen	3
2. Ziele und Zwecke der Planung	6
3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	9
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	9
3.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB	9
3.1.2 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB	9
3.2 Relevante Abwägungsbelange	9
3.2.1 Belange von Natur und Landschaft	9
3.2.2 Einfügen der Änderung in den städtebaulichen Kontext	10
3.2.3 Immissionsschutzrechtliche Belange	14
3.2.4 Verkehrliche Belange	17
3.2.5 Altlasten	18
3.2.6 Belange der Ver- und Entsorgung	18
4. Inhalte der Festsetzungen	19
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	19
4.2 Stellplätze/ Tiefgaragen	19
4.3 Festsetzungen zum Lärmschutz	20
5. Örtliche Bauvorschriften	20
6. Ergänzende Angaben	22
6.1 Daten zum Verfahrensablauf	22
6.2 Städtebauliche Flächenbilanz	23

Anlage:

technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH: Schallimmissionsprognose im Rahmen der Bauleitplanung für die Mühlenstraße 7 in der Gemeinde Rastede; Bremerhaven 29.10.2019

1. Einleitung

1.0 Vorbemerkung

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

Bei der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6d handelt es sich um eine Nachverdichtung des Bestands und um eine Innenentwicklung. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungs-zusammenhangs der Gemeinde Rastede. An den Geltungsbereich grenzen zu allen Seiten bereits bebaute Bereiche an.

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

1.1 Anlass der Planung

Das Plangebiet liegt im zentralen Teil der Ortslage Rastede, nördlich der Mühlenstraße. An-lan für die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d ist zum einen das kürzlich beschlosse-ne Konzept zur verträglichen Innenentwicklung. Die Ergebnisse des Konzeptes werden im Zuge diese 9. Änderung umgesetzt. Zum anderen beabsichtigt die Gemeinde, die rückwärtig gelegenen Flächen einer Bebauung mit Mehrfamilienhäusern zuzuführen. Aufgrund der zent-ralen, attraktiven Lage bietet sich das Gelände für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern besonders an. Im Rahmen der 9. Änderung sollen daher die planungsrechtlichen Vorausset-zungen für die Realisierung von zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern (zuzüglich Staffelge-schoss) geschaffen werden.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6d sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverord-nung - BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) und das Niedersächsische Kommunalver-fassungsgesetz, jeweils in der geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich der Planung

Die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6d liegt im zentralen Bereich des Hauptortes Rastede. Der Geltungsbereich wird im Süden durch die Verkehrsparzelle der Mühlenstraße begrenzt. Im Osten grenzt das Flurstück Nr. 413/3 an den Geltungsbereich an. Die westliche

Grenze wird durch die Flurstücke Nr. 386, 385/1, 381/4, 384/7 und 384/8 gebildet. In nördlicher Richtung schließen die Flurstücke Nr. 388/1 und 389/1 an den Geltungsbereich an.

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

1.4 Beschreibung des Plangebietes

In der Vergangenheit war im nördlichen Plangebiet eine Baumschule ansässig. Derzeit stellen sich die Flächen als Gartenland dar. Im südlichen Plangebiet sind zwei eingeschossige Einfamilienhäuser vorhanden. Die Freiflächen der Einfamilienhäuser werden als Gartenflächen genutzt. Zu den rückwärtig gelegenen ehemaligen Baumschulflächen führt ein unbefestigter Grasweg.

Östlich an das Plangebiet an der Mühlenstraße angrenzend befindet sich ein eingeschossiges Einfamilienhaus. Westlich angrenzend an der Mühlenstraße befindet sich ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit zusätzlichem Staffelgeschoss. Rückwärtig dieses Mehrfamilienhauses liegt ein eingeschossiges Doppelhaus. Nördlich an das Plangebiet angrenzend, von der Friedrichstraße aus erschlossen, liegt ebenfalls ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus. Östlich des Plangebietes liegen mehrere Mehrfamilienhäuser, die über die Mühlenstraße erschlossen werden.

Westlich des Plangebietes, in einer Entfernung von ca. 90 m zur westlichen Grenze des Plangebietes, liegt die Oldenburger Straße (K 131). Sie stellt die Hauptgeschäfts- und Einkaufsstraße der Gemeinde Rastede dar. Südlich des Plangebietes, direkt auf der gegenüber liegenden Seite der Mühlenstraße liegen 4 zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit zusätzlichem Staffelgeschoss. Südöstlich des Plangebietes, in einer Entfernung von ca. 60 m befinden sich ein Steinmetzbetrieb sowie in einer Entfernung von ca. 300 m das Veranstaltungsgelände auf dem Turnierplatz am Ellernteich.

Die südlich des Plangebietes gelegene Mühlenstraße hat eine Erschließungsfunktion für die angrenzenden Grundstücke und führt in den östlichen Bereich von Rastede. Sie stellt eine Verbindung Richtung Hankhausen her. Die Mühlenstraße führt in westlicher Richtung zur Oldenburger Straße (K 131).

1.5 Planungsrahmenbedingungen

Ziele und Grundsätze der Raumordnung (LROP/RRÖP)

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

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Bebauungsplanänderung kann daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Darstellungen auf den angrenzenden Flächen können dem nachstehenden Ausschnitt entnommen werden:

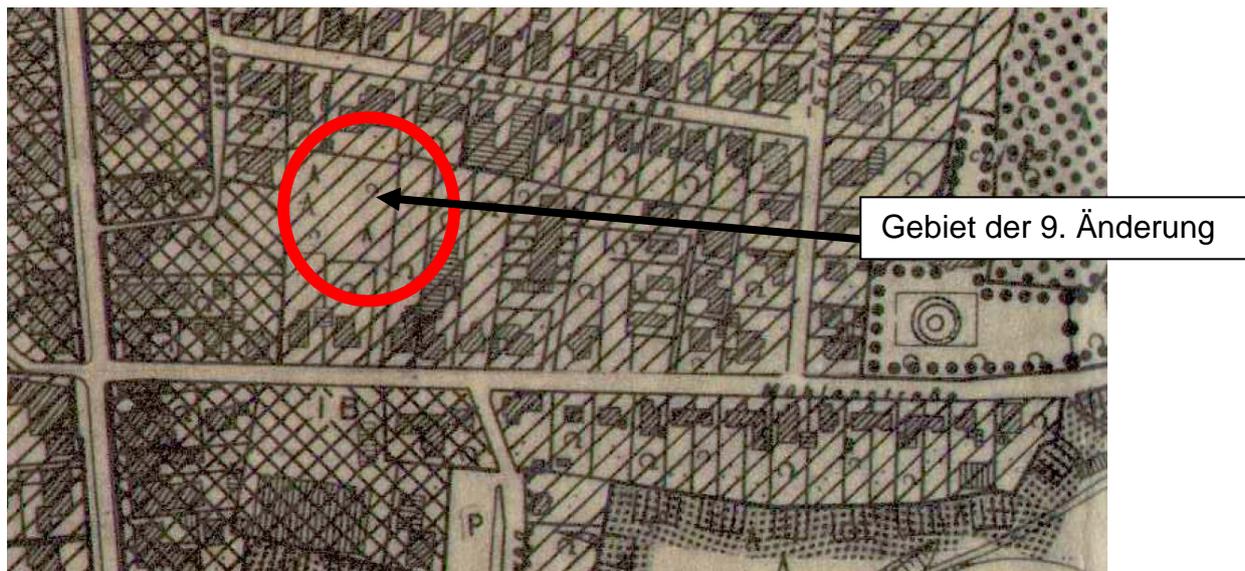
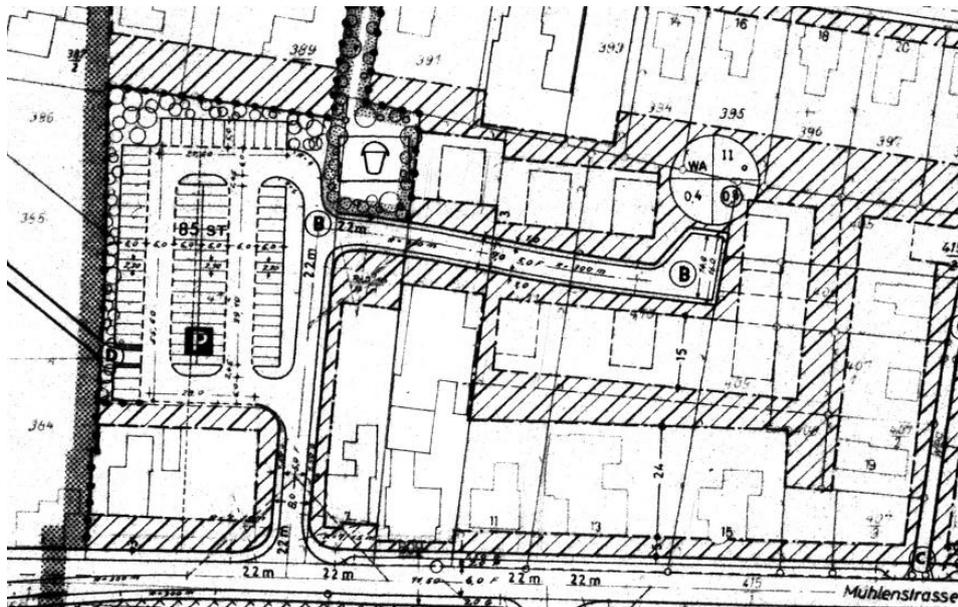


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede

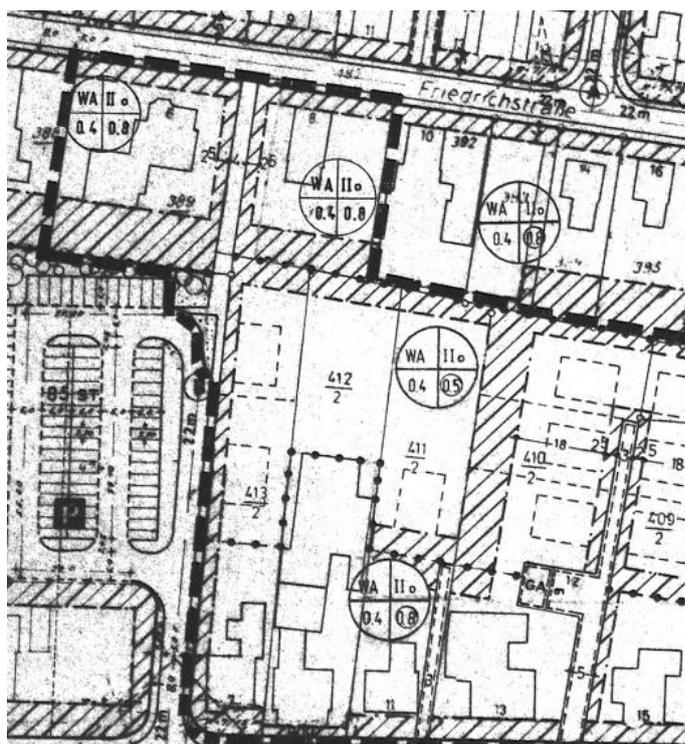
Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6d „Rastede I“. Er setzt für den Bereich dieser 9. Änderung einen Parkplatz fest. Die Erschließung der Parkplatzfläche ist über die Mühlenstraße vorgesehen. Zudem zweigt im Ursprungsplan von der Parkplatzfläche ein Erschließungsstich in östliche Richtung ab. Dieser Erschließungsstich wurde im Zuge einer 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d zurückgenommen und die Flächen als Allgemeine Wohngebiete überplant.

Angrenzend an den Bereich dieser 9. Änderung werden allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,8 und maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Für die rückwärtigen Flächen östlich des Plangebietes wurden im Zuge einer 1. Änderung eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 6d



Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6d

Die weiteren bislang durchgeführten Änderungsverfahren sind für diese 9. Änderung nicht relevant.

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

2. Ziele und Zwecke der Planung

Der Geltungsbereich dieser 9. Änderung liegt im zentralen Teil der Ortslage Rastede, nördlich der Mühlenstraße, in unmittelbarer Nähe zum zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Rastede. Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan Nr. 6d vor. Im Bebauungsplan Nr. 6d wird für das Gebiet dieser 9. Änderung ein Parkplatz ausgewiesen. Die Festsetzung wurde allerdings nicht realisiert. Das Plangebiet war in der Vergangenheit als Baumschule genutzt.

Für die Errichtung des Parkplatzes erkennt die Gemeinde Rastede derzeit keinen Bedarf mehr. Zudem ist die Fläche aufgrund seiner rückwärtigen Lage und der angrenzenden Wohnnutzungen für die Errichtung eines Parkplatzes wenig geeignet. Im Rahmen der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von drei Mehrfamilienhäuser geschaffen werden. Auch der Bestand an Wohnhäusern entlang der Mühlenstraße wird in den Geltungsbereich aufgenommen. Für diese Flächen, wie auch für die geplanten Mehrfamilienhäuser werden Festsetzungen getroffen, die die Ergebnisse des Konzeptes zur verträglichen Nachverdichtung berücksichtigen.

Für das Plangebiet liegt eine Hochbauplanung vor. Demnach sollen im nördlichen Teil des Plangebietes zwei Mehrfamilienhäuser und im zentralen Plangebiet ein Mehrfamilienhaus errichtet werden. Die Gebäude sollen jeweils zwei Vollgeschosse zuzüglich eines eingerückten Staffelgeschosses aufweisen. Insgesamt sollen 17 Wohneinheiten geschaffen werden, davon zwei Wohngebäude mit 5 Wohnungen und ein Gebäude mit 7 Wohnungen. Neben 10 oberirdischen Stellplätzen ist auch eine Tiefgarage mit 24 Einstellplätzen geplant. Auf der Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6d sind die Mehrfamilienhäuser nicht zulässig.

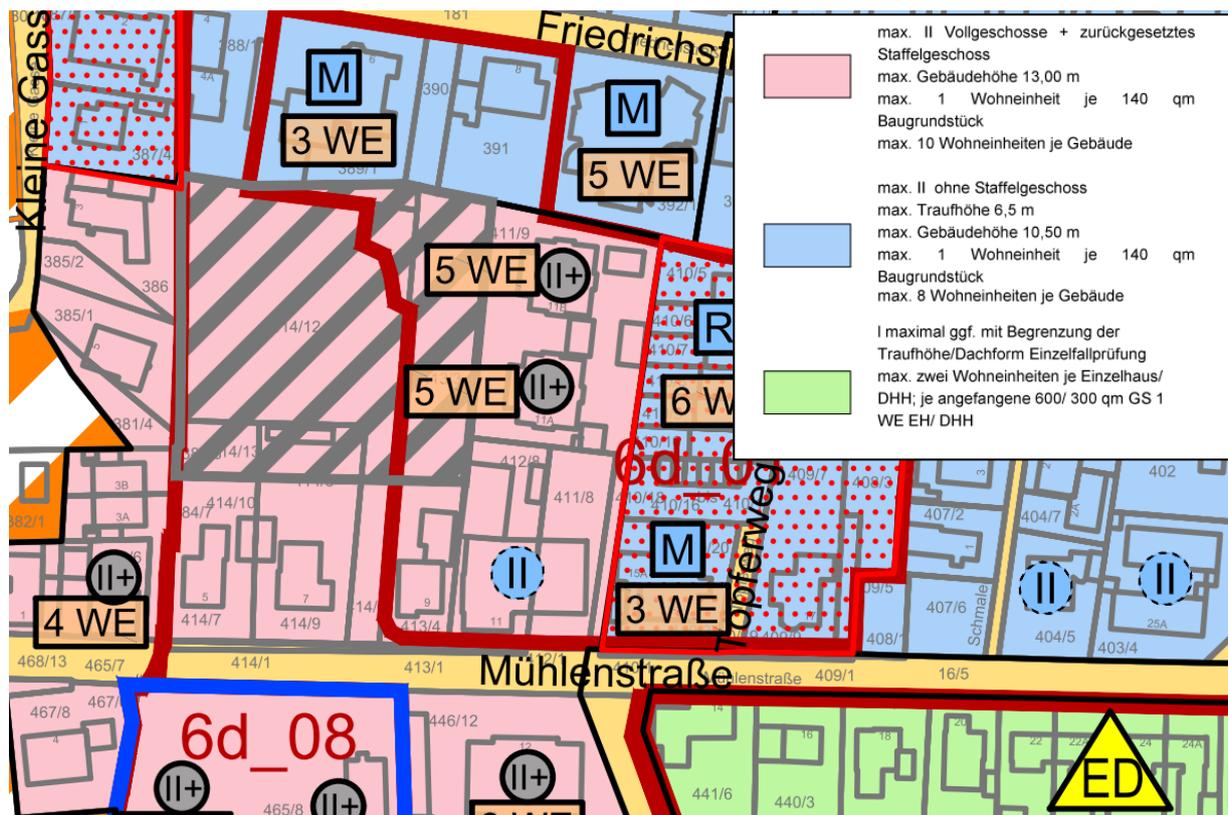
Die Gemeinde Rastede hat in jüngster Zeit ein Konzept zur verträglichen Innenentwicklung beschlossen.¹ Dem Zielkonzept liegen die folgenden Grundsätze zugrunde:

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

Städtebauliche Verdichtungen sollen gebietsbezogen in einer dem Ortsbild und der Siedlungsstruktur verträglichen Art und Weise durchgeführt werden, um ungewollten Verdichtungen mit den daraus resultierenden Nachbarschaftskonflikten und negativen Veränderungen

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

des Gebietscharakters vorzubeugen. Die Wohnquartiere wurden unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen und im Hinblick auf eine gewollte und städtebaulich sinnvolle und verträgliche Innenverdichtung in Zonen mit unterschiedlicher Dichte in Bezug auf die Anzahl der zulässigen Geschosse, die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude und die Anzahl der Wohnungen pro qm Baugrundstücksfläche eingeteilt. Als Ergebnis der Bestandsanalyse und der Entwicklungsziele wurden für das Zielkonzept insgesamt 3 Zonen mit unterschiedlichen Dichtestufen ausgearbeitet:



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

Das Plangebiet dieser 9. Änderung liegt 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

Das Konzept bildet die Grundlage für die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung.

Konkret werden im Zuge dieser 9. Änderung zwingend zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Gebäudehöhe von 28 m ü. NHN ausgewiesen, was bei einer Geländehöhe von ca. 15 m ü. NHN einer tatsächlichen Gebäudehöhe von ca. 13 m entspricht. 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 Nachbarnschutzes 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 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 Gebäudeseiten 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.

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

Einen besonderen Abwägungsbelang stellt der Immissionsschutz dar. Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Oldenburger Straße und der Mühlenstraße. Es wurden daher schalltechnische Berechnungen durchgeführt. Die Schallgutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass Belange des Immissionsschutzes – unter Berücksichtigung der Festsetzung von Lärmpegelbereichen - der Planung nicht entgegenstehen. Die Ergebnisse des Schallgutachtens werden in die Planunterlagen eingearbeitet.

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

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

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

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

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

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

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

3.2.1 Belange von Natur und Landschaft

Aktueller Zustand

Das Plangebiet liegt nördlich der Mühlenstraße und weist straßenseitig bereits zwei Einfamilienhäuser auf. Diese sind von individuell gestalteten Gärten eingefasst und durch Gehölz und Heckenstrukturen gegliedert. Zum rückwärtigen Bereich führt ein Grasweg, der zu dem östlichen Nachbargrundstück ebenfalls durch eine Schnitthecke abgegrenzt wird. Das rückwärtige Grundstück zeigt mit einem noch vorhandenen Folientunnel und einem bereits abgebauten Tunnel sowie einzelnen Beeten und Einzelsträuchern noch auf die frühere Nutzung als Gärtnerei/Baumschule hin. Der überwiegende Anteil der Fläche ist aber bereits eingeebnet und als Rasenfläche angelegt und gepflegt. Diese rückwärtige Freifläche ist zu den angrenzenden Siedlungsstrukturen durch eine Schnitthecke abgegrenzt.

Für das Plangebiet besteht Planungsrecht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6d „Rastede I“, der für diesen rückwärtigen Bereich einen Parkplatz festsetzt. Die Erschließung der Parkplatzfläche ist über die Mühlenstraße vorgesehen. Zudem zweigt im Ursprungsplan von der Parkplatzfläche ein Erschließungsstich in östliche Richtung ab, der im Zuge einer 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d zurückgenommen und als Allgemeine Wohngebiete überplant wurde. Die bestehende Bebauung an der Mühlenstraße liegt innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes mit einer GRZ von 0,4.

Angrenzend an den Bereich dieser 9. Änderung sind allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,8 und maximal zwei Vollgeschossen ausgewiesen.

Im Plangebiet sind überwiegend mittlere Pseudogley-Podsolböden ausgeprägt, im Osten schließen mittlere Podsolböden an. Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) ist gering, die Grundwasserstufe ist mit einem mittleren Grundwasserstand von über 20 dm als Grundwasserfern (GWS 7) einzustufen.

Ein Suchraum für schutzwürdige Böden liegt nicht vor.² Vielmehr besteht an der Mühlenstraße ein für Siedlungslagen typischer Versiegelungsgrad, der mit über 50 bis etwa 55% angegeben ist, auf den rückwärtigen Bereichen sinkt die Versiegelungsrate deutlich ab. Altlasten sind nach dem NIBIS Kartenserver des LBEG im Plangebiet nicht verzeichnet.

Nach Art und Mächtigkeit der Grundwasserüberdeckenden Bodenschichten ist das Grundwasserschutzpotential hoch. Die Lage der Grundwasseroberfläche in m NHN liegt zwischen 7,5 und 10 m NHN, bei einer durchschnittlichen Geländehöhe von rund 15 m NHN.

Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel (1981 bis 2010) ist im Süden des Plangebietes mit über 50 bis 100 mm gering, steigt aber nach Norden auf über 100 mm bzw. auf über 150 bis 200 mm im Jahr, was einer mittleren Neubildungsrate entspricht. Ein besonderer Schutzbedarf mit über 200 mm/Jahr wird aber nicht erreicht.³

Im innerörtlichen Bereich sind keine besonderen klimatischen Funktionsräume ausgeprägt, jedoch wirken die rückwärtigen Freiflächen der (ehemaligen) Gärtnerei gegenüber Versiegelungen ausgleichend.

➤ Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Belange der Eingriffsregelung

Im Zuge der 9. Änderung werden die Festsetzungen des Ursprungsplanes für die rückwärtigen Bereiche von Stellplatz in ein allgemeines Wohngebiet geändert.

Insgesamt wird für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4, und zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Gebäudehöhe von 28,00 m über NHN festgesetzt. Bezogen auf die Geländehöhe von ca. 15 m ü. NHN entspricht das einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 13 m.

Die zulässige Grundfläche (GRZ 2) darf durch Tiefgaragen überschritten werden, so dass die Grundfläche von bis zu 0,8 überschritten werden kann.

Im Folgenden wird eine Gegenüberstellung vom Ursprungsplan und der 9. Änderung erstellt, um die Auswirkungen der Planung aufzeigen zu können.

Bebauungsplanes Nr. 6d, einschl. 1. Änderung	9. Änderung B-Plan Nr. 6d	Auswirkungen, Eingriffsrelevanz
Parkplatz mit ca. 85 Stellplätzen und Zufahrt mit einem zunehmenden Versiegelungsgrad von bis zu 100%,	Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer GRZ 2 von 80% für Tiefgaragen	Änderung der Nutzung und Reduzierung der GRZ 1, jedoch auch mit der GRZ 2 wird keine Erhöhung der Versiegelungsrate erreicht; ➤ Kein Eingriff

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

einrahmender Gehölzbestand		Keine Übernahme der Gehölz-anpflanzung, ➤ Eingriff
Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4	Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4	Keine Änderung der Festsetzung, jedoch Lärmpegelbereiche ➤ Kein Eingriff

Wie die Gegenüberstellung zeigt, ist mit der Änderung des Bebauungsplanes keine Änderung der maximalen Flächeninanspruchnahme verbunden, jedoch werden die randlichen Anpflanzungen auf einer Länge von etwa 110 m aus dem Ursprungsplan nicht übernommen.

Jedoch gelten bei beschleunigten Verfahren, die gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, die Regelungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, so dass Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Ein Ausgleichserfordernis ergibt sich demnach nicht.

➤ Artenschutz

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

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

An Gebäuden können Fledermausquartiere vorhanden sein, Altbaumbestände mit Höhlen und Spalten sind nicht vorhanden.

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

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

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

Im Plangebiet sind mit den bestehenden Gebäuden, gestalteten Gärten und der gärtnerisch gestalteten Freiflächen der ehemaligen Gärtnerei mit einzelnen Heckenstrukturen Vogel-Brutplätze als auch eingeschränkt 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 an Gebäuden erfolgen, sind diese außerhalb der Vogel-

brutzeit und Quartierszeit von Fledermäusen durchzuführen (sofern besetzte Quartiere und/oder Brutplätze betroffen sind). Bei Hinweisen auf Fledermäuse sind zudem unabhängig von der Jahreszeit vor baulichen Maßnahmen oder Abriss eine Gebäudekontrolle auf tatsächliche Vorkommen durchzuführen. Aufgrund dieser Vermeidungsmöglichkeit ist das Tötungsverbot nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern.

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

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

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

Die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist im Zuge von Gehölzfällungen möglich, aber dauerhafte Niststätten etc. sind im Plangebiet unwahrscheinlich. Auch kommt das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplänen nicht zur Anwendung, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Das kann hier angenommen werden, da es sich um einen Bestandsbebauungsplan handelt und neben den Bestandsgärten nur weitgehend offene Rasenflächen und einzelne Beete und Sträucher betroffen sind.

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 Biotopie ausgeprägt. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet LSG WST 57 – Schloßpark, Park Hagen – schließt südlich in etwa 80 m Entfernung an. Auch weitere Schutzgebiete oder Schutzobjekte wie eine Linde oder ein Bergahorn als Naturdenkmal sind in einer Mindestentfernung von rd. 135 m südlich ausgeprägt.

➤ **Darstellungen von Landschaftsplänen**

Der Landschaftsplan der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 1995 weist das Gebiet als Siedlungsbereich aus, eine nördliche Teilfläche wird als Ruderalflur dargestellt.

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

3.2.2 Einfügen der Änderung in den städtebaulichen Kontext

Die Umgebung des Plangebietes ist von Wohnnutzungen geprägt. Entsprechend der Bestandsbebauung im Umfeld und der städtebaulichen Zielsetzung für das Plangebiet wird im Rahmen der 9. Änderung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Mit der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes fügt sich die Planung strukturell in die Umgebung des Plangebietes ein.

Auf der südlichen Seite der Mühlenstraße, direkt westlich des Plangebietes an der Mühlenstraße sowie weiter östlich an der Mühlenstraße liegen zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit zusätzlichem Staffelgeschoss. Das Plangebiet liegt nach dem Konzept zur verträglichen Innenentwicklung innerhalb der roten Zone. Dies ist die Zone mit der höchsten Dichte in der Gemeinde Rastede. Die für die rote Zone maximalen Kennziffern wurden vorstehend wiedergegeben. Die Maximalwerte werden im Zuge dieser 9. Änderung berücksichtigt. Damit ergeben sich Nachverdichtungspotenziale im Vergleich zur Bestandsbebauung an der Mühlenstraße in Bezug auf die Anzahl an Wohnungen und die Gebäudehöhe. Der nördliche Teil des Plangebiets ist derzeit noch unbebaut.

Oberhalb des zweiten Vollgeschosses ermöglichen die Festsetzungen 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. Um eine zu hohe Dichte auszuschließen, wird ebenfalls in Anlehnung an das Konzept maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück festgesetzt.

Insgesamt wird durch die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d die bauliche Dichte und die Gebäudehöhe ausreichend beschränkt, um sicherzustellen, dass die umgebende Bebauung nicht durch das neue Planvorhaben überprägt wird.

3.2.3 Immissionsschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der 9. Änderung des Bebauungsplanes wurde ein Schallgutachten erstellt.⁴ Darin wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen der Oldenburger Straße und der Mühlenstraße, die Gewerbelärmimmissionen durch einen Steinmetzbetrieb südlich des Plangebietes sowie das Veranstaltungsgelände auf dem Turnierplatz am Ellernteich untersucht und beurteilt. Zudem wurden die Tischlerei / Drechslerei an der Mühlenstraße Nr. 11 berücksichtigt.

Die für das Plangebiet schalltechnisch relevante Oldenburger Straße ist mindestens 90 m von der zu erstellenden Wohnbebauung entfernt und von der an der Straße befindlichen Baureihe teilweise abgeschirmt. Die Entfernung zwischen der geplanten Wohnbebauung und den Schallquellen des Gewerbebetriebes (Steinmetz) beträgt mindestens 60 m, zur Tischlerei/ Drechslerei mindestens 25 m. Das ebenfalls zu berücksichtigende Veranstaltungsgelände liegt bezüglich des kürzesten Abstandes ca. 300 m entfernt.

Sämtliche Gebäude im Prognosemodell mit Ausnahme der geplanten Wohnbebauung selber stellen sowohl Hindernisse bzgl. des Ausbreitungsweges als auch Reflexionsflächen dar. Die Schallgutachter haben innerhalb des betrachteten Plangebietes mit freier Schallausbreitung, d. h. ohne die zu erstellende Wohnbebauung, gerechnet. Die Schallgutachter haben Immissionsraster erstellt und die folgenden Immissionsorte betrachtet:

⁴ technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH: Schallimmissionsprognose im Rahmen der Bauleitplanung für die Mühlenstraße 7 in der Gemeinde Rastede; Bremerhaven 29.10.2019

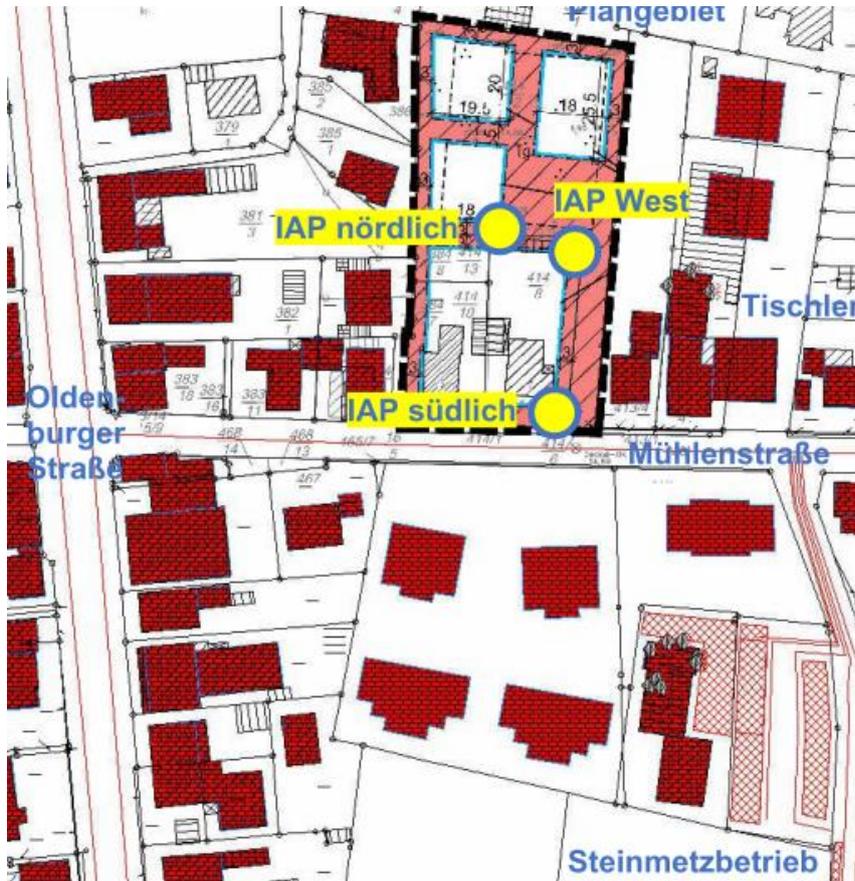


Abbildung 8 der Schallimmissionsprognose

Für die Beurteilung der Zulässigkeit der festgestellten Immissionen haben die Schallgutachter auf technische Regelwerke, insbesondere die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zurückgegriffen. Die DIN 18005 sieht für Verkehrslärm bei Allgemeinen Wohngebieten einen Orientierungswert von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts vor. In der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) werden Immissionsgrenzwerte für Verkehrslärm angegeben, die zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche sicherzustellen sind. Die Immissionsgrenzwerte betragen für Allgemeine Wohngebiete zur Tagzeit 59 dB(A) und zur Nachtzeit 49 dB(A).

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

Verkehrslärm

Die Berechnungen zum Verkehrslärm erfolgten auf der Grundlage der von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Verkehrszahlen. Diese beruhen auf Verkehrsuntersuchungen durch den

Landkreis Ammerland aus dem Jahr 2017 und daraus abgeleiteter Prognosewerte für das Jahr 2030. Die entsprechenden Eingangsdaten sind wie folgt:

Streckenabschnitt	Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV)	
	Kfz / 24 h	SV / 24 h
Mühlenstraße	3.300	260
Oldenburger Straße	10.800	900

Darüber hinaus wurde der Parkverkehr im Zusammenhang mit Veranstaltungen in der Auferstehungskapelle des nahegelegenen Friedhofs bei der Immissionsberechnung berücksichtigt. Der Großteil der Trauergäste nutzt den öffentlichen Parkplatz östlich des Steinmetzbetriebes. Weitere Pkw werden auf der Straße „Friedhofsweg“ geparkt.

Die Schallgutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass die Immissionsbelastung überwiegend durch den Verkehr bestimmt wird. Die verkehrsbedingten Beurteilungspegel im nördlichen Plangebiet liegen für alle Bauhöhen zur Tageszeit unter 55 dB(A), zur Nachtzeit unter 45 dB(A). Im südlichen Plangebiet bleiben die verkehrsbedingten Beurteilungspegel zur Tageszeit unter 65 dB(A) bzw. unter 55 dB(A) zur Nachtzeit. Im zur Mühlenstraße gerichteten Areal ist zur Tages- und Nachtzeit jedoch eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der Grenzwerte der 16. BImSchV zu erwarten. Daher haben die Schallgutachter für das südliche Plangebiet die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen empfohlen und Lärmpegelbereiche ausgearbeitet, um dem Schutz vor Geräuschen aus dem Straßenverkehr Rechnung zu tragen. Die Prognoserechnungen weisen dort die Lärmpegelbereiche 2 bis 4 aus.

Gewerbelärm

Bei dem südöstlich des Plangebietes gelegenen Gewerbe handelt es sich um einen Steinmetzbetrieb. Im Rahmen einer Begehung und der Durchführung von Schalldruckpegelmessungen für die Erstellung eines Vorläufergutachtens wurden die Emissionsquellen als potenziell relevant festgestellt und quantifiziert. Zur Erfassung der zu vernachlässigenden Schallemissionen der Tischlerei wurden die während des Maschinenbetriebes vorherrschenden Schalldruckpegel sowie die angegebenen Betriebszeiten nach konservativen Ansätzen im Sinne des Schallschutzes berücksichtigt.

Die Schallgutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass in der für die Gewerbeimmissionen relevanten Tageszeit die diesbezüglichen Beurteilungspegel in allen zu bebauenden Bereichen nicht höher als 45 dB(A) sind. Zur Nachtzeit liegt keine gewerblich bedingte Immissionsbelastung vor. Somit liegt nach TA Lärm das Plangebiet bei der Einstufung als Allgemeines Wohngebiet nicht im Einwirkungsbereich der Gewerbebetriebe. Ferner sind durch die Gewerbebetriebe keine unzulässigen kurzzeitigen Geräuschspitzen zu erwarten.

Freizeitlärm

Seltene Ereignisse im Sinne einer schalltechnischen Bewertung liegen im betrachteten Bereich insbesondere in Form von Großveranstaltungen auf dem Turniergelände vor.

Die auf dem nahegelegenen Turnierplatz stattfindenden Veranstaltungen können zu schalltechnisch relevanten Immissionspegeln im betrachteten Plangebiet führen. Es ist jedoch festzustellen, dass die geplante Wohnbebauung weiter vom Turnierplatz als Emissionsort entfernt liegt als große Teile der benachbarten Bestandsbebauung und somit die Immissionsbelastung im betrachteten Plangebiet aufgrund der höheren Abstandsdämpfung bei der Schallausbreitung signifikant geringer ist als im Bestand. Die Einhaltung der betreffenden Immissionsrichtwerte für die Bestandsbebauung untersteht bereits jetzt der messtechnischen Überwachung durch die Gemeinde. Unter genau dieser Voraussetzung ist von einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Plangebiet auszugehen.

Umsetzung der gutachterlichen Ergebnisse durch die Gemeinde

Die Gemeinde Rastede hat die gutachterlichen Ergebnisse nachvollzogen und für plausibel befunden. Für den südlichen Teil des Plangebietes sind Überschreitungen der Orientierungswerte nach der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV durch Verkehrslärm zu erwarten. Aktive Schallschutzmaßnahmen wären hier nicht zielführend. Dem erforderlichen Schallschutz wird durch die Festsetzung der vorgeschlagenen Lärmpegelbereiche Rechnung getroffen. Sie werden in den Bebauungsplan jeweils für die beiden ermittelten Höhen aus dem Gutachten übernommen. Das Plangebiet liegt nicht im Einwirkungsbereich des Steinmetzbetriebes und der Tischlerei.

Die Gemeinde erwartet keine unzulässigen Lärmbelastungen durch den Turnierplatz. Die Einhaltung der betreffenden Immissionsrichtwerte für die Bestandsbebauung untersteht bereits jetzt der messtechnischen Überwachung durch die Gemeinde.

3.2.4 Verkehrliche Belange

Die Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt über die Mühlenstraße. Die Bestandsbebauung ist bereits über die Mühlenstraße erschlossen. Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen obliegt den Grundstückseigentümern. Sie wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die Mühlenstraße ist leistungsfähig genug, um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

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

Mit der Möglichkeit, Tiefgaragenstellplätze vorzusehen, wird die zentrale Lage des Gebietes berücksichtigt und die Qualität des Plangebietes unterstrichen. Großflächige Stellplatzanlagen sind aufgrund ihres Erscheinungsbildes städtebaulich nicht erwünscht. Daher wird über örtliche Bauvorschriften abgesichert dass bei Gebäuden mit mindestens 6 Wohneinheiten mindestens 50 % der insgesamt je Gebäude erforderlichen Einstellplätze als Tiefgaragenstellplätze vorzusehen sind.

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

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle „Rastede, Abzw. Bahnhofstraße“, die von den Linien 340, 341, 343, 344 und N31 bedient wird. Die Linie 340 verkehrt regelmäßig zwischen Oldenburg und Jaderberg, während die Linien 341, 343 und 344 ausschließlich auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet sind.

3.2.5 Altlasten

Nach dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS Kartenserver) des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie sind innerhalb des Plangebiets keine Altlasten verzeichnet.

3.2.6 Belange der Ver- und Entsorgung

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

Die Schmutzwasserentsorgung des Gebietes wird durch die öffentlichen Versorgungsträger gewährleistet.

Die Versorgung mit Erdgas und elektrischer Energie erfolgt durch die entsprechenden Versorgungsunternehmen.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband.

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

Oberflächenentwässerung erfolgt im bestehenden System durch Einleitung in die Kanalisation.

4. Inhalte der Festsetzungen

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Im Allgemeinen Wohngebiet sind zwingend zwei Geschosse mit einer maximalen Gebäudehöhe von 28,00 m über NHN zulässig. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes und Normalhöhennull. Die Höhenfestsetzung wurde unter Berücksichtigung der südlich vorhandenen Mehrfamilienhäuser und der Ergebnisse des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung getroffen. Bei einer Geländehöhe von ca. 15 m ü. NHN entspricht das einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 13 m.

Außerdem wird eine offene Bauweise ausgewiesen. Abweichend sind nur Gebäudelängen bis 25 m zulässig. Oberirdische Gebäude, die lediglich durch unter der Geländeoberfläche liegende Gebäudeteile verbunden werden, sind als selbstständige Gebäude zu werten.

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

Für die einzelnen Gebäude werden jeweils separat zugeschnittene Baufelder festgesetzt. Die Baugrenzen werden zur Mühlenstraße in einem Abstand von 5 m eingetragen. Zu den Altanliegern werden die Baugrenzen in einem Abstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt.

4.2 Stellplätze/ Tiefgaragen

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

Oberirdische Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren und der nicht überbaubaren Flächen zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Flächen entlang der Mühlenstraße sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen sowie Garagen und offene Kleingaragen nach § 12 BauNVO in einer Tiefe von 5 m, gemessen von der Grenze des Geltungsbereiches entlang der Mühlenstraße, nicht zulässig. Damit wird der Straßenraum optisch vergrößert.

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

4.3 Festsetzungen zum Lärmschutz

Es werden die Lärmpegelbereiche II bis IV für die Erdgeschosshöhe (1,5) und für eine Höhe von 7,5 m festgesetzt.

In einem Teilbereich des Plangebietes werden die gebietstypischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 durch Schallimmissionen von der Mühlenstraße überschritten.

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

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

Lärmpegelbereich II

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

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

Lärmpegelbereich III

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

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

Lärmpegelbereich IV

Aufenthaltsräume von Wohnungen u.ä. erf. $R'_{w, res}$ = 40 dB

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

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

5. Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften nach § 84 Abs. 1 NBauO

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d. Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO wird festgelegt, dass je Wohneinheit 2 Einstellplätze anzulegen sind. In der Vergangenheit hat sich in der Gemeinde gezeigt, dass 1,5 Stellplätze nicht ausreichend sind und die öffentlichen Straßen daher vermehrt als Parkraum in Anspruch genommen werden. Das ist städtebaulich nicht gewollt.

Örtliche Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 NBauO

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d.

Orientiert an in der Umgebung ortstypischen Wohnbebauung lassen sich für das Ortsbild positive bebauungsstrukturelle Merkmale ableiten. Mit den örtlichen Bauvorschriften soll erreicht werden, dass die Gestaltvielfalt auf ein angemessenes Maß reduziert wird. Die Bau- und Gestaltungsfreiheit des einzelnen bleibt trotz der Festsetzungen weitestgehend erhalten. Konkret werden Gestaltungsvorschriften zur Dachneigung, zur Einfriedung sowie zu Tiefgaragenstellplätzen erlassen.

Unter Berücksichtigung vorhandener und vergleichbarer Wohngebiete im Gemeindegebiet soll das geneigte Dach als dominierendes Gestaltelement fortgeführt werden. Die Hauptgebäude sind entsprechend dem ortsüblichen Erscheinungsbild mit einer Dachneigung von mindestens 15° auszuführen. Damit wird die ortsgestalterische Kontinuität fortgesetzt. Den Dächern wird damit eine ausreichende Ansichtsfläche gegeben.

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.

Ebenfalls in Anlehnung an die Bebauung in der Umgebung werden geschnittene Laubgehölzhecken entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze mit einer Mindesthöhe von 0,60 m vorgeschrieben. Innerhalb der Heckenführung sind Zäune gestattet, jedoch nicht höher als die eigentliche Hecke. Damit wird das bestehende Ortsbild fortgesetzt.

Großflächige Stellplatzanlagen sind aufgrund ihres Erscheinungsbildes städtebaulich nicht erwünscht. Daher wird über örtliche Bauvorschrift abgesichert, dass bei Gebäuden mit mindestens 6 Wohneinheiten mindestens 50 % der insgesamt je Gebäude erforderlichen Einstellplätze als Tiefgaragenstellplätze vorzusehen sind.

Im Einzelnen wird erlassen:

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d.

Dachform und Dachneigung

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

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

Einfriedung

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

Tiefgaragenstellplätze

Bei Gebäuden mit mindestens 6 Wohneinheiten sind mindestens 50 % der insgesamt je Gebäude erforderlichen Einstellplätze als Tiefgaragenstellplätze vorzusehen.

Staffelgeschosse

Staffelgeschosse 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.

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 Daten zum Verfahrensablauf

	Aufstellungsbeschluss
	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
	Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung

	Ortsübliche Bekanntmachung des Entwurfsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung
	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
	Satzungsbeschluss
	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

6.2 Städtebauliche Flächenbilanz

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4.800 qm.

Rastede, den

Der Bürgermeister