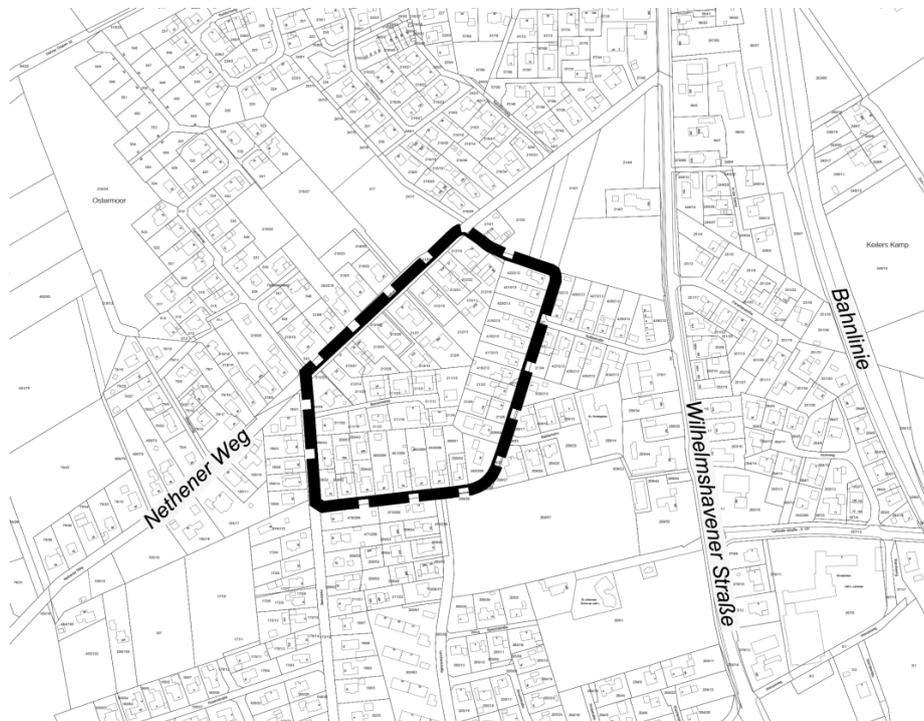


Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Hahn-Lehmden“



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

Dezember 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



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. 17 „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. 17 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. 17 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. 17 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. 17 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 nebst Begründung in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am in der Tagespresse bekannt gemacht worden.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 ist damit am wirksam geworden.

Rastede, den

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den

Bürgermeister

Satzung

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 umfasst die im Bebauungsplan gemäß § 3 und § 4 BauNVO festgesetzten Baugebiete „Reines Wohngebiet (WR)“ und „Allgemeines Wohngebiet (WA)“.

§ 2 Festsetzungen

1. Innerhalb der gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen und gemäß § 3 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebiete ist gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO ein Vollgeschoss zulässig.
2. 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. 17 bereits ein bauordnungsrechtlich genehmigtes zweites Vollgeschoss vorhanden war.
3. In den gemäß § 3 festgesetzten Reinen Wohngebieten und den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 22 (2) BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
4. In den gemäß § 3 festgesetzten Reinen Wohngebieten und 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.
5. Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO werden für die gemäß § 3 festgesetzten Reinen Wohngebiete und 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 4,00 m über Bezugsebene, die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 9,00 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.
6. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO sind in den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten Staffelgeschosse unzulässig.
7. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17, inklusive der bisher erfolgten rechtskräftigen Änderungen, gelten fort.

§ 3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17.

2. Dachform und Dachneigung

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

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

Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten (reine Stahl-/Glaskonstruktion oder Holz-/Glaskonstruktion einschließlich verglastem Dach), Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO.

Auf 10 % der Grundfläche der Dachfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig.

3. Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4 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 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 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309)

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

Übersichtsplan



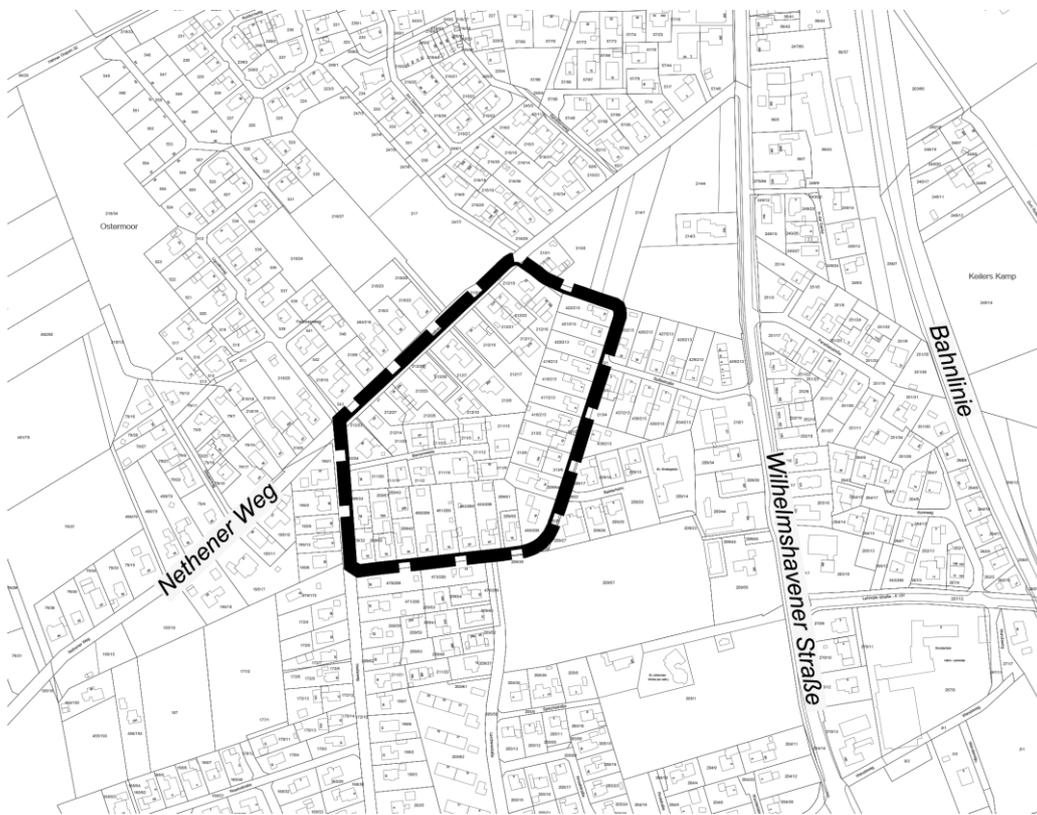
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)



**B-Plan Nr. 17,
4. Änderung**

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Hahn-Lehmden“



Begründung

Dezember 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

0.	Vorbemerkung	8
1.	Einleitung	8
1.1	Anlass der Planung	8
1.2	Rechtsgrundlagen	9
1.3	Geltungsbereich der Planung	9
1.4	Beschreibung des Plangebietes	9
1.5	Planungsrahmenbedingungen.....	9
2.	Ziele und Zwecke der Planung.....	11
3.	Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung.....	14
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.....	14
3.1.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB	14
3.1.2	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB.....	14
3.2	Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang.....	16
3.3	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz	16
3.4	Belange des Klimaschutzes	20
4.	Inhalte der Festsetzungen.....	21
5.	Örtliche Bauvorschriften	21
6.	Daten zum Verfahrensablauf.....	22

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. 17 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 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

Der Bebauungsplan Nr. 17 liegt im südwestlichen Teil der Ortslage Hahn-Lehmden. Er umfasst das Wohngebiet zwischen Nethener Weg, Spillestraße, Stöltjestraße und Heideweg. Der Bebauungsplan weist Reine und Allgemeine Wohngebiete mit maximal zwei Vollgeschossen auf den straßenseitigen Grundstücken und maximal einem Vollgeschoss auf den Hinterlandgrundstücken aus. Damit sind im Plangebiet planungsrechtlich auch größere Gebäudekörper zulässig, die deutlich über den Bestand an Wohngebäuden hinausgehen könnten. In Anlehnung an die Ergebnisse im vom Rat der Gemeinde Rastede beschlossenen Konzept zur verträglichen Innenentwicklung werden daher im Zuge dieser 4. Änderung Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen getroffen, die ein Einfügen auch neuer Gebäude in die bestehenden Strukturen absichern. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 bestehen fort. Bei der 4. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diese Bebauungsplanänderung sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV), die Niedersächsische Bauordnung und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 17 liegt im südwestlichen Teil der Ortslage Hahn-Lehmden. Er umfasst das Wohngebiet zwischen Nethener Weg, Spillestraße, Stöltjestraße und Heideweg. Bei der 4. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan. Der Textbebauungsplan bezieht sich auf die im Bebauungsplan Nr. 17 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und Reinen Wohngebiete.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches kann dem Titelblatt und dem Übersichtsplan auf Seite 5 entnommen werden.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet ist überwiegend bereits realisiert. Das Wohngebiet besteht aus älteren Einfamilienhäusern mit einem Vollgeschoss und mit niedriger Traufe und Sattel- oder Walm-dach. Die Freibereiche der Wohnhäuser sind gärtnerisch genutzt. Die im Plangebiet vorhandene Struktur, bestehend aus überwiegend eingeschossigen Einfamilienhäusern, setzt sich in alle Richtungen fort.

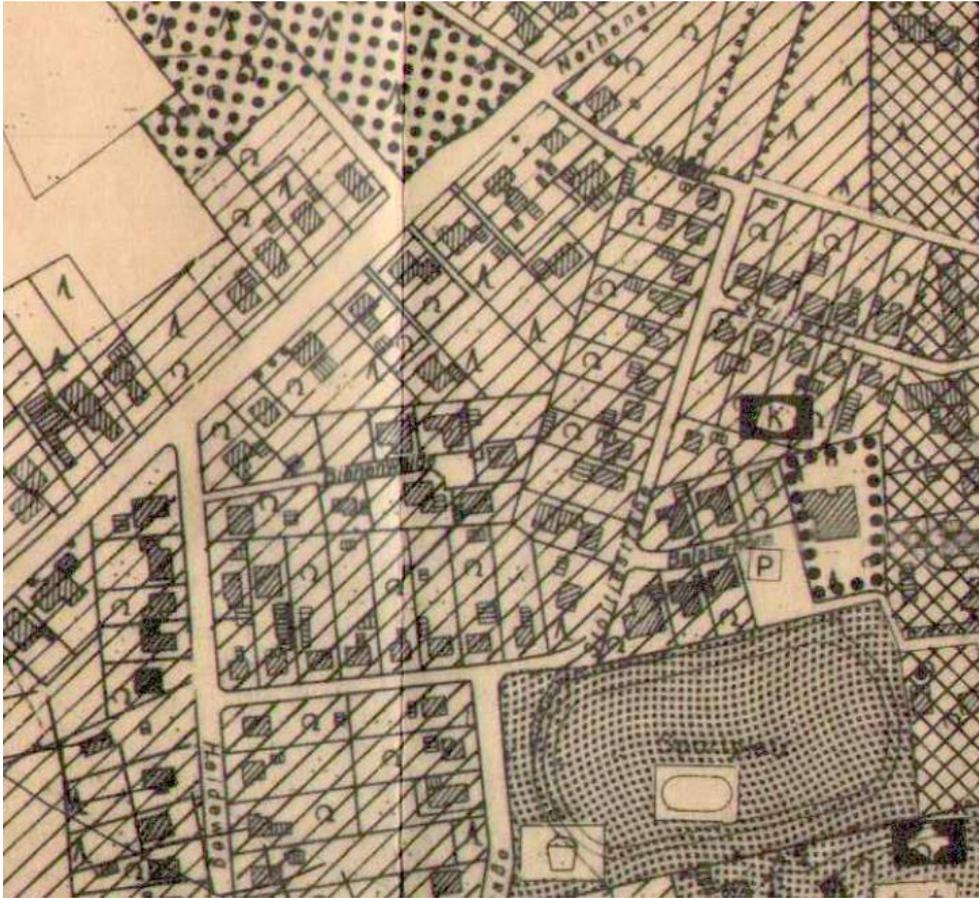
1.5 Planungsrahmenbedingungen

Ziele und Grundsätze der Raumordnung (LROP/RROP)

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 Darstellungen getroffen.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede stellt die im Bebauungsplan Nr. 17 gelegenen Flächen als Wohnbauflächen dar.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede

Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 17 „Für das Gebiet zwischen Nethener Weg (im Nord-Osten) Spillestraße (im Norden) und Stöltjestraße (im Süden und Westen) sowie Heideweg (im Osten)“ aus dem Jahr 1973 vor. Der Geltungsbereich dieser 4. Änderung ist identisch mit dem Bebauungsplan Nr. 17.

Im Bebauungsplan Nr. 17 werden Allgemeine Wohngebiete mit maximal zwei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl von 0,8 (zu den angrenzenden Straßen hin) und Reine Wohngebiete mit maximal einem Vollgeschoss, einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl von 0,5 (auf den rückwärtigen Flächen) ausgewiesen.



Abbildung: Bebauungsplan Nr. 17

Für den Bebauungsplan Nr. 17 wurden mehrere Änderungsverfahren durchgeführt:

Im Zuge einer 1. Vereinfachten Änderung wurde eine Baugrenze verschoben.

Im Rahmen einer 2. Änderung wurden Garagen und Nebenanlagen auf den überbaubaren und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Im Zuge einer 3. Änderung wurde die Zulässigkeit von kleinen Beherbergungsbetrieben ohne Restaurantbetrieb neu geregelt.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Bebauungsplan Nr. 17 liegt im südwestlichen Teil der Ortslage Hahn-Lehmden. Das Plangebiet ist überwiegend bereits realisiert. Das Wohngebiet besteht aus älteren, überwie-

gend in eingeschossiger Bauweise errichteten Einfamilienhäusern mit niedriger Traufe und Sattel- oder Walmdach.

Der Bebauungsplan Nr. 17 weist Reine und Allgemeine Wohngebiete mit maximal zwei Vollgeschossen auf den straßenseitigen Grundstücken und maximal einem Vollgeschoss auf den Hintergrundstücken aus. Weitere Festsetzungen beispielsweise zur Trauf- oder Firsthöhe oder zur Baugestaltung (Dachform und Dachneigung) wurden nicht getroffen, weder im Ursprungsplan noch in seinen Änderungen.

Damit sind im Plangebiet planungsrechtlich auch größere Gebäudekörper (tiefere und höhere Gebäudekörper, hohe Anzahl an Wohneinheiten) zulässig als im Bestand realisiert. 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 vorprogrammiert.

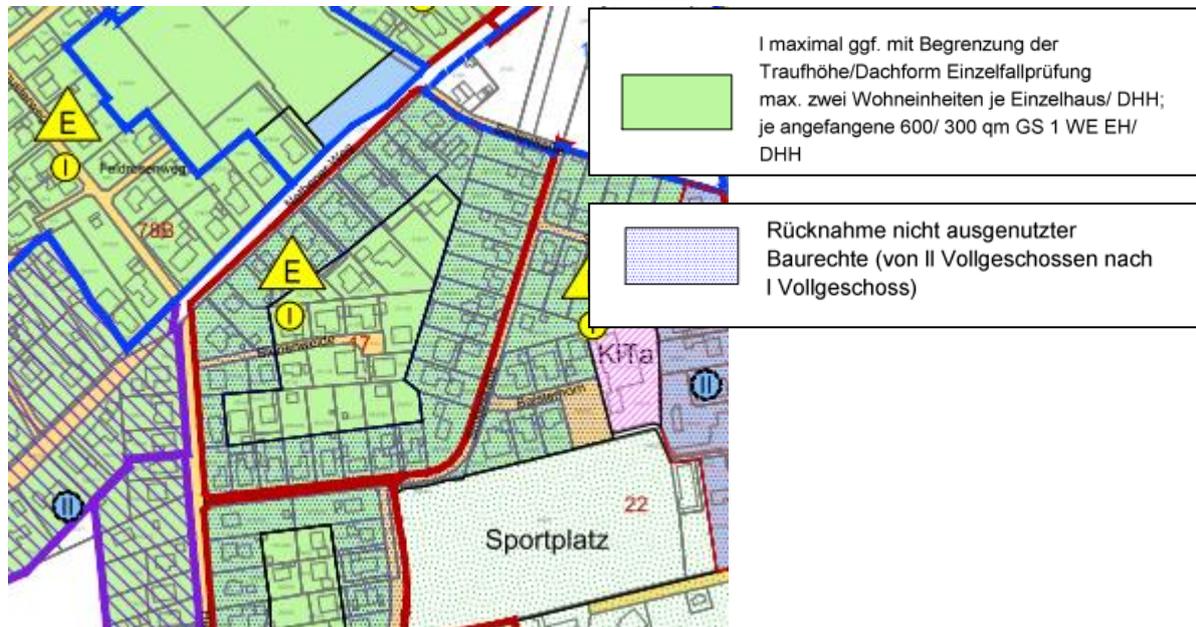
Die Gemeinde Rastede hat in jüngster Zeit ein Konzept zur verträglichen Innenentwicklung beschlossen.¹ Dem Zielkonzept liegen die folgenden Grundsätze zugrunde:

- 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 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. Das Konzept zur verträglichen Innenentwicklung sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 eine grüne Zone vor. Die grüne Zone stellt die Zone mit der niedrigsten städtebaulichen Dichte dar. Zudem wurde für den Geltungsbereich empfohlen, die nicht ausgenutzten Baurechte (von 2 Vollgeschos-

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

sen) auf ein Vollgeschoss zurückzunehmen (blaue Punksignatur im nachstehenden Ausschnitt).



Ausschnitt aus der Karte 3 Zielkonzept Rastede Hahn-Lehmden für den Bereich dieser 4. Änderung
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 I Vollgeschoss; ggf. mit Begrenzung der Traufhöhe (z.B. 4,0 m) und der Gebäudehöhe; abhängig vom Gebietstyp/ ggf. Festlegung der Dachform; ggf. Ausschluss von Staffelgeschossen Einzelfallprüfung

Das Konzept bildet die Grundlage für die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung. Im Zuge dieser 4. Änderung werden Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen getroffen, die ein Einfügen auch neuer Gebäude in die bestehenden Strukturen absichern. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 bestehen fort. Bei der 4. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan. Ein Übersichtsplan ist auf Seite 5 beigefügt.

Konkret wird im Zuge dieser 4. Änderung in Anlehnung an das Konzept und den Bestand ein Vollgeschoss mit einer Traufhöhe von maximal 4,0 m und einer Gesamthöhe von maximal 9,0 m festgesetzt. Staffelgeschosse sind unzulässig. 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. Die örtliche Bestandaufnahme hat ergeben, dass im Plangebiet keine Staffelgeschosse vorhanden sind. Wohnnutzungen sind in geneigten Dächern oberhalb des ersten Vollgeschosses möglich und zulässig. Zudem hat der Ausschluss von Staffelgeschossen nachbarschützende Wirkung. Insbe-

sondere von den Dachterrassen ergeben sich häufig Einblicke in die Nachbargrundstücke und Gärten, was zu Konflikten führen kann.

Die vorhandene einheitliche Struktur soll erhalten und abgesichert werden. Abweichend von der Festsetzung eines Vollgeschosses kann ein zweites Vollgeschoss zugelassen werden, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 bereits ein bauordnungsrechtlich genehmigtes zweites Vollgeschoss vorhanden war.

Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Bei Einzelhäusern ist je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhäusern je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Zudem werden örtliche Bauvorschriften erlassen, die die vorhandenen Dachformen und Dachneigungen absichern.

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

Die Belange des Verkehrs, der Ver- und Entsorgung sowie des Immissionsschutzes werden durch diese 4. Änderung nicht tangiert. Auf die Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 17 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, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt.

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

Im Zuge der öffentlichen Auslegung sind keine Anregungen eingegangen.

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

- Der Landkreis Ammerland hat redaktionelle Hinweise vorgebracht und empfiehlt, die textliche Festsetzung, wonach abweichend von der Festsetzung eines Vollgeschosses ein zweites Vollgeschoss zugelassen werden kann, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits ein bauordnungsrechtlich genehmigtes zweites Vollgeschoss vorhanden war, zu ändern und die Zulässigkeit eines zweiten Vollgeschosses als Ausnahme umzuformulieren.

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Gemeinde Rastede hält es für sinnvoll, bereits auf Ebene des Bebauungsplanes in den textlichen Festsetzungen deutlich zu machen, unter welchen Bedingungen ein zweites Vollgeschoss bzw. zusätzliche Wohnungen errichtet werden können. Dies wird in der getroffenen Formulierung berücksichtigt.

- Der Landkreis Ammerland merkt an, dass nach der textlichen Festsetzung Nr. 4 auch in einer Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten zulässig seien. Dieses würde pro Doppelhaus eine maximal zulässige Anzahl von vier Wohneinheiten bedeuten. Um Prüfung wird gebeten.

Es ist gewollt, dass auch in Doppelhäusern eine zweite Wohnung, beispielsweise eine Einliegerwohnung für die alte Elterngeneration zulässig ist. Eine Änderung ist daher nicht beabsichtigt.

- Der Landkreis Ammerland bittet bezüglich des Ausschlusses von Staffelgeschossen um Mitteilung der Rechtsgrundlage, da § 16 Absatz 2 Nr. 3 BauNVO lediglich ausführe, dass im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse bestimmt werden könne. Es sei zu prüfen, ob nicht bereits durch die Festsetzung einer Traufhöhe von 4 m entsprechende Staffelgeschosse unzulässig seien.

Die Gemeinde Rastede möchte im Plangebiet Staffelgeschosse ausschließen und dies auch textlich festsetzen, auch wenn über die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen in Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften zur Dachneigung die Errichtung von Staffelgeschossen schwierig ist. Staffelgeschosse sind in diesem Teil der Gemeinde untypisch. Sie würden sich nicht in das Siedlungsbild einfügen. Zudem hat der Ausschluss von Staffelgeschossen nachbarschützende Wirkung.

Die Stadt Hamburg hat Hinweise für die Ausarbeitung von Bebauungsplänen herausgegeben. Zum Maß der baulichen Nutzung (Blatt 5) heißt es darin: Im Bebauungsplan können neben den Festsetzungen zu Vollgeschossen auch Festsetzungen zu Nichtvollgeschossen getroffen werden. Da der § 20 der BauNVO aber nur von Vollgeschossen spricht, sind es Festsetzungen über die bebaubare Grundstücksfläche z.B. oberhalb des obersten tatsächlichen Vollgeschosses oder oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses (§ 23 i.V.m. § 16 Absatz 5 BauNVO). Wenn über den angegebenen Geschossen keine weiteren Nichtvollgeschosse zulässig sein sollen, sind hierüber Festsetzungen zu treffen. Beispiel: Im Wohngebietsind über dem obersten Vollgeschoss weitere Geschosse unzulässig.

Nach der Kommentierung von Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg zu § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB Rdnr. 249 – 253 können „Festsetzungen für übereinander liegende Geschosse, Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen gesondert getroffen werden. Zweck dieser Regelung ist es, einen mehrschichtigen Stadtaufbau durch Festsetzungen im Bebauungsplan festlegen zu können..... Dabei wird davon ausgegangen, dass grundsätzlich für alle der in § 9 Abs. 1 bezeichneten Festsetzungen differenzierende Festsetzungen nach Absatz 3 Satz 2 möglich sein sollen....Als differenzierende Festsetzung erfordert sie auch eine entsprechende Berücksichtigung der davon berührten öffentlichen und privaten Belange nach den Abwägungsgrundsätzen des § 1 Abs. 7. So können Fragen des Immissionsschutzes, des Nachbarschutzes und alle anderen Fragen von Bedeutung sein, die durch die schichtweise und insgesamt enge Zuordnung von neben- und übereinander liegenden, unterschiedlichen Nutzungen aufgeworfen sind.“

Unter Berücksichtigung dieser Kommentierung und den Handlungsanweisungen der Stadt Hamburg wird die Rechtsgrundlage für den Ausschluss von Staffelgeschossen im Rahmen dieser Änderung um den § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO redaktionell ergänzt.

- Der OOWV hat auf seine Leitungen hingewiesen und die Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes angeregt. Zudem hat er Hinweise zur Ausführungsebene vorgebracht.

Gemäß beigefügter Anlage liegen die Wasserleitungen des OOWV innerhalb der öffentlichen Straßenflächen oder es handelt sich um Hausanschlussleitungen. Die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist damit entbehrlich. Zudem handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist.

- Das Nds. Landesamt für Denkmalpflege hat Hinweise zur Meldepflicht von Bodenfunden vorgebracht.

Der Hinweis war in den Planunterlagen bereits enthalten.

3.2 Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang

Der Bebauungsplan Nr. 17 liegt im südwestlichen Teil der Ortslage Hahn-Lehmden. Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut. Angrenzend an den Änderungsbereich setzt sich zu allen Seiten das Siedlungsgebiet fort. Das Wohngebiet besteht aus älteren Einfamilienhäusern mit einem Vollgeschoss und mit niedriger Traufe und Sattel- oder Walmdach. In die Struktur würden sich neue Wohnhäuser mit zwei Vollgeschossen und vielen Wohneinheiten nicht einfügen und möglicherweise zu Nachbarschaftskonflikten würden. Daher wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 17 geändert. Derzeit lässt der Bebauungsplan Nr. 17 auf zum Teil zwei Vollgeschosse zu. Im Zuge dieser 4. Änderung werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, die die bestehenden Strukturen aufnehmen und absichern. So wird maximal ein Vollgeschoss ausgewiesen, die Traufhöhe auf maximal 4,0 m und die Gesamthöhe auf maximal 9,0 m begrenzt. Staffelgeschosse sind unzulässig. Im Dachgeschoss sind bei geneigten Dächern jedoch Wohnnutzungen möglich und zulässig. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Bei Einzelhäusern ist je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhäusern je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Zudem werden örtliche Bauvorschriften erlassen, die die vorhandenen Dachformen und Dachneigungen absichern.

Insgesamt wird durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 die bauliche Dichte und die Höhenentwicklung ausreichend beschränkt, um sicherzustellen, dass sich neue Bauvorhaben in die bestehende Struktur einfügen.

3.3 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz

➤ aktueller Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet der 4. Änderung unterliegt den rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17, einschließlich der bisher erfolgten Änderungen. Das Plangebiet der 4. Änderung umfasst vollständig die Fläche des Ursprungsplanes.

Der Bebauungsplan Nr. 17 liegt im südwestlichen Teil der Ortslage Hahn-Lehmden. Er umfasst das Wohngebiet zwischen Nethener Weg, Spillestraße, Stöltjestraße und Heideweg.

Im Bebauungsplan Nr. 17 sind Allgemeine Wohngebiete und Reine Wohngebiete festgesetzt.

Das Gebiet ist bereits insgesamt erschlossen und mit Einfamilienhäusern bebaut. Es handelt sich um ältere, überwiegend in eingeschossiger Bauweise errichtete Einfamilienhäuser mit niedriger Traufe und Sattel- oder Walmdach. Die Vorgärten sind neben Zuwegungen und Stellplatzflächen individuell mit Staudenbeeten und Rasenflächen gestaltet und vielfach von Hecken eingerahmt, und auch die rückwärtigen Grundstücke werden vielfach durch Schnitthecken eingefasst. Einzelne, rückwärtige Gärten sind noch als große Gartenanlagen angelegt, teilweise auch noch mit altem Baumbestand.

Im Plangebiet sind überwiegend mittlere Podsolböden ausgeprägt. Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) wird gering eingestuft. Die bodenkundliche Feuchtestufe liegt überwiegend bei mittel-trocken (2), d.h. der Boden ist 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.² Vielmehr besteht ein für Siedlungslagen typischer Versiegelungsgrad.

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

Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigem Mittel (1971 bis 2000) liegt im Süden des Plangebietes bei über 150 bis 200 mm, was einer mittleren Neubildungsrate entspricht. Nach Norden steigt die Neubildungsrate bis 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. Die Lage der Grundwasseroberfläche in m NHN liegt bei über 5 bis 7,5 m, bei einer durchschnittlichen Geländehöhe von rund 12,5 m NHN.³

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

Mit der Planung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wird eine bestandsorientierte Anpassung der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen.

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

- Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete ist ein Vollgeschoss zulässig. (In den Reinen Wohngebieten besteht bereits die Festsetzung der eingeschossigen Bauweise).
- In den Allgemeinen Wohngebieten kann in den 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. 17 bereits ein bauordnungsrechtlich genehmigtes zweites Vollgeschoss vorhanden war.
- Im Plangebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

²

NIBIS[®] Kartenserver (2011) – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Bodenkunde, Hannover

³

NIBIS[®] Kartenserver (2011) – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hydrologie, Hannover

- Auch sind 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.
- Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden 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 9,0 m über Bezugsebene. Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Dachgauben, Zwerchhäuser, Zwerchgiebel und Abwalmungen.
- In den Allgemeinen und Reinen Wohngebieten sind Staffelgeschosse unzulässig.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17, inklusive der bisher erfolgten rechtskräftigen Änderungen, gelten fort.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wird die Grundflächenzahl nicht verändert und auch die Baugrenzen werden nicht verlagert oder erweitert, so dass insgesamt keine höhere Ausnutzungen des Gebietes möglich ist. Die Geschossigkeit und die Höhenausrichtung werden dem Bestand angepasst bzw. 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 aufgrund der Bestandssituation 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 Gebäudeteilen.

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 Bestände 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 6,3 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 (über 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 Landschaftsbestandteile 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. Als Entwicklungsziel/ Maßnahmen verläuft ein Gebiet zur Erhaltung der reliefbedingten Eigenart in Hahn-Lehmden.

Auch im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland 1995 wird im Plangebiet die Grenze des Gebietes zur Erhaltung der reliefbedingten Eigenart herausgestellt.

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

3.4 Belange des Klimaschutzes

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

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

Bei der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 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.

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. 17 gemäß § 3 und § 4 BauNVO festgesetzten Baugebiete Reines Wohngebiet (WR) und Allgemeines Wohngebiet (WA) (siehe Übersichtsplan).

In Anlehnung an die Bestandsbebauung ist maximal ein Vollgeschoss zulässig. Abweichend von der Festsetzung eines Vollgeschosses kann ein zweites Vollgeschoss zugelassen werden, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 bereits ein bauordnungsrechtlich genehmigtes zweites Vollgeschoss vorhanden war.

Die zulässige maximale Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen dem untersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehendem Mauerwerk) wird auf 4,00 m über Bezugsebene, die maximal zulässige Gesamthöhe auf 9,00 m über Bezugsebene 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. Mit den getroffenen Festsetzungen wird die bestehende Struktur aufgenommen und abgesichert und ein einheitliches Siedlungsbild erzielt.

Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Andere Gebäudetypen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bei Einzelhäusern sind je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhäusern je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Damit wird eine zu hohe bauliche Dichte im Plangebiet vermieden. Mehrfamilienhäuser sind im Plangebiet nicht vorhanden und würden sich auch nicht in die bestehende Struktur einfügen.

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. 17.

Mit den örtlichen Bauvorschriften soll erreicht werden, dass gerade in den noch recht ländlich strukturierten Bereichen 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 getroffen.

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 (reine Stahl-/Glaskonstruktion oder Holz-/Glaskonstruktion einschließlich verglastem Dach), Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO.

Auf 10 % der Grundfläche der Dachfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig.

Ordnungswidrigkeiten

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

6. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom

Entwurfsbeschluss

Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung

Satzungsbeschluss

Rastede, den

Der Bürgermeister