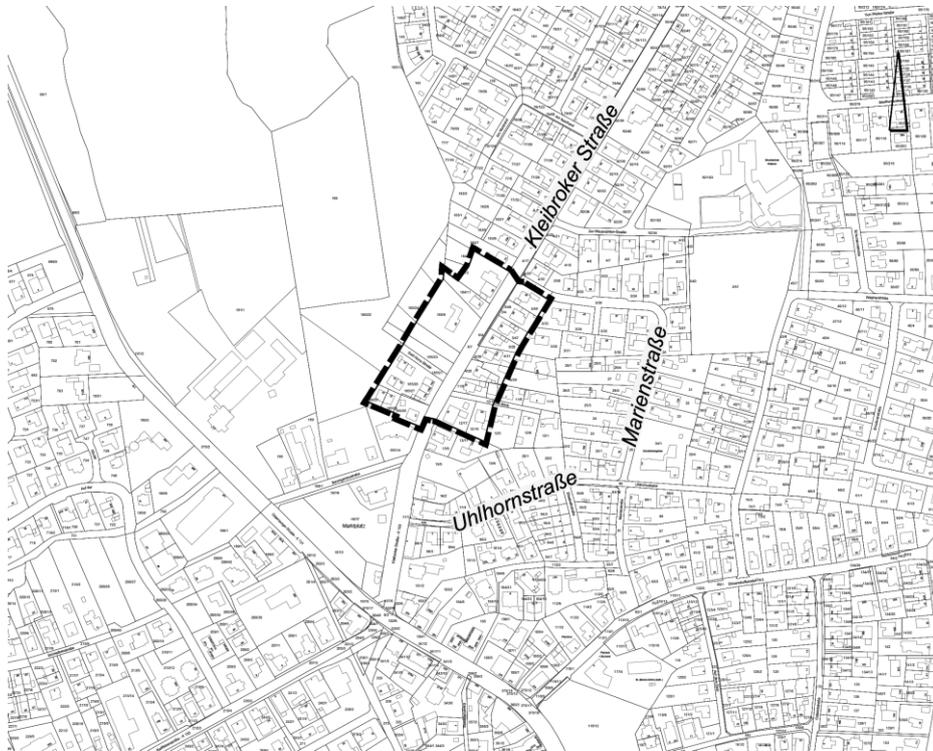


Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 „Kleibroker Straße West“



mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (1 und 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Kleibroker Straße West“, bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (gemäß § 84 (1 und 3) NBauO), als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

Planverfasser

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 nebst Begründung in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am in der Tagespresse bekannt gemacht worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 ist damit am wirksam geworden.

Rastede, den

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den

Bürgermeister

Satzung

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 umfasst die im Bebauungsplan gemäß § 4 und 6 BauNVO festgesetzten Baugebiete Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI). Der Geltungsbereich der 1. Änderung setzt sich aus den Teilbereichen 1 und 2 zusammen (siehe Übersichtsplan)

§ 2 Festsetzungen

Teilbereich 1

1. Die textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 bis 1.4 des Bebauungsplanes Nr. 67 zum Maß der baulichen Nutzung werden aufgehoben. Die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 67 festgesetzte maximale Anzahl an Wohneinheiten wird aufgehoben.
2. Innerhalb der gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete sind gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 i.V.m. § 20 BauNVO zwei Vollgeschosse zulässig.
3. In den gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebieten sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 10 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.
4. Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO werden für die gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete die zulässigen Höhen baulicher Anlagen durch die Festsetzung der zulässigen Gesamthöhe bestimmt. Die zulässige maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 13,0 m über Bezugsebene. Der Maximalwert bezieht sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugsebene), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Soweit zwei Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Straße mit dem geringeren Abstand zur baulichen Anlage maßgebend.

Teilbereich 2

5. Die textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 bis 1.4 des Bebauungsplanes Nr. 67 zum Maß der baulichen Nutzung werden aufgehoben. Die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 67 festgesetzte maximale Anzahl an Wohneinheiten und die in der Planzeichnung festgesetzte Anzahl an Vollgeschossen werden aufgehoben.
6. Innerhalb der gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und der gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete sind gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO zwei Vollgeschosse zulässig.
7. In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 22 (2) BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
8. In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten und gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebieten sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.

9. Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO werden für die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und die gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete die zulässigen Höhen baulicher Anlagen durch die Festsetzung der zulässigen Trauf- und Gesamthöhe bestimmt. Die zulässige maximale Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen dem untersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehendem Mauerwerk) beträgt 6,50 m über Bezugsebene, die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 10,50 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.
10. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten oberhalb des 2. Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig.
11. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67, gelten in den Teilbereichen 1 und 2 fort.

§ 3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (1) NBauO

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift gemäß § 84 (1) NBauO ist identisch mit den Teilbereichen 1 und 2 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67.

2. Einstellplätze

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

3. Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 (Teilbereiche 1 und 2).

Teilbereich 1

5. Dachform und Dachneigung

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

Ausgenommen von dieser Regelung sind Dachgauben und Dachaufbauten, sowie Wintergärten (reine Stahl-/Glaskonstruktion oder Holz-/Glaskonstruktion einschließlich

verglastem Dach) und überdachte Terrassen. Bei Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.

6. Staffelgeschosse

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

Teilbereich 2

4. 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.

5. 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.

§ 5 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.

§ 6 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)

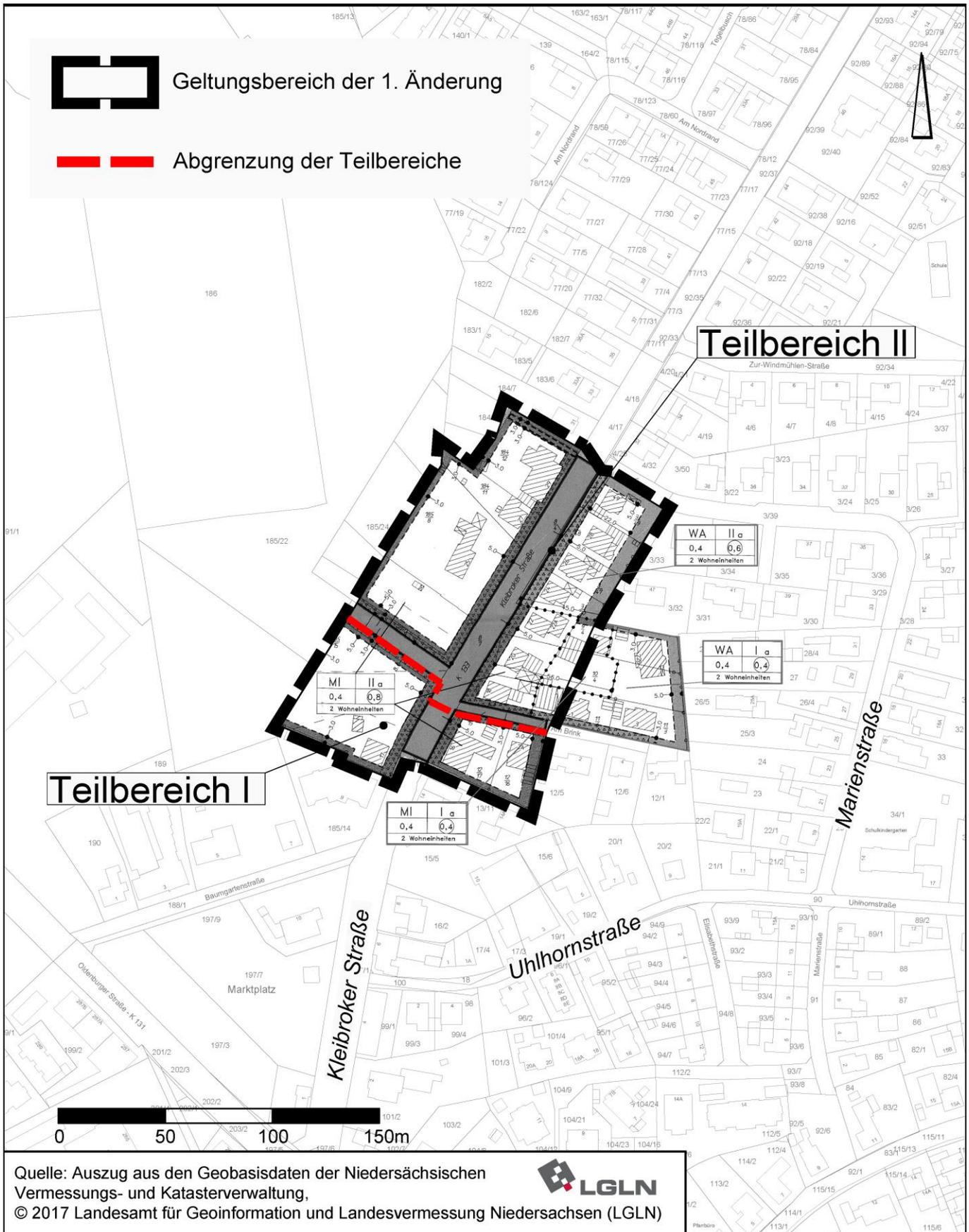
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Die anliegende Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.

Rastede, den

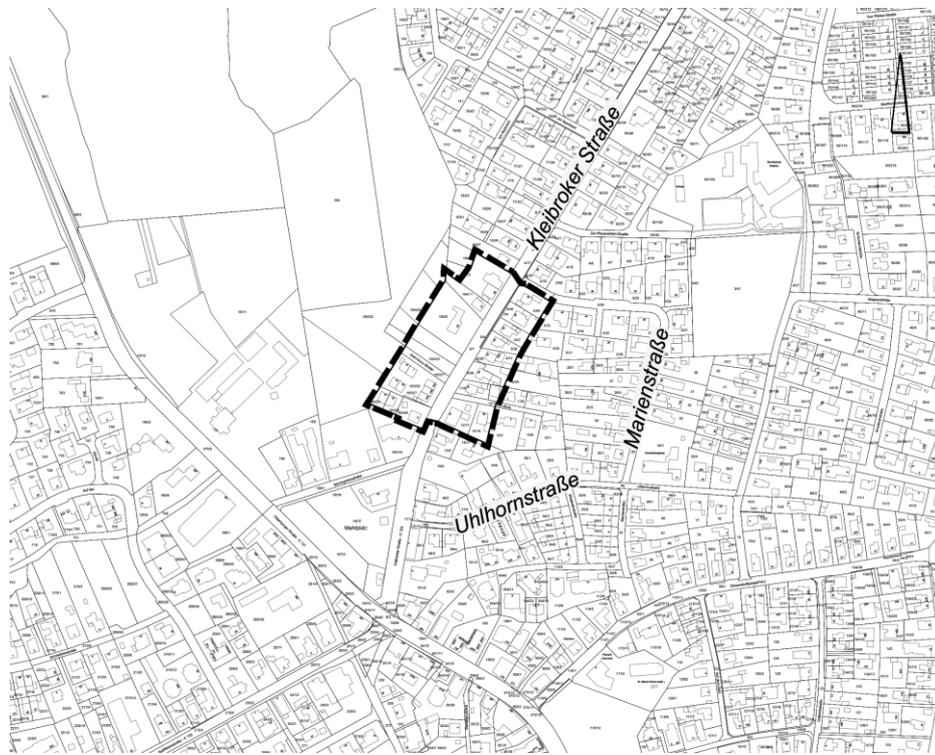
Bürgermeister

Übersichtsplan



Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 „Kleibroker Straße West“



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

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1. | Einleitung | 10 |
| 1.1 | Anlass der Planung | 10 |
| 1.2 | Rechtsgrundlagen | 10 |
| 1.3 | Geltungsbereich der Planung | 11 |
| 1.4 | Beschreibung des Plangebietes | 11 |
| 1.5 | Planungsrahmenbedingungen | 11 |
| 2. | Ziele und Zwecke der Planung | 14 |
| 3. | Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung | 18 |
| 3.1 | Ergebnisse der Beteiligungsverfahren | 18 |
| 3.1.1 | Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB | 18 |
| 3.1.2 | Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB | 18 |
| 3.2 | Belange von Natur und Landschaft | 19 |
| 3.3 | Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang | 24 |
| 3.4 | Belange des Klimaschutzes | 25 |
| 4. | Inhalte der Festsetzungen | 25 |
| 5. | Örtliche Bauvorschriften | 27 |
| 6. | Daten zum Verfahrensablauf | 28 |

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 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 handelt es sich um eine Nachverdichtung des Bestands und um eine Innenentwicklung. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Gemeinde Rastede und ist bereits überwiegend baulich genutzt. An den Geltungsbereich grenzen zu drei Seiten bereits bebaute Bereiche an. Die Größe der Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm.

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

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

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

1. EINLEITUNG

1.1 Anlass der Planung

Das Plangebiet liegt im zentralen Teil der Ortslage Rastede, beidseitig der Kleibroker Straße, südlich der Einmündung der Marienstraße in die Kleibroker Straße. Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 ist das in jüngster Zeit vom Rat der Gemeinde Rastede beschlossene Konzept zur verträglichen Innenentwicklung einerseits und der relativ große Entwicklungsdruck auf den Flächen andererseits. Im Zuge der 1. Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert. Bei der 1. 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. 67 liegt im zentralen Teil der Ortslage Rastede, beidseitig der Kleibroker Straße. Bei der 1. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan. Der Textbebauungsplan bezieht sich auf die im Bebauungsplan Nr. 67 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete. Am östlichen Rand wird jedoch ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 von der 1. Änderung ausgespart.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches kann dem Titelblatt und dem Übersichtsplan auf Seite 7 entnommen werden.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Im südwestlichen Geltungsbereich, südlich der Graf-Huno-Straße befinden sich eingeschossige Reihen- und Doppelhäuser. Nördlich der Graf-Huno-Straße, im nordwestlichen Geltungsbereich, liegen eingeschossige Häuser. Am nordwestlichen Rand war in der Vergangenheit ein Restaurant ansässig. Das Gebäude steht derzeit leer. Auf der östlichen Seite der Kleibroker Straße liegen überwiegend eingeschossige freistehende Häuser. Zudem ist hier das Lagergebäude eines Sanitärbetriebes vorhanden. Die Freibereiche der Wohnhäuser sind gärtnerisch genutzt.

Die im Plangebiet vorhandene Struktur, bestehend aus ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern setzt sich in nördlicher und östlicher Richtung fort. Südlich angrenzend, westlich der Kleibroker Straße befinden sich ein Mehrfamilienhaus und eine Praxis. Weiter südlich liegen der Marktplatz und der zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde Rastede.

Innerhalb des Plangebietes verläuft in Nord-Südrichtung die Kreisstraße 133 (Kleibroker Straße). Die Kreisstraße führt in nördlicher Richtung zur Ortslage Kleibrok und in südlicher Richtung zum Ortskern von Rastede. Die Graf-Huno-Straße und die Straße Am Brink haben lediglich eine örtliche Erschließungsfunktion für die angrenzenden Wohnhäuser. Die Graf-Huno-Straße endet stumpf am westlichen Geltungsbereichsrand ohne Wendemöglichkeit.

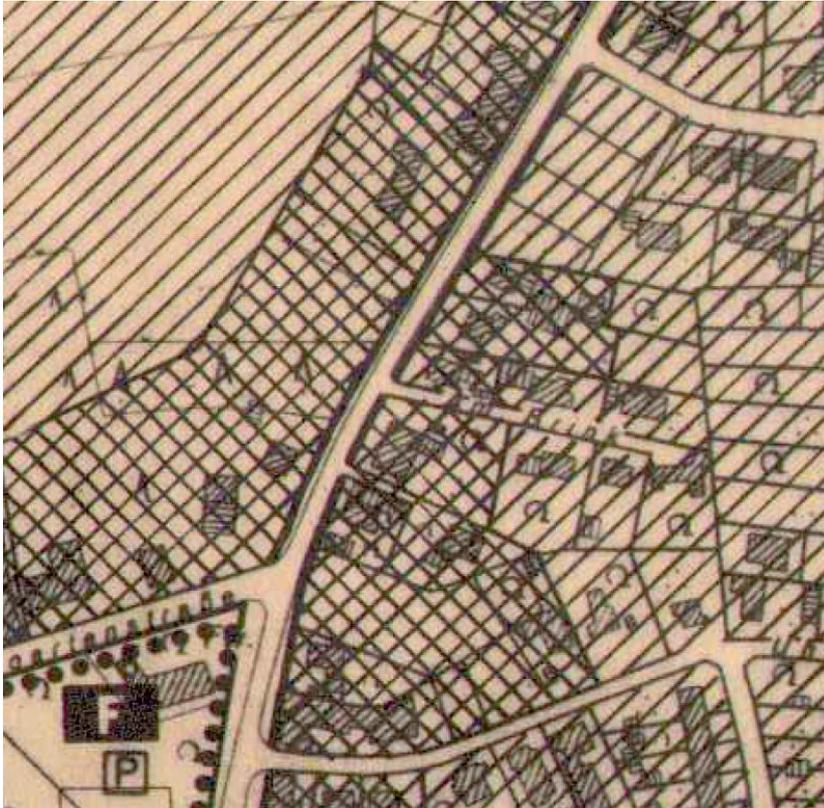
1.5 Planungsrahmenbedingungen

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

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede stellt die Flächen westlich der Kleibroker Straße und den südöstlichen Geltungsbereich dieser 1. Änderung als gemischte Bauflächen dar. Der nordöstliche Geltungsbereich wird als Wohnbaufläche dargestellt.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede

Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 67 „Kleibroker Straße West“ aus dem Jahr 2001 vor. Der Bebauungsplan Nr. 67 geht in östlicher Richtung zum Teil über den Geltungsbereich dieser 1. Änderung hinaus (s. Übersichtsplan). Der Bebauungsplan Nr. 67 setzt für die Flächen westlich der Kleibroker Straße und für eine Grundstückstiefe im südöstlichen Geltungsbereich Mischgebiete mit maximal zwei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,8 sowie maximal zwei Wohneinheiten fest. Bei zwei Vollgeschossen wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen auf 9,50 m begrenzt.

Für die am östlichen Rand gelegenen Flächen werden Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete mit einem Vollgeschoss und maximal 2 Wohneinheiten ausgewiesen. Bei zwei Vollgeschossen wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen auf 8,50 m begrenzt.

Für den nordöstlichen Geltungsbereich setzt der Bebauungsplan Nr. 67 Allgemeine Wohngebiete mit maximal zwei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Ge-

schossflächenzahl von 0,6 sowie maximal zwei Wohneinheiten fest. Bei zwei Vollgeschossen wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen auf 9,50 m begrenzt.

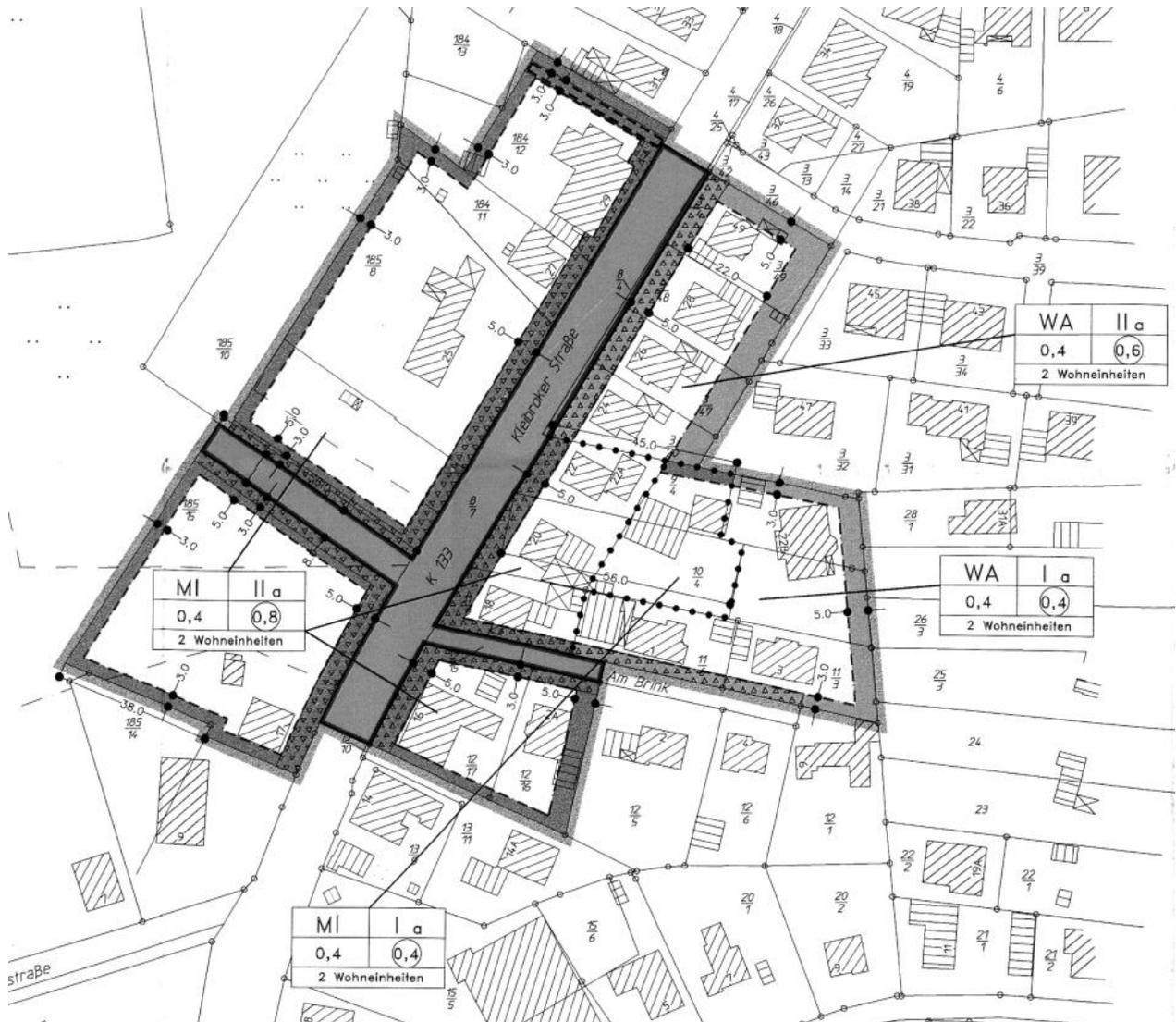


Abbildung: Bebauungsplan Nr. 67

Der Bebauungsplan Nr. 67 trifft folgende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. **Die Festsetzungen 1.1 bis 1.4 werden im Zuge dieser 1. Änderung aufgehoben:**

1. Maß der baulichen Nutzung
 - 1.1 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 16 abs. 2 Nr. 4 BauNVO) regelt sich nach der Zahl der zulässigen Vollgeschosse (vgl. Planzeichnung). Im einzelnen gelten folgende Obergrenzen:

| Zahl der Vollgeschosse (Z) | Höhe baulicher Anlagen |
|----------------------------|------------------------|
| Z = 1 | 8,50 m |
| Z = 2 | 9,50 m |

Als Bezugshöhe gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks (§ 16 Abs. 1 BauNVO). Ausnahmsweise können Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile /z.B. Schornsteine) im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

- 1.2 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).
- 1.3 Die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von:
 - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
 - Baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wirdbis zu 25 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
- 1.4 Innerhalb des Plangebietes sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Besteht ein Baukörper aus selbständig benutzbaren Gebäuden, ist pro selbständig benutzbarem Gebäude maximal 1 Wohnung zulässig (je Doppelhaushälfte ist eine Wohnung zulässig).
- 1.5 Die Größe der Baugrundstücke muss mindestens 500 qm (§9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) betragen.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 liegt im zentralen Teil der Ortslage Rastede, beidseitig der Kleibroker Straße, südlich der Einmündung der Marienstraße in die Kleibroker Straße. Die 1. Änderung umfasst im Wesentlichen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67. Lediglich der östliche Rand des Bebauungsplanes Nr. 67 wird nicht von der 1. Änderung erfasst. Bei der 1. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan.

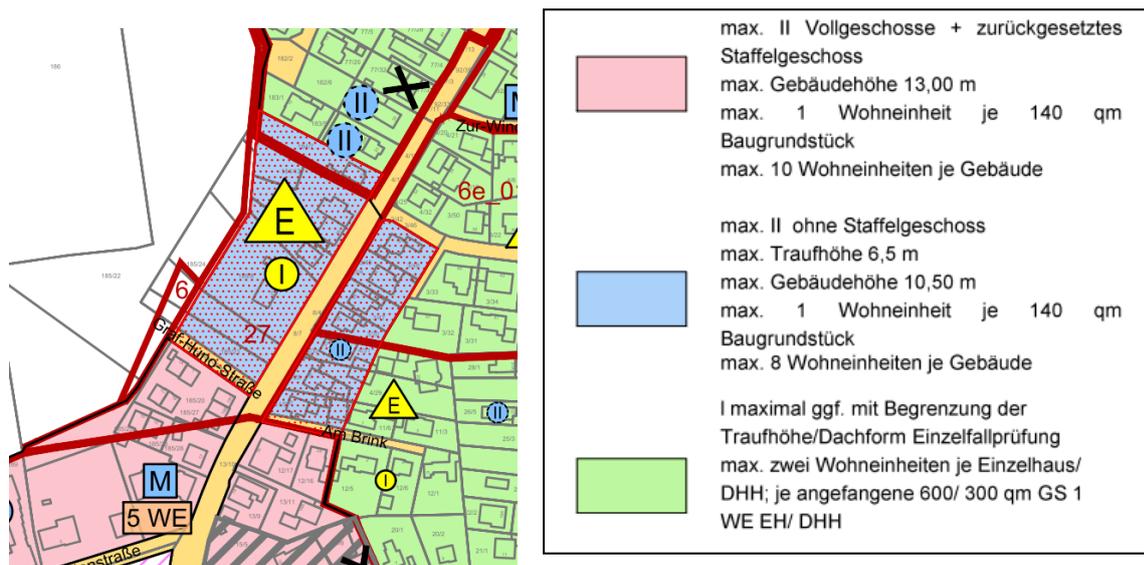
Im nordwestlichen Plangebiet befinden sich einige baulich nur gering genutzte Grundstücke, die eine bauliche Weiterentwicklung in absehbarer Zeit erwarten lassen. Für den südöstlichen Bereich liegt der Gemeinde eine Bauvoranfrage für den Bau eines Mehrfamilienhauses vor. Auch vor dem Hintergrund einer angespannten Wohnungsmarktsituation und einer großen Nachfrage nach Wohnnutzungen in der Gemeinde Rastede sind für das Plangebiet bauliche Veränderungen in nächster Zeit zu erwarten. Dies Plangebiet liegt zentral in der Ortslage und ist sehr gut erschlossen. Es bietet sich daher für eine weitere bauliche Entwicklung besonders an.

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

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

- 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:



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

Das südliche Plangebiet 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

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

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

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

Das Konzept bildet die Grundlage für die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung. Daher wird das Plangebiet in einen südlichen Teil (Teilbereich 1, rote Zone) und einen nördlichen Teil (Teilbereich 2, blaue Zone) gegliedert.

Im Zuge dieser 1. Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert. Die textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 bis 1.4 des Bebauungsplanes Nr. 67 zum Maß der baulichen Nutzung werden aufgehoben. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67 bestehen fort. Bei der 1. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan. Ein Übersichtsplan ist auf Seite 7 beigefügt.

Teilbereich 1 (rote Zone im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung)

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

Ergänzend werden für den **Teilbereich 1 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 (reine Stahl-/Glaskonstruktion oder Holz-/Glaskonstruktion einschließlich verglastem Dach). 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.

Teilbereich 2 (blaue Zone im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung)

Für das nördliche Plangebiet (Teilbereich 2) werden zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Gesamthöhe von 10,50 m und einer Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt. Staffelgeschosse werden oberhalb des 2. Vollgeschosses ausgeschlossen, da Gebäudekörper mit Staffelgeschossen insgesamt massiver wirken als Gebäudekörper mit geneigtem Dach. Das gilt auch für eingerückte Staffelgeschosse. Zudem hat der Ausschluss von Staffelgeschossen nachbarschützende Wirkung. Insbesondere von den Dachterrassen ergeben sich häufig Einblicke in die Nachbargrundstücke und Gärten, was zu Konflikten führen kann. Wohnraum ist oberhalb des 2. Vollgeschosses jedoch zulässig.

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

Ergänzend werden für den **Teilbereich 2 örtliche Bauvorschriften** erlassen:

Die obersten Geschosse von Hauptgebäuden sind nur symmetrisch geneigten Satteldächern, Walmdächern und Krüppelwalmdächern mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig. Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachneigungen zwischen 20 und 45 Grad zu errichten. Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Querriegel, Dachaufbauten, Krüppelwalm, 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 sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig.

Örtliche Bauvorschriften Teilbereiche 1 und 2

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

Insgesamt wird mit den getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften die städtebauliche Dichte im Plangebiet auf ein verträgliches Maß begrenzt.

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

Die Belange des Verkehrs, der Ver- und Entsorgung sowie des Immissionsschutzes werden durch diese 1. Änderung nicht tangiert. Auf die Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 67 wird verwiesen.

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

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

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

Im Zuge der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

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

- Der Landkreis Ammerland hat redaktionelle Hinweise zu den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften vorgebracht und 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 6,50 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 Landkreis Ammerland hat angeregt, die Definition eines Wintergartens zu ergänzen.

Der Anregung wurde gefolgt.

- 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 Belange von Natur und Landschaft

➤ aktueller Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet der 1. Änderung unterliegt den rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67, mit Festsetzungen als Mischgebiet (GRZ von 0,4) und eines allgemeinen Wohngebietes (GRZ von 0,4).

Der Bebauungsplan Nr. 67 liegt im nördlichen Teil von Rastede, beiderseits der Straße Kleibroker Straße.

Das Gebiet ist bereits insgesamt über die Kleinbroker Straße sowie über die Nebenstraßen Am Brink und der Graf-Huno-Straße erschlossen. Südlich der Graf-Huno-Straße befinden sich eingeschossige Reihen- und Doppelhäuser, während nördlich der Straße eingeschossige Häuser in großen Gartengrundstücken liegen. Am nordwestlichen Rand war ein Res-

taurant, das Gebäude steht derzeit leer. Die rückwärtige Grundstücksfläche weist, ebenfalls wie das südlich angrenzende größere Gartengrundstücken, einen hohen Anteil an alten, standortgerechten Laubbäumen auf, jedoch kommen hier auch einzelne Nadelgehölze vor. Auf der östlichen Seite der Kleibroker Straße liegen überwiegend eingeschossige freistehende Häuser mit individuell gestalteten Gärten. Zudem ist hier das Lagergebäude eines Sanitärbetriebes vorhanden.

Die im Plangebiet vorhandene Struktur, bestehend aus ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern setzt sich in nördlicher und östlicher Richtung fort. Südlich angrenzend, westlich der Kleibroker Straße befinden sich ein Mehrfamilienhaus und eine Praxis. Weiter südlich liegen der Marktplatz und der zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde Rastede.

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

Ein Suchraum für schutzwürdige Böden liegt nicht vor.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 langjährigen Mittel (1981 bis 2010) liegt im Plangebiet bei über 150 bis 200 mm, was einer mittleren Neubildungsrate entspricht.

Nach Art und Mächtigkeit der grundwasserüberdeckenden Bodenschichten ist das Grundwasserschutzpotential hoch. Die Lage der Grundwasseroberfläche liegt bei über 7,5 bis 10 m NHN, bei einer durchschnittlichen Geländehöhe von rund 20 m NHN.³

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

Mit der Planung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 wird eine Nachverdichtung des Bestands angestrebt.

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

Teilbereich 1

- Die textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 bis 1.4 des Bebauungsplanes Nr. 67 zum Maß der baulichen Nutzung werden aufgehoben. Die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 67 festgesetzte maximale Anzahl an Wohneinheiten wird aufgehoben.
- Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete sind zwei Vollgeschosse zulässig.
- Es sind in den Mischgebieten maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 10 Wohneinheiten je Einzelhaus 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

- Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der zulässigen Gesamthöhe bestimmt, die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 13,0 m über Bezugsebene.

Teilbereich 2

- Die textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 bis 1.4 des Bebauungsplanes Nr. 67 zum Maß der baulichen Nutzung werden aufgehoben. Die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 67 festgesetzte maximale Anzahl an Wohneinheiten und die in der Planzeichnung festgesetzte Anzahl an Vollgeschossen werden aufgehoben.
- In den Allgemeinen Wohngebiete und der Mischgebiete sind zwei Vollgeschosse zulässig.
- In den Allgemeinen Wohngebieten sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- In den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sind maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.
- In Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten werden die zulässigen Höhen baulicher Anlagen durch die Festsetzung der zulässigen Trauf- und Gesamthöhe bestimmt. Die zulässige maximale Traufhöhe beträgt 6,50 m über Bezugsebene, die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 10,50 m über Bezugsebene. Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Dachgauben, Zwerchhäuser, Zwerchgiebel und Abwalmungen.
- In den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sind oberhalb des 2 Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67 gelten in den Teilbereichen 1 und 2 fort.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 wird die Grundflächenzahl (GRZ 1 von 0,4) nicht verändert und auch die Baugrenzen werden nicht verlagert oder erweitert. Jedoch ist in dem Bebauungsplan Nr. 67 nach § 1.3 festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche für Nebenanlagen von bis zu 25 % überschritten werden kann. Mit Aufhebung der Festsetzungen 1.1 bis 1.4 wird somit auch Begrenzung der Überschreitung für Nebenanlagen aufgehoben, so dass eine Erhöhung der Nebenanlagen auf bis zu 50 % ermöglicht wird. Bezogen auf die GRZ und zulässiger Überschreitung ergibt sich somit eine Erhöhung der maximal zulässigen Versiegelung von bisher 50 % auf 60 %.

Demnach werden insgesamt mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes zum einen für Nebenanlagen zusätzliche Flächeninanspruchnahmen vorbereitet, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und der Biotop- und Lebensraumstrukturen führen könnten, und zum anderen werden noch höhere Geschossigkeiten oder Gebäudehöhen vorbereitet.

Demgegenüber sind aufgrund der Bestandssituation keine Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und auf die lufthygienische Situation oder das Klima abzuleiten.

Die Eingriffsbilanzierung bezieht sich demnach auf die maximale Erhöhung der Versiegelung, die im Folgenden gegenüber der Ursprungsplanung aufgezeigt wird.

| Festsetzungen | GRZ gem. BPlan Nr. 67 | max. Versiegelung | GRZ gemäß 1. Änderung | max. Versiegelung |
|------------------------------------|-------------------------------|----------------------|-------------------------------|-----------------------|
| Mischgebiet auf 1,19 ha | 0,4 zzgl. 25 % Überschreitung | 5.950 m ² | 0,4 zzgl. 50 % Überschreitung | 7.140 m ² |
| Allgemeines Wohngebiet auf 0,56 ha | 0,4 zzgl. 25 % Überschreitung | 2.800 m ² | 0,4 zzgl. 50 % Überschreitung | 3.360 m ² |
| | | 8.750 m ² | | 10.500 m ² |

Wie die Gegenüberstellung zeigt, wird mit der 1. Änderung eine Erhöhung der maximal versiegelten Fläche von 1.750 m² vorbereitet, die als Eingriffe zu werten sind.

Jedoch gelten bei beschleunigten Verfahren, die gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, die Regelung nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, so dass Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Ein Ausgleichserfordernis besteht daher 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 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, gehölzreichen Gärten mit 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 bebauten Bereich im Siedlungszusammenhang 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 oder bei Gebäudeabriss und –umbauten 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 die Flächen bereits überwiegend bebaut sind.

Sollten dennoch bei Gehölzfällungen oder Gebäudeabriss dauerhafte Lebensstätten wie Fledermausquartiere oder Bruthöhlen etc. betroffen sein, sind im räumlichen Zusammenhang geeignete Fledermauskästen oder Nisthilfen zu installieren.

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 2,2 km das Gebiet Eichenbruch, Ellernbusch (2715-331) südöstlich 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 das Plangebiet bereits weitgehend bebaut ist und zudem zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet die Siedlungsstrukturen von Rastede liegen, so dass diese somit sowohl räumlich als auch funktional vom Plangebiet abgegrenzt sind.

EU-Vogelschutzgebiete sind ebenfalls nur in mehreren Kilometern Entfernung vorhanden und durch die Planung ebenfalls nicht betroffen. Die Verträglichkeit mit dem Schutzgebiets-system 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, wie das Landschaftsschutzgebiet Schlosspark im Süden oder der geschützte Landschaftsbestandteil `Umgebung des Hofes Kleibrok` im Norden.

➤ **Darstellungen von Landschaftsplänen**

Der Landschaftsplan der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 1995 weist keine Gebiete und schutzwürdigen Bereiche aus Landessicht aus und auch werden für das Plangebiet keine Entwicklungsziele und Maßnahmen hervorgehoben.

Auch im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland 1995 werden explizit für das Plangebiet keine Ziele und Maßnahmen formuliert, jedoch verläuft westlich des Siedlungsrandes die Grenze des Gebietes zur Erhaltung der reliefbedingten Eigenart.

3.3 Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte der Gemeinde Rastede. Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut. Angrenzend an den Änderungsbereich setzt sich zu drei Seiten das Siedlungsgebiet fort.

Im südwestlichen Geltungsbereich, südlich der Graf-Huno-Straße befinden sich eingeschossige Reihen- und Doppelhäuser. Direkt südlich angrenzend an den Geltungsbereich liegt ein Mehrfamilienhaus mit ca. 10 Wohneinheiten. Im südöstlichen Planbereich, südlich der Straße Am Brink, ist ein eingeschossiges Wohnhaus vorhanden. Weiter südlich des Plangebietes liegt der Marktplatz der Gemeinde. In ihrem Konzept zur verträglichen Innenentwicklung hat die Gemeinde für den südlichen Teil dieser 1. Änderung ein Verdichtungspotenzial erkannt und diesen Bereich entsprechend als rote Zone (Zone höchster Dichte) dargestellt. Die für die rote Zone maximalen Kennziffern wurden vorstehend wiedergegeben. Die Maximalwerte werden im Zuge dieser 1. Änderung berücksichtigt. Damit ergeben sich Nachverdichtungspotenziale im Vergleich zur Bestandsbebauung und im Vergleich zum bisherigen Planungsrecht sowohl in Bezug auf die zulässige Anzahl an Wohnungen (bisher 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude, jetzt 10 Wohneinheiten) als auch hinsichtlich der Gebäudehöhe (bisher 9,50 m jetzt 13,0 m). 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.

Nördlich der Graf-Huno-Straße, im nordwestlichen Geltungsbereich, liegen eingeschossige Häuser. Auf der östlichen Seite der Kleibroker Straße liegen ein- bis zweigeschossige freistehende Häuser. Zudem ist hier das Lagergebäude eines Sanitärbetriebes vorhanden. Diese Bereiche liegen weiter entfernt vom Ortszentrum. Die Straße Am Brink und die Graf-Huno-Straße wurden im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung als Grenze zwischen der höher verdichteten roten Zone und der blauen Zone erkannt. Für den nördlichen Teil

des Plangebietes wird die Gebäudehöhe in Anlehnung an das Konzept auf 10,50 m und die Traufhöhe auf 6,50 m begrenzt. Damit wird die planungsrechtlich zulässige Gebäudehöhe von derzeit 8,50 m bzw. 9,50 m auf 10,50 m erhöht. Zulässig sind auf der Grundlage dieser 1. Änderung 8 Wohnungen je Wohngebäude anstelle von 2 Wohngebäuden bislang. Staffelgeschosse werden oberhalb des 2. Vollgeschosses ausgeschlossen. Oberhalb des 2. Vollgeschosses ist ein geneigtes Dach zulässig/ möglich, in dem Wohnnutzungen zulässig sind.

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

Insgesamt wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 die bauliche Dichte und die Gebäudehöhe ausreichend beschränkt, um sicherzustellen, dass die umgebende Bebauung nicht durch das neue Planvorhaben überprägt wird.

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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 handelt es sich um eine Planung im Bestand. Es werden keine neuen Flächen erstmalig für eine bauliche Entwicklung in Anspruch genommen. Die Planung dient dem Erhalt des bestehenden Siedlungsbildes und der Absicherung eines Nachverdichtungspotenzials. Durch die Nachverdichtung kann die Inanspruchnahme von Flächen jenseits der gewachsenen Ortsränder vermindert werden.

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

4. INHALTE DER FESTSETZUNGEN

Die 1. Änderung umfasst im Wesentlichen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67. Lediglich der östliche Rand des Bebauungsplanes Nr. 67 wird nicht von der 1. Änderung erfasst. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 umfasst die im Bebauungsplan gemäß § 3 und § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete. Der Geltungsbereich der 1. Änderung setzt sich aus den Teilbereichen 1 und 2 zusammen (siehe Übersichtsplan).

Teilbereich 1

Die textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 bis 1.4 des Bebauungsplanes Nr. 67 zum Maß der baulichen Nutzung werden aufgehoben. Die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 67 festgesetzte maximale Anzahl an Wohneinheiten wird aufgehoben. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67 gelten fort.

Innerhalb der gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete sind zwei Vollgeschosse zulässig. Die Festsetzung wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. In Anlehnung an das Konzept zur verträglichen Innenentwicklung werden maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 10 Wohneinheiten je Einzelhaus festgesetzt. Die maximal zulässige Gesamthöhe wird auf 13,0 m über Bezugsebene begrenzt. Der Maximalwert bezieht sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugsebene), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Soweit zwei Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Straße mit dem geringeren Abstand zur baulichen Anlage maßgebend.

Teilbereich 2

Die textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 bis 1.4 des Bebauungsplanes Nr. 67 zum Maß der baulichen Nutzung werden aufgehoben. Die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 67 festgesetzte maximale Anzahl an Wohneinheiten und die in der Planzeichnung festgesetzte Anzahl an Vollgeschossen werden aufgehoben. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67 gelten fort.

Innerhalb der gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete und Allgemeinen Wohngebiete sind zwei Vollgeschosse zulässig. Die Festsetzung wird im Wesentlichen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Für die rückwärtig gelegenen Grundstücksbereiche östlich der Kleibroker Straße wird die zulässige Anzahl der Vollgeschosse im Zuge dieser 1. Änderung zum Teil von eins auf zwei erhöht. In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind in Anlehnung an den Bestand nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In Anlehnung an das Konzept zur verträglichen Innenentwicklung werden maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus festgesetzt. Die maximal zulässige Gesamthöhe wird auf 10,50 m, die maximal zulässige Traufhöhe auf 6,50 m begrenzt. Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugsebene), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Soweit zwei Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Straße mit dem geringeren Abstand zur baulichen Anlage maßgebend. Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Dachgauben, Zwerchhäuser, Zwerchgiebel und Abwalmungen.

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

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Einstellplätze gemäß § 84 (1) NBauO

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

Gestaltungsvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

Mit den örtlichen Bauvorschriften soll erreicht werden, dass die Gestaltvielfalt auf ein angemessenes Maß reduziert wird. Die Bau- und Gestaltungsfreiheit des einzelnen bleibt trotz der Festsetzungen weitestgehend erhalten. Konkret werden Gestaltungsvorschriften zur Dachform und zur Dachneigung und zu Staffelgeschossen erlassen.

Teilbereich 1

Dachform und Dachneigung

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

Ausgenommen von dieser Regelung sind Dachgauben und Dachaufbauten, sowie Wintergärten (reine Stahl-/Glaskonstruktion oder Holz-/Glaskonstruktion einschließlich verglastem Dach) und überdachte Terrassen. Bei Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.

Staffelgeschosse

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

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

Teilbereich 2

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