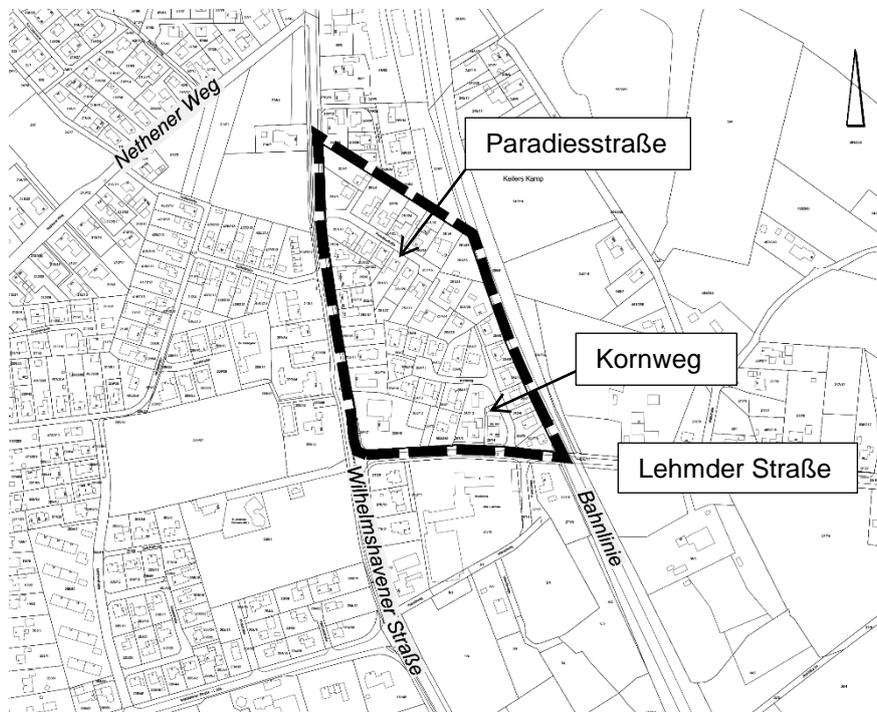


Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

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



mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) und § 84 (1) NBauO
im Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Januar 2020

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. 24 „Hahn-Lehmden“, bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (gemäß § 84 (3) und § 84 (1) NBauO), als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

Planverfasser

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

Oldenburg, den

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

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

Rastede, den

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

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

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

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 mit der Begründung und die örtlichen Bauvorschriften 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. 24 nebst Begründung und die örtlichen Bauvorschriften in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

Bekanntmachung

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

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 und die örtlichen Bauvorschriften sind damit am wirksam geworden.

Rastede, den

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

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

Rastede, den

Bürgermeister

Satzung

§ 1 Geltungsbereich

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

§ 2 Festsetzungen

Teilbereich 1

1. Innerhalb der gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und der gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete sind gemäß § 20 BauNVO maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
2. In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 22 (2) BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
3. In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten und den gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebieten sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.
4. Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO werden für die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und die gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete die zulässigen Höhen baulicher Anlagen durch die Festsetzung der zulässigen Trauf- und Gesamthöhe bestimmt. Die zulässige maximale Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen dem untersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehendem Mauerwerk) beträgt 6,50 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.
5. 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.

Teilbereich 2

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

9. In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhäusern je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
10. Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO werden für die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete die zulässigen Höhen baulicher Anlagen durch die Festsetzung der zulässigen Trauf- und Gesamthöhe bestimmt. Die zulässige maximale Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen dem untersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehendem Mauerwerk) beträgt 4,00 m über Bezugsebene, die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 9,50 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.
11. 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 Staffelgeschosse unzulässig.
12. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24, inklusive der bisher erfolgten rechtskräftigen Änderungen gelten in den Teilbereichen 1 und 2 fort.

§ 3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

1. Geltungsbereich

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

2. Dachform und Dachneigung

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

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

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

Auf 10 % der Grundfläche 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 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (1) NBauO

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

5. Einstellplätze

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

6. 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.

§ 5 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diese Bebauungsplanänderung sind:

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

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

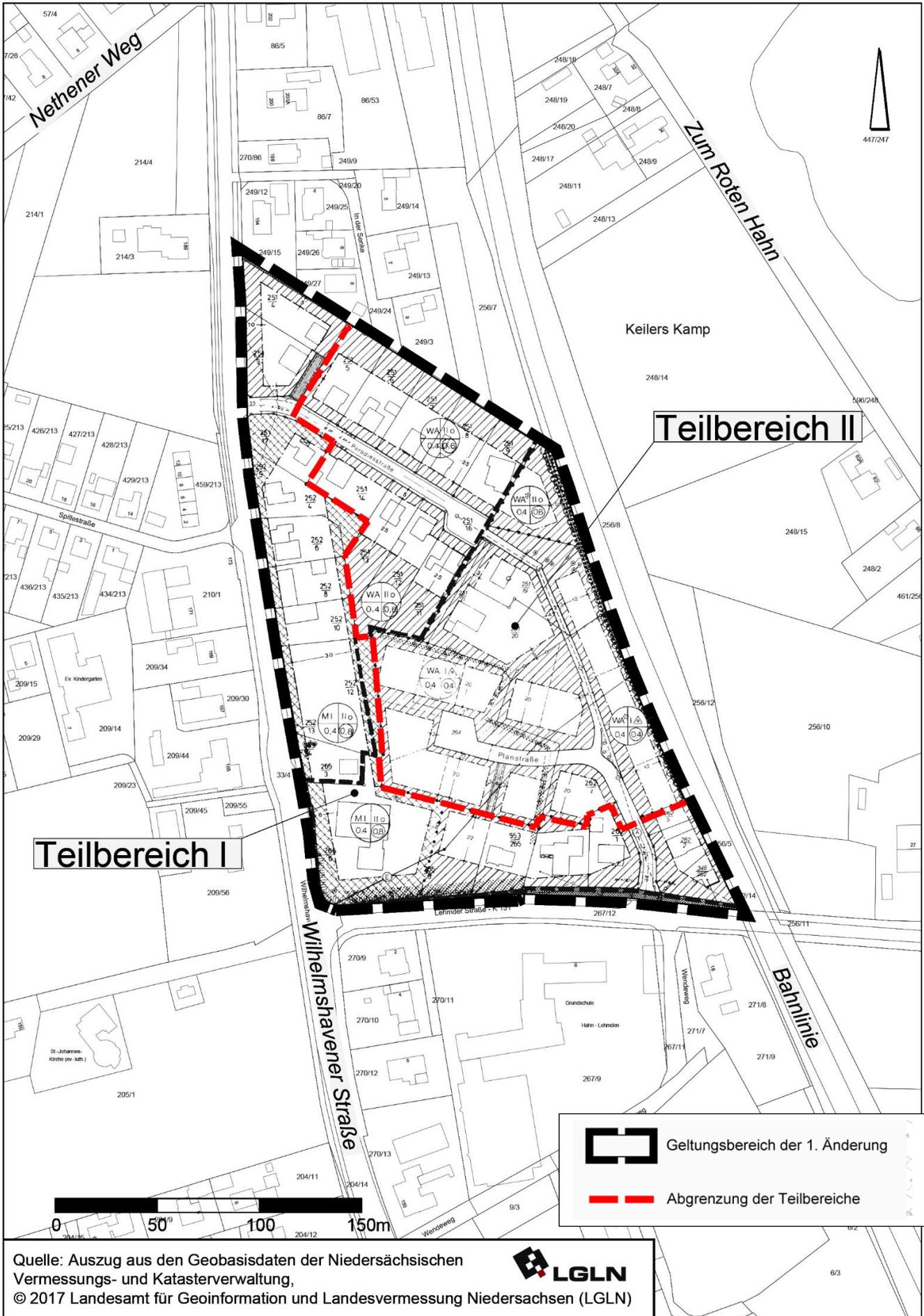
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 88)

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

Die anliegende Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.

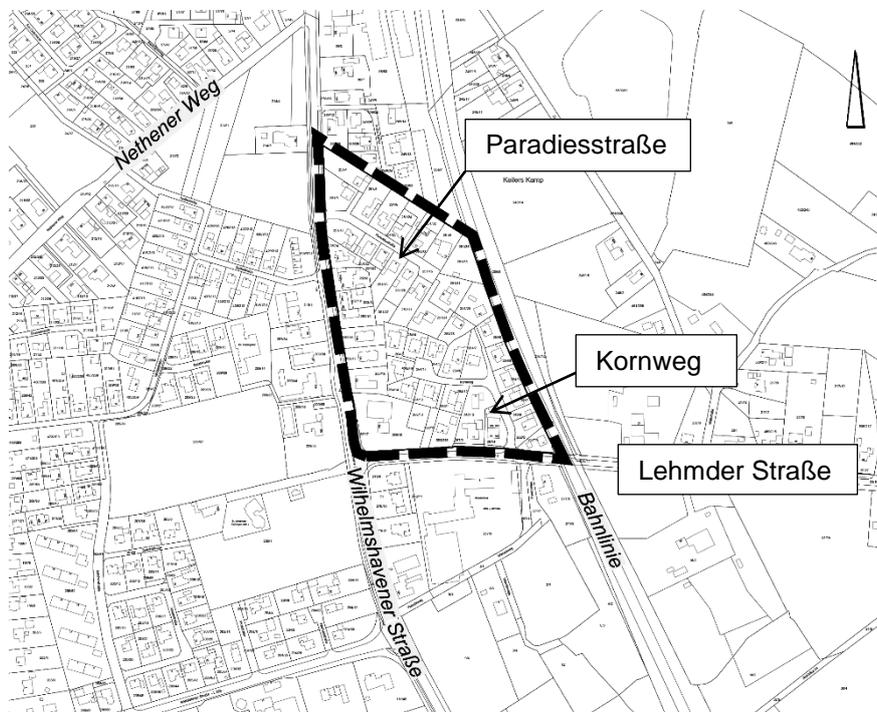
Rastede, den

Bürgermeister



Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

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



Begründung

Januar 2020

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	9
1.	Einleitung	9
1.1	Anlass der Planung.....	9
1.2	Rechtsgrundlagen.....	9
1.3	Geltungsbereich der Planung.....	10
1.4	Beschreibung des Plangebietes.....	10
1.5	Planungsrahmenbedingungen	10
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	Relevante Abwägungsbelange	20
3.2.1	Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang.....	20
3.2.2	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz	21
3.2.3	Belange des Klimaschutzes	25
3.2.4	Leitungen.....	25
4.	Inhalte der Festsetzungen	25
5.	Örtliche Bauvorschriften	26
6.	Ergänzende Angaben	28
6.1	Städtebauliche Daten.....	28
6.2	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 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Gemeinde Rastede im Ortsteil Hahn-Lehmden und ist bereits überwiegend baulich genutzt. An den Geltungsbereich grenzen zu drei Seiten bereits bebaute Bereiche an. Östlich liegt zudem eine Bahnlinie, die den Siedlungszusammenhang begrenzt. Die Größe der Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm.

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

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

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

1. EINLEITUNG

1.1 Anlass der Planung

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

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

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die

Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) und die Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO), jeweils in der geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich der Planung

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

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

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

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut. Im gesamten Plangebiet sind überwiegend eingeschossige Einfamilienhäuser vorhanden. Insbesondere an der Wilhelmshavener Straße liegen auch Gebäude mit zwei Vollgeschossen. Sowohl an der Lehmden Straße als auch an der Wilhelmshavener Straße sind jeweils zwei Mehrfamilienhäuser realisiert. Auf dem Flurstück 252/5, östlich der Wilhelmshavener Straße ist ein Friseur gelegen. Die Freibereiche der Wohnhäuser sind gärtnerisch genutzt. Zudem sind die Flächen der Flurstücke 251/35 und 251/36 derzeit unbebaut und stellen begrünte Flächen dar.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

Ziele und Grundsätze der Raumordnung (LROP/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 weiteren Darstellungen getroffen.

Flächennutzungsplan

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

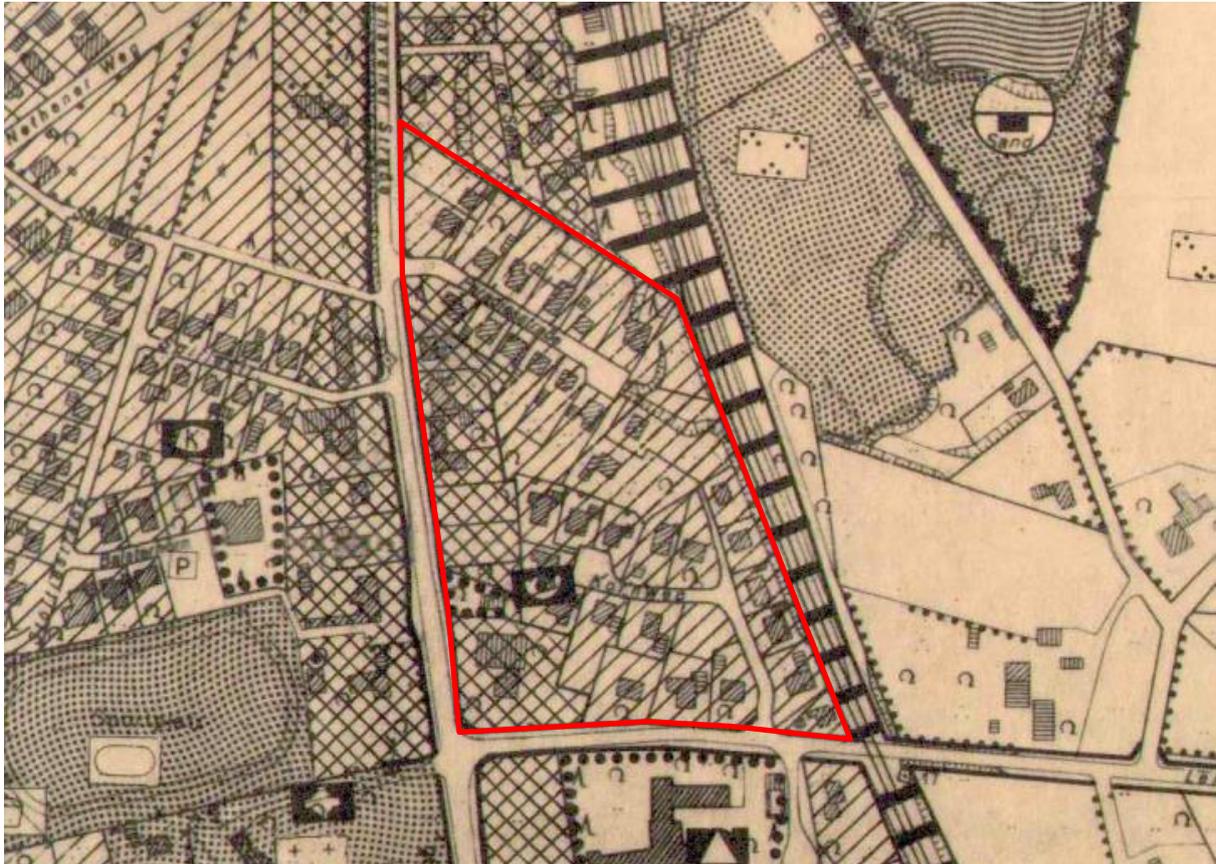


Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede

Bebauungsplan

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

Bebauungsplan Nr. 24

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

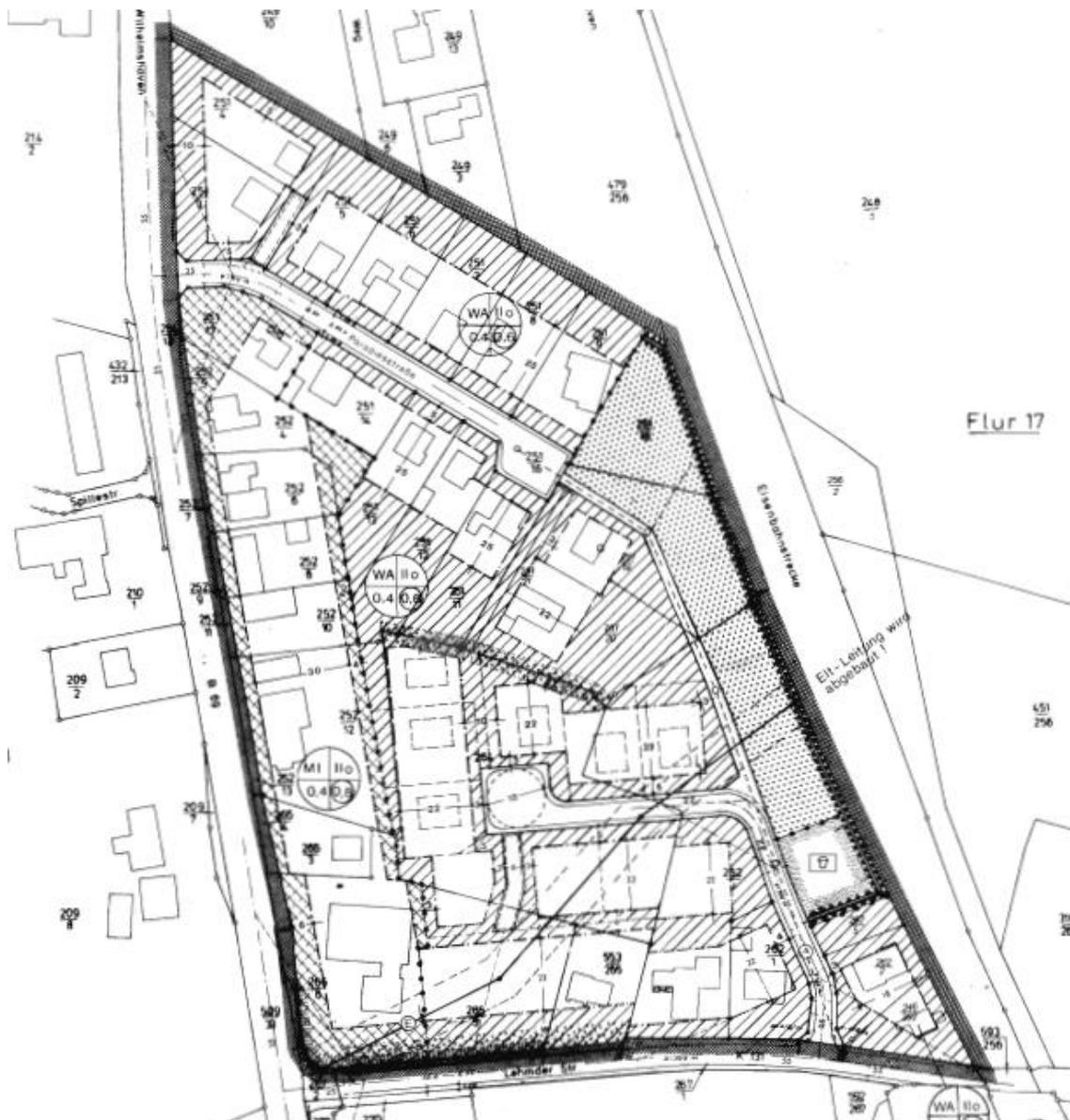


Abb. 2: Bebauungsplan Nr. 24

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24

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



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

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24

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

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24

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

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

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

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

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

Die Gemeinde Rastede hat in jüngster Zeit ein Konzept zur verträglichen Innenentwicklung beschlossen, auch um den zuvor skizzierten Konflikten vorzubeugen.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

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

- bestandsorientiert zusätzliche Verdichtung im Ortskern
- bestandsorientiert zusätzliche Verdichtung in Bereichen mit (verkehrlicher) Infrastruktur und Nahversorgung

Städtebauliche Verdichtungen sollen gebietsbezogen in einer dem Ortsbild und der Siedlungsstruktur verträglichen Art und Weise durchgeführt werden, um ungewollten Verdichtungen mit den daraus resultierenden Nachbarschaftskonflikten und negativen Veränderungen des Gebietscharakters vorzubeugen. Die Wohnquartiere wurden unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen sowie im Hinblick auf eine gewollte und städtebaulich sinnvolle und verträgliche Innenverdichtung in Zonen mit unterschiedlicher Dichte in Bezug auf die Anzahl der zulässigen Geschosse, die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude und die Anzahl der Wohnungen pro qm Baugrundstücksfläche eingeteilt. Als Ergebnis der Bestandsanalyse und der Entwicklungsziele wurden für das Zielkonzept insgesamt 3 Zonen mit unterschiedlichen Dichtestufen ausgearbeitet. Das Konzept zur verträglichen Innenentwicklung sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 eine grüne und eine blaue Zone vor.



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

Für die blaue Zone wurden folgende maximale Kennziffern definiert:

- Maximal zwei Vollgeschosse ohne Staffelgeschoss
- Maximal eine Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück
- Maximal 8 Wohneinheiten

- Begrenzung der Traufhöhe auf maximal 6,50 m
- Begrenzung der Gebäudehöhe auf maximal 10,50 m

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

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

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

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

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

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

Teilbereiche 1 (blaue Zone im Konzept zur vertraglichen Innenentwicklung)

Für den westlichen und südlichen Geltungsbereich werden im Zuge dieser 4. Änderung in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten in den **Teilbereichen 1** zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10,50 m und einer Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt. Staffelgeschosse werden in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten oberhalb des 2. Vollgeschosses ausgeschlossen, da Gebäudekörper mit Staffelgeschossen insgesamt massiver wirken als Gebäudekörper mit geneigtem Dach. Allgemein sind Staffelgeschosse gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetzte oberste Geschosse. Diese Bauform wird derzeit verstärkt nachgefragt. Dieser Nachfrage will sich die Gemeinde Rastede zwar nicht grundsätzlich entziehen, aber nur in den Bereichen zulassen, die sich aufgrund ihrer zentralen Lage und der Struktur dafür eignen oder aufgrund der vorhandenen Struktur dafür eignen. Dies ist im Plangebiet nicht der Fall. 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. In den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sind maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.

Zudem werden örtliche Bauvorschriften erlassen, die die vorhandenen Dachformen und Dachneigungen planungsrechtlich absichern sowie die Anzahl der Einstellplätze regeln.

Insgesamt ergeben sich damit in den Teilbereichen 1 Nachverdichtungsmöglichkeiten gegenüber der Bestandssituation. Dies ist in Anbetracht der Lage der Teilbereiche 1 an der Wilhelmshavener Straße und der Lehmdorfer Straße sinnvoll. Es erfolgt jedoch gegenüber dem bestehenden Planungsrecht eine Deckelung der Gebäudehöhe und der Traufhöhe sowie der Anzahl der zulässigen Wohnungen. Außerdem werden Staffelgeschosse oberhalb des 2. Vollgeschosses ausgeschlossen, um eine Nachbarschaftsverträglichkeit herzustellen.

Teilbereiche 2 (grüne Zone im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung)

Die **Teilbereiche 2** liegen abgewandt von der Wilhelmshavener Straße und der Lehmdorfer Straße und bieten sich daher für eine Nachverdichtung weniger an. Hier wird der prägende Gebäudebestand als Maßstab für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung zugrunde gelegt. Zweigeschossige Häuser und Mehrfamilienhäuser sind hier nicht vorhanden. Das Baurecht wird daher in einigen Bereichen zurückgenommen, um die bestehende Struktur abzusichern und Nachbarschaftskonflikte zukünftig zu vermeiden. In Anlehnung an das Konzept und den Bestand wird für die **Teilbereiche 2** ein Vollgeschoss mit einer Traufhöhe von maximal 4,00 m und einer Gesamthöhe von maximal 9,50 m festgesetzt. Abweichend von der Festsetzung eines Vollgeschosses kann ein zweites Vollgeschoss zugelassen werden, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über diese 4. Änderung bereits ein bauordnungsrechtlich genehmigtes zweites Vollgeschoss vorhanden war. Staffelgeschosse sind unzulässig. Die örtliche Bestandaufnahme hat ergeben, dass Staffelgeschosse untypisch sind und geneigte Dächer deutlich dominieren. Die vorhandene einheitliche Struktur soll erhalten und abgesichert werden.

Zulässig sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur Einzel- und Doppelhäuser. Bei Einzelhäusern ist je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhäusern je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

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

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

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

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

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

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

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

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

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 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 die Festsetzung zum Ausschluss von Staffelgeschossen erforderlich sei.

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 Wohngebiet ...sind 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.

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.

- Der Landkreis Ammerland bittet darum, die Formulierungen der Planzeichenverordnung zu verwenden. Dort wird für die Höhe der baulichen Anlagen der Begriff der Firsthöhe (FH) genutzt.

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO kann die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt werden. Mit der getroffenen Festsetzung einer Gesamthöhe wird dies umgesetzt. Die Formulierung „Gesamthöhe“ ist eindeutig und wird nicht geändert.

- Der Landkreis weist auf folgendes hin: Es werde festgesetzt, dass abweichend von der Festsetzung eines Vollgeschosses ein zweites Vollgeschoss zugelassen werden kann, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 bereits ein bauordnungsrechtlich genehmigtes zweites Vollgeschoss vorhanden war. Bei entsprechender Auslegung dieser textlichen Festsetzung wäre es daher möglich, nach Satzungsbeschluss ein bauordnungsrechtlich mit einem zweiten Vollgeschoss genehmigtes Gebäude abzureißen und ein neues Gebäude mit ebenfalls zwei Vollgeschossen zu errichten. Sofern dieses Planungsabsicht der Gemeinde ist, sei darzustellen, wie dieses mit der textlichen Festsetzung zur Trauf- und Gebäudehöhe in Einklang zu bringen sei bzw. ob dann diesbezüglich Abweichungen von den Festsetzungen möglich sind oder dieses als Ausnahme in die Festsetzung aufgenommen werden soll.

Die Festsetzung zur Zulässigkeit eines zweiten Vollgeschosses wird vor allem getroffen, um Erweiterungen und Erneuerungen an bestehenden zweigeschossigen Gebäuden planungsrechtlich zu ermöglichen. Die Gemeinde möchte keine Beschränkung in die bereits ausgeübte Nutzung (hier ggf. relevant: 2 Vollgeschosse) vornehmen. Sollte ein bestehendes zweigeschossiges Gebäude abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden, sind die in der textlichen Festsetzung Nr. 10 getroffenen Regelungen zur Trauf- und Gebäudehöhe selbstverständlich einzuhalten. Für ein Einfügen eines Gebäudes in die Umgebungsbebauung ist die Kubatur des Gebäudes (Traufhöhe und Gebäudehöhe) von entscheidender Bedeutung. Weniger entscheidend ist, ob es sich um ein planungsrechtlich ein- oder zweigeschossiges Gebäude handelt. Dies wird mit den getroffenen Festsetzungen berücksichtigt. Abweichungen und Ausnahmen von der Festsetzung Nr. 10 sind nicht beabsichtigt.

- Der Landkreis Ammerland merkt an, dass nach der textlichen Festsetzung 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. Nach dem Zielkonzept sei je angefangene 600/300 m² Grundstück eine Wohneinheit pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte zulässig.

Im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung wurde mehrfach darauf hingewiesen, dass die Bereiche, die in der grünen Zone liegen, sehr unterschiedlich strukturiert sind. Bereits auf Konzeptebene wurde angeführt, dass auf Ebene des Bebauungsplanes eine exakte Überprüfung auch der zulässigen Wohneinheiten für die Bereiche der grünen Zone erfolgen soll. Diese Überprüfung hat stattgefunden. Die Gemeinde ist zu dem Ergebnis gekommen, dass auch in Doppelhäusern eine zweite Wohnung, beispielsweise eine Einliegerwohnung für die alte Elterngeneration zulässig sein soll.

- Der Landkreis Ammerland regt an, die Anzahl von 2 Einstellplätzen je Wohneinheit ausführlicher zu begründen und über die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen nachzudenken.

Die örtliche Bauvorschrift Nr. 5 bezieht sich lediglich auf die Teilbereiche 1, d.h. auf die Bereiche in denen auch Mehrfamilienhäuser zulässig sind. Die Erfahrungen in der Gemeinde Rastede in den letzten Jahren haben gezeigt, dass eine Kennziffer von 1,5 Einstellplätze je Wohneinheit nicht ausreichend ist, um ausreichend Parkraum auf den Privatgrundstücken vorzuhalten. Gerade in der eher ländlich geprägten Ortslage Hahn-Lehmden verfügt die überwiegende Anzahl der Haushalte über 2 Autos. Insofern geht die Festsetzung nicht über den tatsächlichen Bedarf hinaus.

Anlass für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 war das in jüngster Zeit vom Rat der Gemeinde Rastede beschlossene Konzept zur verträglichen Innenentwicklung einerseits und der relativ große Entwicklungsdruck auf den Flächen andererseits. Im Zuge der 4. Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen und örtliche Bauvorschriften unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert. Bei der 4. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan. Baurechte sind bereits auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 24 und seiner bisherigen Änderungen geschaffen worden. Derzeit wird kein Anlass für eine umfassende Neu- oder Überplanung des Geltungsbereichs gesehen.

- Die EWE Netz GmbH und der OOWV haben auf ihre Leitungen im Plangebiet hingewiesen. Zudem haben sie Hinweise zur Ausführungsebene vorgebracht.

Ein Hinweis auf die Leitungen wurde in die Begründung aufgenommen. Bei der 4. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt wurde. Das Plangebiet ist beinahe vollständig bebaut.

Eine Leitungsabfrage über die genannte Internetseite der EWE Netz GmbH wird im Zuge der Objektplanung/ Ausbauplanung vorgenommen.

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

Der Hinweis war in den Planunterlagen bereits enthalten.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

3.2.1 Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 besteht überwiegend aus älteren Einfamilienhäusern mit einem Vollgeschoss und mit niedriger Traufe sowie Sat-

tel- oder Walmdach. Vereinzelt sind Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen vorhanden. Das Plangebiet wird entsprechend der Ergebnisse des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung gegliedert. In den Teilbereichen 1 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für verträgliche Nachverdichtungen gegenüber den Bestandsnutzungen geschaffen. Diese Flächen liegen an der relativ stark frequentierten Wilhelmshavener Straße und an der Lehmdorfer Straße und bieten sich daher für Nachverdichtungen an. So werden in den **Teilbereichen 1** maximal zwei Vollgeschosse ausgewiesen sowie die Traufhöhe auf 6,50 m und die Gesamthöhe auf 10,50 m begrenzt.

In den **Teilbereichen 2** werden maximal ein Vollgeschoss ausgewiesen, die Traufhöhe auf maximal 4,00 m und die Gesamthöhe auf maximal 9,50 m begrenzt. Zulässig sind zudem nur Einzel- und Doppelhäuser. Bei Einzelhäusern ist je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhäusern je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Im Zuge dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 werden damit Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen getroffen, die ein Einfügen auch neuer Gebäude in die bestehenden Strukturen absichern und Nachbarschaftskonflikten vorbeugen.

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

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

3.2.2 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz

➤ aktueller Zustand von Natur und Landschaft

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

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

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

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

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

Ein Suchraum für schutzwürdige Böden liegt nicht vor.²

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

➤ **Artenschutz**

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

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

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

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

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

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

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

Die Erfüllung des Verbotstatbestandes ist jedoch vermeidbar, indem die Gehölze weitgehend erhalten bleiben. Sollten dennoch Gehölzfällungen notwendig werden oder auch Sanierungs- und Neubaumaßnahmen im Gebiet erfolgen, sind diese außerhalb der Vogelbrutzeit und Quartierszeit von Fledermäusen durchzuführen (sofern besetzte Quartiere und/oder Brutplätze betroffen sind). Sofern in abgängigen, zu fallenden 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. Störeffindliche 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 mög-lich. Es können sowohl Fledermausquartiere als auch Vogel-Lebensstätten betroffen sein. Allerdings kommt das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplänen nicht zur Anwendung, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Das kann hier angenommen werden, da es sich um einen Bestandsbebauungsplan handelt und keine zusätzlichen und weitergehenden Festsetzungen getroffen werden.

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

➤ **Natura 2000-Verträglichkeit**

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

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

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

➤ **naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte**

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

➤ Darstellungen von Landschaftsplänen

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

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

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

3.2.3 Belange des Klimaschutzes

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

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

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

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

3.2.4 Leitungen

Im Plangebiet befinden sich Leitungen der EWE Netz GmbH. Bei der 4. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt wurde. Das Plangebiet ist beinahe vollständig bebaut. Eine Leitungsabfrage über die Internetseite der EWE Netz GmbH wird im Zuge der Objektplanung/ Ausbauplanung vorgenommen.

Im Plangebiet befinden sich Leitungen des OÖVV.

4. INHALTE DER FESTSETZUNGEN

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

Teilbereiche 1

Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Maximal zwei Vollgeschosse
- In den Allgemeinen Wohngebieten nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus
- maximale Traufhöhe 6,50 m
- maximale Gebäudehöhe 10,50 m
- Staffelgeschosse oberhalb des 2. Vollgeschosses unzulässig.

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

Teilbereiche 2

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

- Maximal ein Vollgeschoss; abweichend von der Festsetzung eines Vollgeschosses kann ein zweites Vollgeschoss zugelassen werden, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über die Sammeländerung bereits ein bauordnungsrechtlich genehmigtes zweites Vollgeschoss vorhanden war
- In den Allgemeinen Wohngebieten sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Bei Einzelhäusern je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhäusern je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig
- maximale Traufhöhe 4,00 m
- maximale Gebäudehöhe 9,50 m
- Staffelgeschosse unzulässig

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

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Einstellplätze gemäß § 84 (1) NBauO

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO wird für den Teilbereich 1 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. Die Erfahrungen in der Gemeinde Rastede in den letzten Jahren haben gezeigt, dass eine Kennziffer von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit nicht ausreichend ist, um ausreichend Parkraum auf den Privatgrundstücken vorzuhalten. Gerade in der eher ländlich geprägten Ortslage Hahn-

Lehmden verfügt die überwiegende Anzahl der Haushalte über 2 Autos. Insofern geht die Festsetzung nicht über den tatsächlichen Bedarf hinaus.

Gestaltungsvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

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

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

Dachform und Dachneigung

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

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

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

Auf 10 % der Grundfläche 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. ERGÄNZENDE ANGABEN

6.1 Städtebauliche Daten

Geltungsbereich	44.847 m²
Teilbereich 1	18.603 m ²
Teilbereich 2	26.244 m ²

6.2 Daten zum Verfahrensablauf

Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom

Entwurfsbeschluss

Bekanntmachung

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

Satzungsbeschluss

Rastede, den

Der Bürgermeister