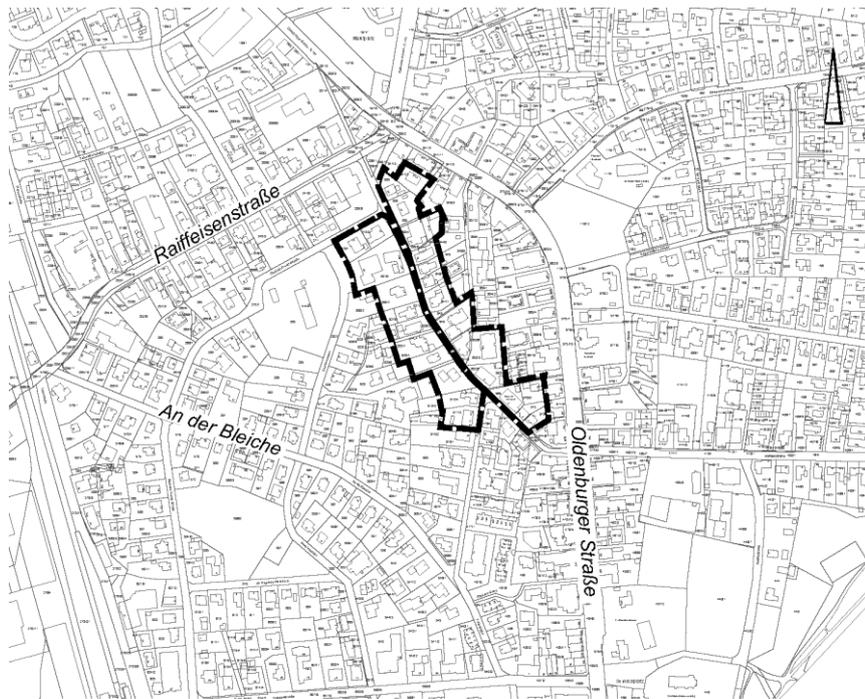


# Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

## Sammeländerung

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



mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (1) und (3) 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](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung





## PRÄAMBEL

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

Rastede, den

Bürgermeister

## Planverfasser

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

Oldenburg, den

(Unterschrift)

## Aufstellungsbeschluss

Der VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der Sammeländerung: 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Ortskern Rastede“ und 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ 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 Sammeländerung: 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Ortskern Rastede“ und 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ und der Begründung und den 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 Sammeländerung: 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Ortskern Rastede“ und 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ mit der



Begründung und die örtlichen Bauvorschriften haben vom ..... bis .....  
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rastede, den

Bürgermeister

---

## Satzungsbeschluss

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

Rastede, den

Bürgermeister

---

## Bekanntmachung

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

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

Rastede, den

Bürgermeister

---

## Verletzung von Vorschriften

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

Rastede, den .....

-----  
Bürgermeister

## Satzung

### § 1 Geltungsbereich

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

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

### § 2 Festsetzungen

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

1. Innerhalb den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 20 BauNVO maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
2. In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 10 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.
3. Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO werden für die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete die zulässigen Höhen baulicher Anlagen durch die Festsetzung der zulässigen Gesamthöhe bestimmt. Die zulässige maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 13,00 m über Bezugsebene. Der Maximalwert bezieht sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugsebene), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Soweit zwei Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Straße mit dem geringeren Abstand zur baulichen Anlage maßgebend.

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

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

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

8. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten oberhalb des 2. Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig.
9. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6g, gelten in den Teilbereichen 1 und 2 fort.

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

10. Innerhalb der gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten, der gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete und der Gemeinbedarfsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind gemäß § 20 BauNVO maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
11. In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 10 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.
12. Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO werden für die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete, die gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete und die Gemeinbedarfsfläche die zulässigen Höhen baulicher Anlagen durch die Festsetzung der zulässigen Gesamthöhe bestimmt. Die zulässige maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 13,00 m über Bezugsebene. Der Maximalwert bezieht sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugsebene), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Soweit zwei Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Straße mit dem geringeren Abstand zur baulichen Anlage maßgebend.
13. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 60 gelten fort.

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

1. Geltungsbereich  
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift gemäß § 84 (1) NBauO ist identisch der Sammeländerung: 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Ortskern Rastede“ und 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“.
2. Einstellplätze  
Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO wird festgelegt, dass je Wohneinheit 2 Einstellplätze anzulegen sind.
3. Ordnungswidrigkeiten  
Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

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

### 4. Geltungsbereich

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

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

### 5. Dachform und Dachneigung

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

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

### 6. Staffelgeschosse

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

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

### 7. Dachform und Dachneigung

Die obersten Geschosse von Hauptgebäuden sind nur mit 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.

### 8. Ordnungswidrigkeiten

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

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

### 9. Fassadengestaltung

Innerhalb des im Übersichtsplan durch Schraffur gekennzeichneten Bereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Ortskern Rastede“ ist bei der Gestaltung der

Außenwände der Hauptgebäude und Garagen rotes bis rotbraunes unglasiertes Verblendmauerwerk zu verwenden. Untergeordnete Bauteile und Wintergärten dürfen auch mit anderen Baumaterialien errichtet werden.

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

#### 10. Dacheindeckung – Materialien

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

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

### § 4 Hinweise

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

### § 5 Rechtsgrundlagen

**Rechtsgrundlagen für diese Bebauungsplanänderungen sind:**

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

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

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

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



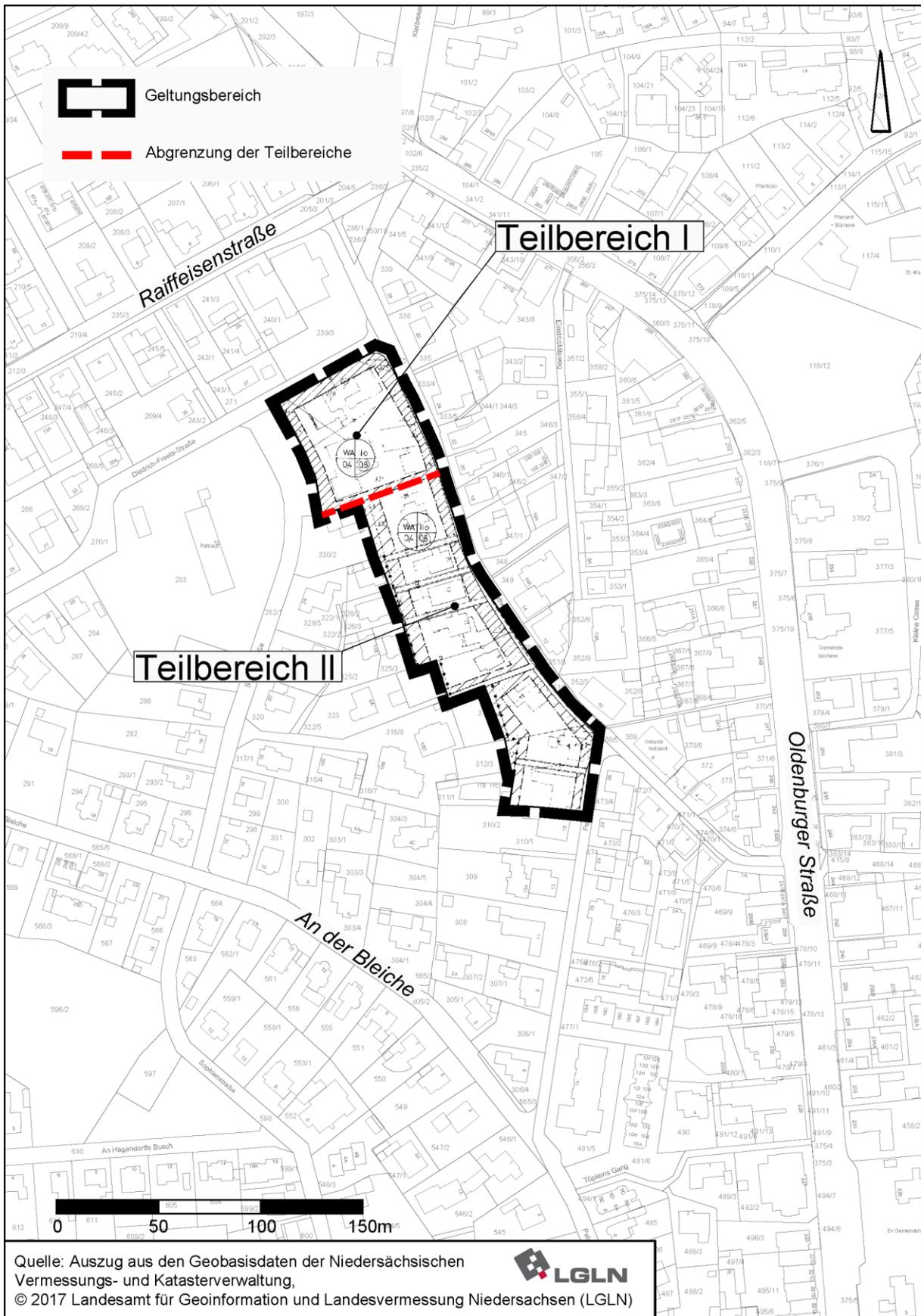
Die anliegende Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.

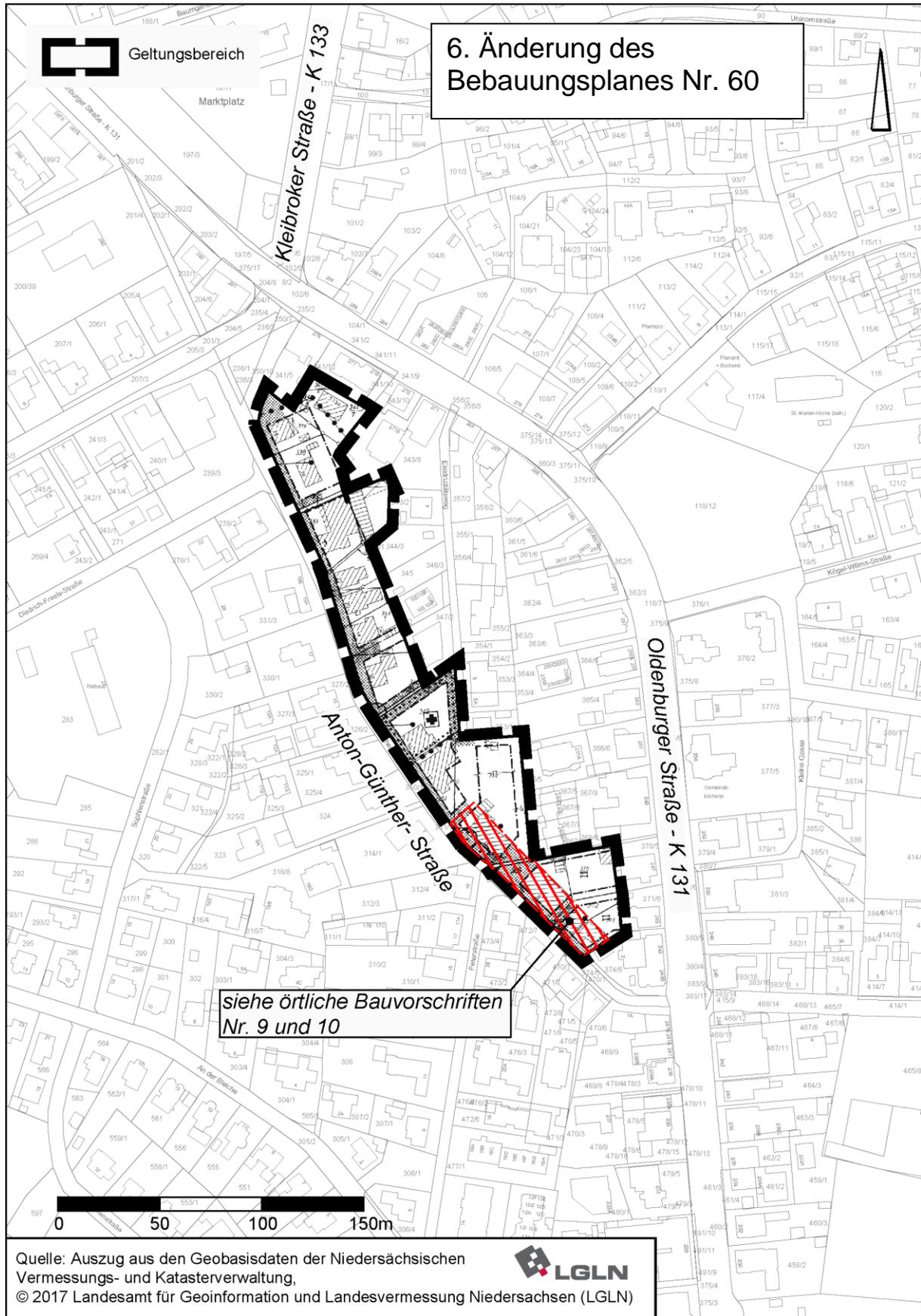
Rastede, den

---

Bürgermeister

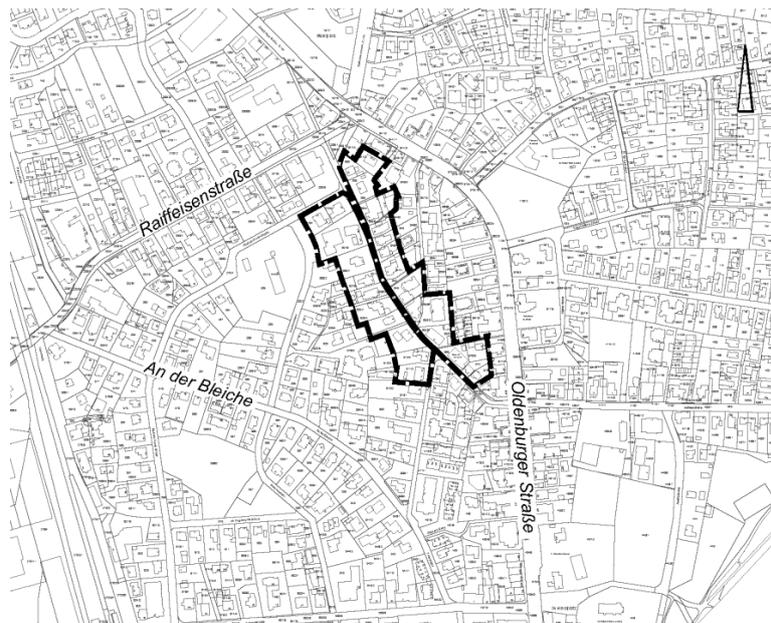
## 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G





# Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

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



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

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung



## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>11</b>
1.1	Anlass der Planung	11
1.2	Rechtsgrundlagen	11
1.3	Geltungsbereich der Planung	12
1.4	Beschreibung des Plangebietes	12
1.5	Planungsrahmenbedingungen	15
<b>2.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>18</b>
<b>3.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung</b>	<b>23</b>
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	23
3.1.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB	23
3.1.2	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB	23
3.2	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz	25
3.3	Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang	29
3.4	Belange des Denkmalschutz	30
3.5	Belange des Klimaschutzes	31
3.6	Leitungen	31
<b>4.</b>	<b>Inhalte der Festsetzungen</b>	<b>31</b>
<b>5.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>32</b>
<b>6.</b>	<b>Daten zum Verfahrensablauf</b>	<b>35</b>
<b>7.</b>	<b>Grösse des Plangebietes</b>	<b>35</b>

## **0. Vorbemerkung**

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

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

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

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

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

## **1. EINLEITUNG**

### **1.1 Anlass der Planung**

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

### **1.2 Rechtsgrundlagen**

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

### 1.3 Geltungsbereich der Planung

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

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

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

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

### 1.4 Beschreibung des Plangebietes

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



Anton-Günther Straße Nr. 4 bis 8

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



Anton-Günther Straße Nr. 10a

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



Anton-Günther Straße Nr. 12 bis 14a

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



Anton-Günther Straße Nr. 11 bis 15

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



Anton-Günther Straße Nr. 20 und 22



Anton-Günther Straße Nr. 17



Sophienstraße Nr. 28

## 1.5 Planungsrahmenbedingungen

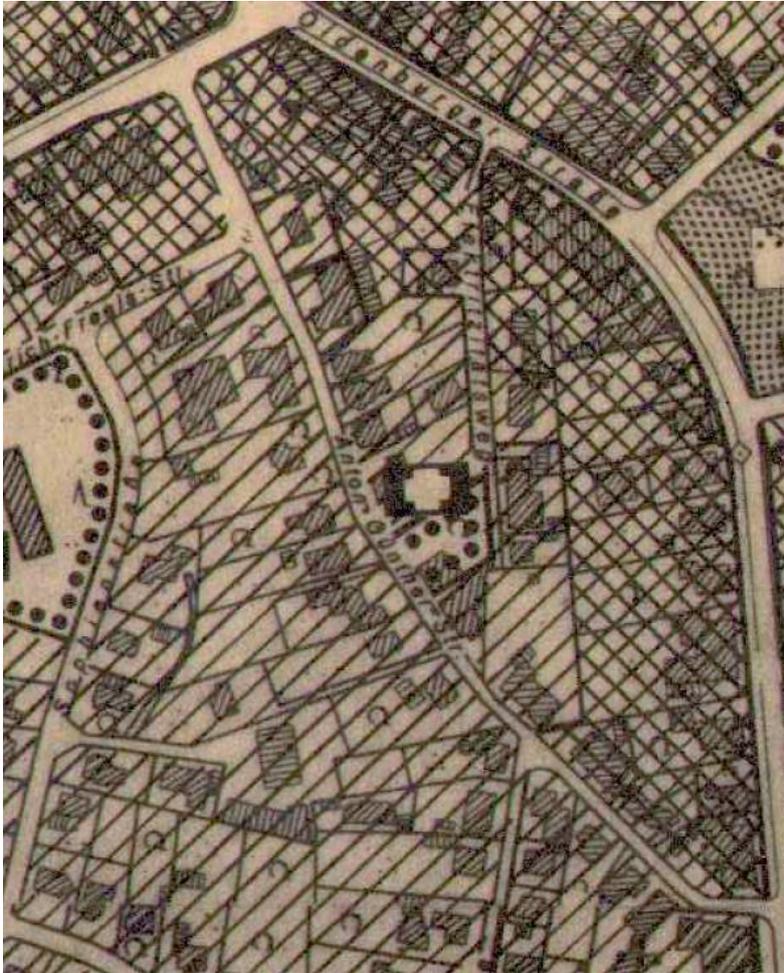
### Ziele und Grundsätze der Raumordnung (LROP/RROP)

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

### Flächennutzungsplan

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

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

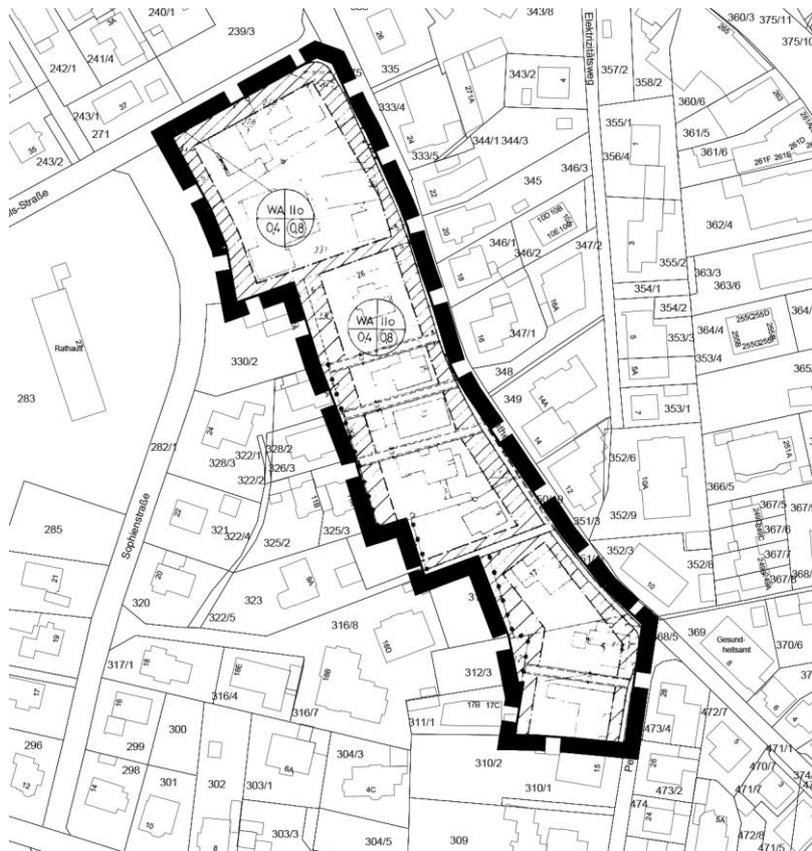


Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede

### **Bebauungsplan**

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

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

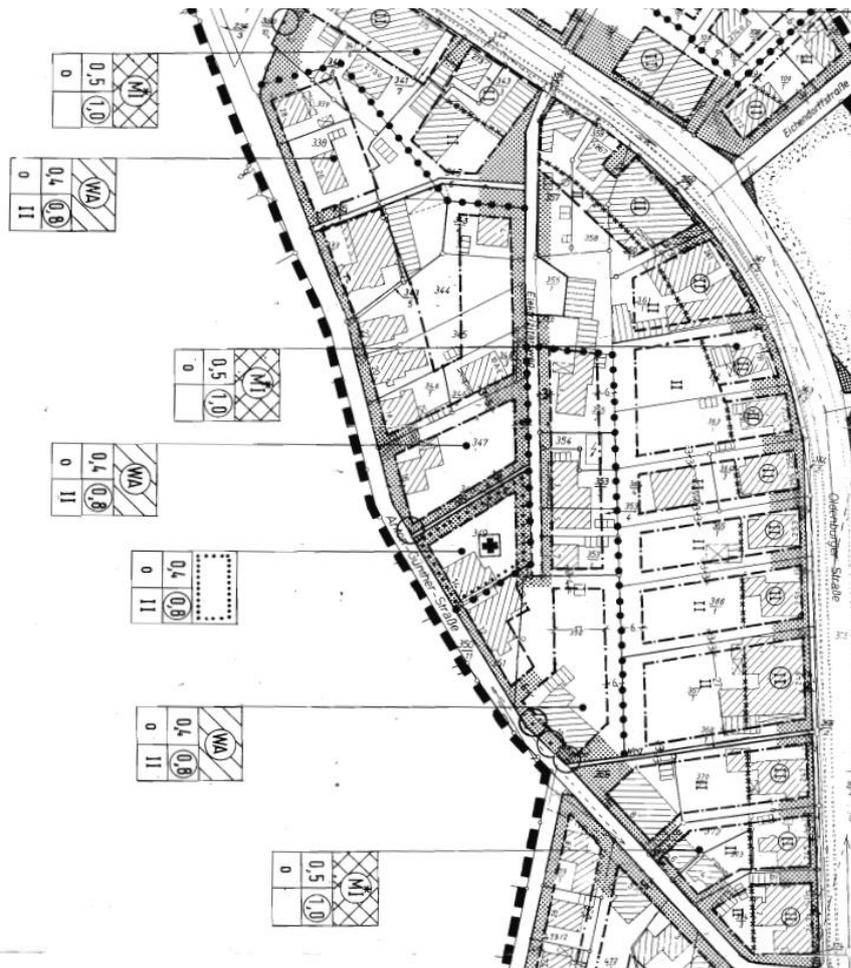


Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“

Der südwestliche Rand dieser Sammeländerung bzw. der südliche Rand des Bebauungsplanes Nr. 6G ist von der Sammeländerung B betroffen. In der Sammeländerung B wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt und festgelegt, durch welche Grundflächen eine Überschreitung um bis zu 0,25 zulässig ist. Zudem wird in der Sammeländerung B eine Geschossflächenzahl von 0,6 ausgewiesen.

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

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



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 60 „Ortskern Rastede“

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

## 2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

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

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

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

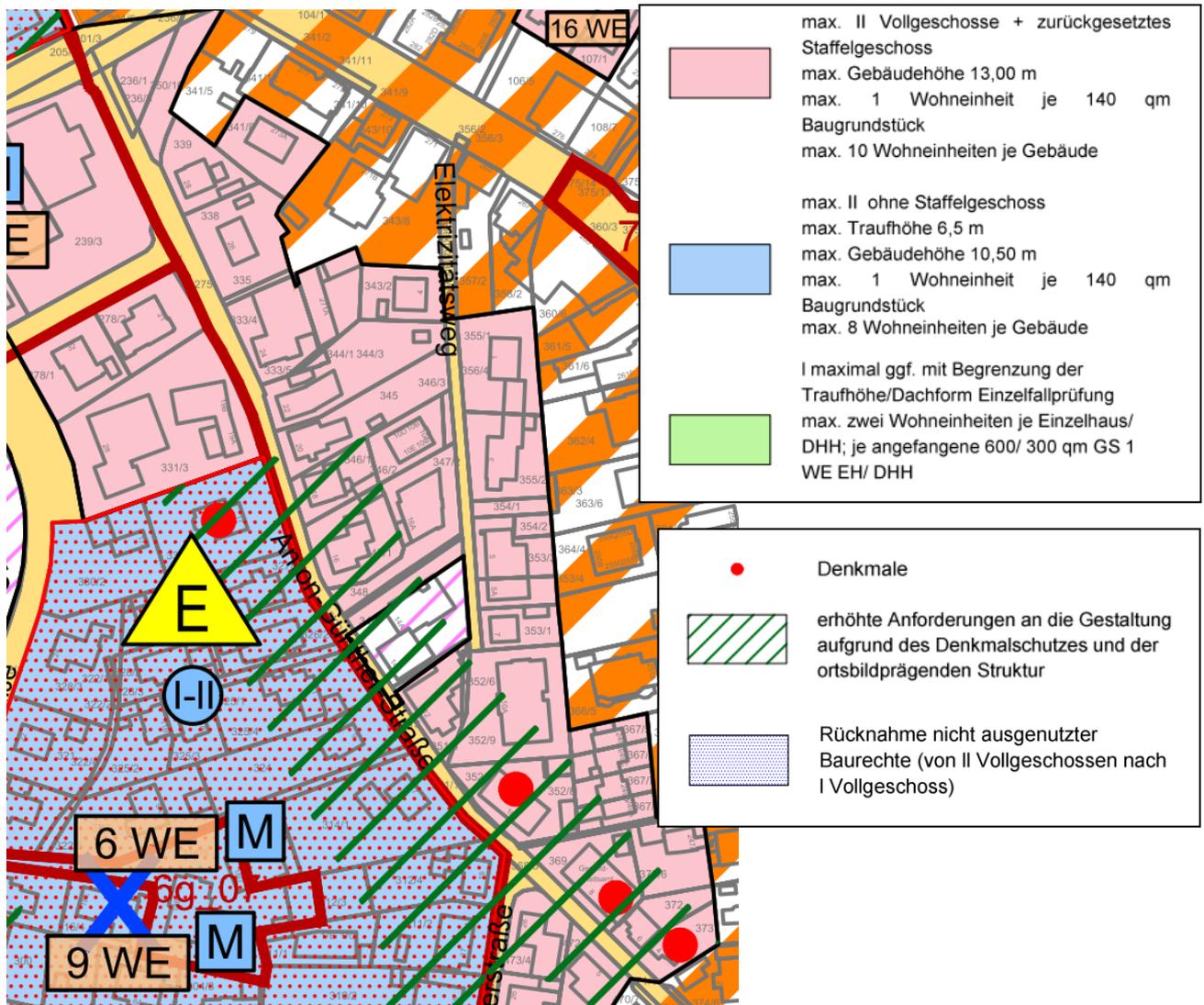
Die Gemeinde Rastede hat in jüngster Zeit ein Konzept zur verträglichen Innenentwicklung beschlossen.<sup>1</sup> Dem Zielkonzept liegen die folgenden Grundsätze zugrunde:

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

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

---

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Für das westliche Plangebiet (Teilbereich 2) werden zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Gesamthöhe von 10,50 m und einer Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt. Staffelgeschosse werden oberhalb des 2. Vollgeschosses ausgeschlossen, da Gebäudekörper mit Staffelgeschossen insgesamt massiver wirken als Gebäudekörper mit geneigtem Dach. Das gilt auch für eingerückte Staffelgeschosse. 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 der 8. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ örtliche Bauvorschriften** erlassen:

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

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

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

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO wird festgelegt, dass je Wohneinheit 2 Einstellplätze anzulegen sind. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass auf den Privatgrundstücken ausreichend Parkraum zur Verfügung gestellt wird. Der öffentliche Raum wird von Parksuchverkehren und von parkenden Autos freigehalten bzw. entlastet. Im gesamten Plangebiet sind Mehrfamilienhäuser zulässig. 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 im Ortskern sind häufig Parksuchverkehre festzustellen. Insofern geht die Festsetzung nicht über den tatsächlichen Bedarf hinaus.

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

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

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

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

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

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

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

Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

##### **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 Sammeländerung um den § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO redaktionell ergänzt.

Die Gemeinde Rastede möchte im Teilbereich 2 des Plangebiets Staffelgeschosse ausschließen und dies auch textlich festsetzen, auch wenn über die Festsetzung der Trauf- und Gesamthöhen 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 Ammerland regt an, die Anzahl von 2 Einstellplätzen je Wohneinheit ausführlicher zu begründen und über die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen nachzudenken.

Im gesamten Plangebiet sind Mehrfamilienhäuser zulässig. 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 im Ortskern sind häufig Parksuchverkehre festzustellen. Insofern geht die Festsetzung nicht über den tatsächlichen Bedarf hinaus.

Anlass für die Sammeländerung 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 Sammeländerung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen und örtliche Bauvorschriften unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert. Bei der Sammeländerung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan. Baurechte sind bereits auf der Grundlage der beiden Bebauungspläne und ihrer bisherigen Änderungen geschaffen worden. Derzeit wird kein Anlass für eine umfassende Neu- oder Überplanung des Geltungsbereichs gesehen.

- Der Landkreis Ammerland regt an, die örtlichen Bauvorschriften näher zu begründen.

Der Anregung wurde nachgekommen.

- 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 Sammeländerung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigelegt 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 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz**

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

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

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

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

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

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

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

Nach Art und Mächtigkeit der grundwasserüberdeckenden Bodenschichten ist das Grundwasserschutzpotential hoch. Die Lage der Grundwasseroberfläche in m NHN liegt zwischen 7,5 und 10 m NHN, bei einer durchschnittlichen Geländehöhe von rund 19 m NHN.<sup>3</sup>

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

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

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

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

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

- Am nördlichen Rand (Teilbereich 1) und für Teile des östlichen Plangebietes werden Wohnnutzungen mit zwei Vollgeschossen und einer maximalen Gesamthöhe von 13,0 m festgesetzt. Es sind maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 10 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig. Staffelgeschosse sind oberhalb des 2. Vollgeschosses zulässig.
- Im westliche Plangebiet (Teilbereich 2) (blaue Zone im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung) werden zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Gesamthöhe von 10,50 m und einer Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt. Staffelgeschosse werden oberhalb des 2. Vollgeschosses ausgeschlossen, zudem sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Es sind maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.
- Ergänzend werden jeweils für die Teilbereiche, als auch für den gesamten Bereich, jeweils örtliche Bauvorschriften erlassen.
- Ziel der getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften ist die städtebauliche Dichte im Plangebiet auf ein verträgliches Maß zu begrenzen. Auch sind im südlichen Bereich denkmalschutzrechtliche Anforderungen einzuhalten.

<sup>2</sup>

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

<sup>3</sup>

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

Zusammenfassend handelt es sich bei dem Plangebiet der Sammeländerung um eine Planung im Bestand. Es werden keine neuen Flächen erstmalig für eine bauliche Entwicklung in Anspruch genommen. Die Planung dient dem Erhalt des bestehenden Siedlungsbildes und der Absicherung eines Nachverdichtungspotenzials. So wird die Grundflächenzahl nicht verändert und auch die Baugrenzen werden nicht verlagert oder erweitert, so dass insgesamt keine höheren Ausnutzungen des Gebietes gegenüber dem bestehenden Planungsrecht möglich werden. Die Geschossigkeit und die Höhengausrichtung werden dem Bestand angepasst bzw. aufgrund der innerörtlichen Lage wird gebietsbezogen in einer verträglichen Art und Weise eine städtebauliche Verdichtung durchgeführt.

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

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

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

#### ➤ **Artenschutz**

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

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

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

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

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

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

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

Die Erfüllung des Verbotstatbestandes ist jedoch vermeidbar, indem die Bestände weitgehend erhalten bleiben. Sollten dennoch Gehölzfällungen notwendig werden oder auch Abriss-, Sanierungs- und Neubaumaßnahmen im Gebiet erfolgen, sind diese außerhalb der Vogelbrutzeit und Quartierszeit von Fledermäusen durchzuführen (sofern besetzte Quartiere und/ oder Brutplätze betroffen sind). Sofern in abgängigen, zu fällenden Altbaumbeständen Spalten, Höhlen und kleinere Halbhöhlen bestehen, die eine Nutzung als Zwischen- oder als Winterquartier für Fledermäuse zulassen, sind diese vor Fällung auf einen tatsächlichen Fledermausbesatz zu kontrollieren. Gleiches gilt für Gebäude, so dass vor Abriss eine Gebäudekontrolle auf Vorkommen von Fledermäusen durchzuführen ist und ggf. der Abriss verschoben werden muss, bis die Quartiersfunktion nicht mehr besteht. Aufgrund dieser Vermeidungsmöglichkeit ist das Tötungsverbot nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern.

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

Im artenschutzrechtlichen Sinne erheblich sind Störungen dann, wenn hierdurch die Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu befürchten steht. So gear-tete Störungen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da es sich um einen vollständig bebauten Bereich handelt, so dass sich die Störwirkung der Nutzungen (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) nicht signifikant verändern wird. 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 möglich. Es können sowohl Fledermausquartiere als auch Vogel-Lebensstätten betroffen sein. Allerdings kommt das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplänen nicht zur Anwendung, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Das kann hier angenommen werden, da es sich um einen Bestandsbebauungsplan handelt und keine zusätzlichen und weitergehenden Festsetzungen getroffen werden. Sollten dennoch Großgehölze mit dauerhaften Niststätten oder Gebäude mit Quartiersfunktion betroffen sein, sind je Betroffenheit Ersatzquartiere in Form von Nistkästen oder Fledermauskästen im räumlichen Umfeld anzubringen.

**Fazit:** Die gesetzlichen Vorgaben des besonderen Artenschutzes sind nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern. Allerdings sind auf der Ausführungsebene Vermeidungsmaßnahmen (Beachtung von Fällzeiten, Durchführung von Kontrollen und ggf. Anbringen von Ersatzhabitaten) zu berücksichtigen.

#### ➤ **Natura 2000-Verträglichkeit**

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist mit einer Entfernung von etwa 2 km das Gebiet Eichenbruch, Ellernbusch (2715-331) östlich von Rastede als Waldgebiet mit gut ausgeprägten, häufig feuchten Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwäldern. Kleinflächig auch bodensau-

rer Eichen-Buchenwald mit Adlerfarn. An naturnahen Bachläufen kleinflächige Eschen- und Erlen-Eschenwälder, teilweise sehr artenreich.

Nachteilige Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet sind nicht zu erwarten, da bereits umfangreiche Siedlungsstrukturen von Rastede zwischen FFH-Gebiet und Plangebiet vorhanden sind und diese somit sowohl räumlich als auch funktional vom Plangebiet abgegrenzt sind.

EU-Vogelschutzgebiete sind ebenfalls nur in mehreren Kilometern Entfernung (etwa 10 km) vorhanden und durch die Planung ebenfalls nicht betroffen. Die Verträglichkeit mit dem Schutzgebietssystem Natura 2000 ist somit gegeben.

#### ➤ **naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte**

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

#### ➤ **Darstellungen von Landschaftsplänen**

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

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

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

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

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

In ihrem Konzept zur verträglichen Innenentwicklung hat die Gemeinde für den nördlichen Rand und den östlichen Teil dieser Sammeländerung ein Verdichtungspotenzial erkannt und diesen Bereich entsprechend als rote Zone (Zone höchster Dichte) dargestellt. Die für die rote Zone maximalen Kennziffern wurden vorstehend wiedergegeben. Die Maximalwerte werden im Zuge dieser Sammeländerung für diese Bereiche berücksichtigt. Damit ergeben sich Nachverdichtungspotenziale im Vergleich zur Bestandsbebauung. Allerdings hat das bisherige Planungsrecht auch bislang bereits maximal zwei Vollgeschosse vorgesehen. Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten und die Gebäudehöhe waren planungsrechtlich bislang nicht beschränkt.

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

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

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

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

### **3.4 Belange des Denkmalschutz**

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

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

Die weitere Überprüfung hat ergeben, dass im südlichen Gebiet dieser Sammeländerung aufgrund der Häufung von Denkmälern und dem Ensembleschutz besondere Ansprüche an die Gestaltung baulicher Anlagen zu stellen sind. Für diesen Bereich wird daher eine zusätzliche örtliche Bauvorschrift zur Fassadengestaltung und zur Dacheindeckung getroffen. Der Bereich ist im Übersichtsplan markiert. Bei der Gestaltung der Außenwände der Hauptgebäude und Garagen ist rotes bis rotbraunes unglasiertes Verblendmauerwerk zu verwenden. Untergeordnete Bauteile und Wintergärten dürfen auch mit anderen Baumaterialien errichtet werden. Zudem sind glasierte Dacheindeckungen unzulässig. Als Material für die Dacheindeckung sind nur Ziegel/ Dachsteine in roten oder rotbraunen Farbtönen zulässig.

Für das weitere Denkmal Anton-Günther Straße im nördlichen Plangebiet wurden keine weiteren örtlichen Bauvorschriften getroffen, weil es sich hier um ein einzelnes Denkmal

handelt. Einheitliche Strukturen in Hinblick auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sind im zentralen und nördlichen Geltungsbereich nicht festzustellen. Die vorhandenen Gebäude unterscheiden sich in Hinblick auf die Fassadenfarben und die Dachfarben.

### **3.5 Belange des Klimaschutzes**

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

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

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

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

### **3.6 Leitungen**

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

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

Innerhalb der gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten, der gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete und der Gemeinbedarfsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind gemäß § 20 BauNVO maximal 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 13,00 m über Bezugsebene begrenzt. Der Maximalwert bezieht sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugsebene), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Soweit zwei Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Straße mit dem geringeren Abstand zur baulichen Anlage maßgebend.

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

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

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

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

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

## **5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

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

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO wird festgelegt, dass je Wohneinheit 2 Einstellplätze anzulegen sind. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass auf den Privatgrundstücken ausreichend Parkraum zur Verfügung gestellt wird. Der öffentliche Raum wird von Parksuchverkehren und von parkenden Autos freigehalten. 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 im Ortskern sind häufig Parksuchverkehre festzustellen. Insofern geht die Festsetzung nicht über den tatsächlichen Bedarf hinaus

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

Unter Berücksichtigung einer angemessenen und positiven Weiterentwicklung des Ortsbildes in der Gemeinde Rastede sollen bebaute Bereiche in der Ortslage, einige wichtige, ortstypische Gestaltungsmerkmale aufweisen. Orientiert an den baulich-historischen Erscheinungsformen sowie an den positiven und inzwischen regionstypischen Gestaltelementen neuerer Siedlungsgebiete in der Gemeinde lassen sich einige grundsätzliche und für das Ortsbild positive siedlungs- und bebauungsstrukturelle Merkmale ableiten. Mit den örtlichen Bauvorschriften soll erreicht werden, dass die Gestaltvielfalt auf ein angemessenes Maß reduziert wird. Die Bau- und Gestaltungsfreiheit des einzelnen bleibt trotz der Festsetzungen weitestgehend erhalten. Konkret werden Gestaltungsvorschriften zur Dachform und zur Dachneigung und zu Staffelgeschossen erlassen.

Zu unterscheiden ist dabei in den nördlichen und östlichen Bereich des Plangebietes (rote Zone des Konzeptes), der relativ stark verdichtet ist und in dem auch größere Mehrfamilienhäuser vorhanden sind und in den westlichen Teil, der lockerer bebaut ist (blaue Zone des Konzeptes). Im letzteren Bereich dominiert das geneigte Dach, es wird daher abgesichert. In den ersteren Bereichen sollen – in Anlehnung an den Bestand - auch dichtere Bauformen und Staffelgeschosse zulässig sein. Allerdings sind zum Nachbarschutz und aus gestalterischen Ansprüchen die Staffelgeschosse oberhalb des 2. Vollgeschosses um mindestens 2 m einzurücken.

Zudem wird in einem Teilbereich im südlichen Plangebiet eine örtliche Bauvorschrift zur Fassadengestaltung und zur Dachfarbe getroffen (s. Markierung im Übersichtsplan). In diesem Gebiet der Sammeländerung sind aufgrund der Häufung von Denkmälern und dem Ensembleschutz besondere Ansprüche an die Gestaltung baulicher Anlagen zu stellen. Bei der Gestaltung der Außenwände der Hauptgebäude und Garagen ist rotes bis rotbraunes unglasiertes Verblendmauerwerk zu verwenden. Untergeordnete Bauteile und Wintergärten dürfen auch mit anderen Baumaterialien errichtet werden. Zudem sind glasierte Dacheindeckungen unzulässig. Als Material für die Dacheindeckung sind nur Ziegel/ Dachsteine in roten oder rotbraunen Farbtönen zulässig. Mit diesen örtlichen Bauvorschriften werden die denkmalgeschützten Gebäude abgesichert.

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

#### Dachform und Dachneigung

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

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

### Staffelgeschosse

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

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

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

### Dachform und Dachneigung

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

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

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

Auf 10 % der Grundfläche 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. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Ortskern Rastede“**

### Fassadengestaltung

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

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

### Dacheindeckung – Materialien

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

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

## **6. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF**

Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom

Entwurfsbeschluss

Bekanntmachung

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

Satzungsbeschluss

## **7. GRÖSSE DES PLANGEBIETES**

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

Rastede, den

Der Bürgermeister