

E i n l a d u n g

Gremium: Rat - öffentlich
Sitzungstermin: Dienstag, 28.04.2020, 17:00 Uhr
Ort, Raum: Mehrzweckhalle Feldbreite, Feldbreite 16, 26180 Rastede

Rastede, den 16.04.2020

1. An die Mitglieder des Rates der Gemeinde Rastede

Hiermit lade ich Sie zu einer Sitzung mit öffentlichen Tagesordnungspunkten ein.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- | | | |
|--------|---|--|
| TOP 1 | Eröffnung der Sitzung | |
| TOP 2 | Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung | |
| TOP 3 | Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 10.12.2019 | |
| TOP 4 | Einwohnerfragestunde | |
| TOP 5 | Feststellungsbeschluss - Verzicht Ratsmandat / Feststellung der Ersatzperson
Vorlage: 2020/052 | Berichterstatter: Bürgermeister Krause |
| TOP 6 | Umbesetzung von Ausschüssen
Vorlage: 2020/058 | Berichterstatter: Bürgermeister Krause |
| TOP 7 | Wahl einer / eines zweiten stellvertretenden Ratsvorsitzenden | Berichterstatter: Bürgermeister Krause |
| TOP 8 | Änderung der Hauptsatzung der Gemeinde Rastede
Vorlage: 2020/071 | Berichterstatter: Bürgermeister Krause |
| TOP 9 | Entlassung einer Feuerwehrkraft aus dem Ehrenbeamtenverhältnis
Vorlage: 2020/054 | Berichterstatter: Bürgermeister Krause |
| TOP 10 | Berufung von Feuerwehkräften in das Ehrenbeamtenverhältnis
Vorlage: 2020/055 | Berichterstatter: Bürgermeister Krause |

Einladung

- TOP 11 Partnerschaft mit der Gemeinde Dobrzyca (Polen)
Vorlage: 2020/018 Berichterstatter: Herr Röben
- TOP 12 4. Änderung des Bebauungsplans 17 - Hahn-Lehmden
Vorlage: 2020/004 Berichterstatter: Herr Röben
- TOP 13 4. Änderung des Bebauungsplans 24 - Hahn-Lehmden
Vorlage: 2020/022 Berichterstatter: Herr Röben
- TOP 14 1. Änderung des Bebauungsplans 67 - Kleibroker Straße
Vorlage: 2020/005 Berichterstatter: Herr Röben
- TOP 15 Sammeländerung zu den Bebauungsplänen 13 und 13 C - Butjadinger
Straße
Vorlage: 2020/006 Berichterstatter: Herr Röben
- TOP 16 Sammeländerung zu den Bebauungsplänen 6g und 60 - Anton-Günther-
Straße
Vorlage: 2020/023 Berichterstatter: Herr Röben
- TOP 17 9. Änderung des Bebauungsplans 6 D - Rastede I - Mühlenstraße
Vorlage: 2020/063 Berichterstatter: Herr Röben
- TOP 18 Rahmenplanung Mühlenstraße – Vorstellung einer Alternativlösung
Vorlage: 2020/038 Berichterstatter: Herr Röben
- TOP 19 Aussetzung der Erhebung von Krippen- und Hortbeiträgen - Antrag der
Gruppe CDU/Grüne
Vorlage: 2020/078 Berichterstatter: Bürgermeister Krause
- TOP 20 Haushalt 2019 - Über- und außerplanmäßige Ausgaben über 5.000 Euro
Vorlage: 2020/047 Berichterstatter: Bürgermeister Krause
- TOP 21 Haushalt 2019 - Über- und außerplanmäßige Ausgaben unter 5.000 Euro
Vorlage: 2020/048 Berichterstatter: Bürgermeister Krause
- TOP 22 Haushalt 2020 - 1. Nachtragshaushaltssatzung und 1. Nachtragshaus-
haltsplan
Vorlage: 2020/028A Berichterstatter: Herr Langhorst
- TOP 23 Bericht des Bürgermeisters
- TOP 24 Einwohnerfragestunde
- TOP 25 Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen
gez. Krause
Bürgermeister

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2020/052freigegeben am **03.03.2020****GB 2**

Sachbearbeiter/in: Witte, Vievien

Datum: 02.03.2020

Feststellungsbeschluss - Verzicht Ratsmandat / Feststellung der Ersatzperson

Beratungsfolge:Status

Ö

Datum

28.04.2020

Gremium

Rat

Beschlussvorschlag:

Der Rat stellt gemäß § 52 Abs. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) fest, dass Herr Jan Hoffmann ordnungsgemäß seinen Mandatsverzicht auf der Grundlage des § 52 Abs. 1 Nr. 1 NKomVG erklärt hat und somit seine Mitgliedschaft im Rat endet.

Sach- und Rechtslage:

Herr Jan Hoffmann hat seinen Mandatsverzicht mit Schreiben vom 23.02.2020 schriftlich gegenüber dem Bürgermeister erklärt. Die Mitgliedschaft im Rat endet unter anderem durch Verzicht gemäß § 52 Abs. 1 Nr. 1 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG); dieser ist dem Bürgermeister schriftlich zu erklären und kann nicht widerrufen werden. Die Verzichtserklärung ist somit formgerecht erfolgt.

Sofern eine Person aus dem Rat ausscheidet, regelt § 44 Abs. 1 des Niedersächsischen Kommunalwahlgesetzes (NKG), dass der Ratssitz nach Maßgabe des § 38 NKG auf die nächste Ersatzperson übergeht. Herr Jan Hoffmann wurde durch Listenwahl gewählt. Gemäß § 38 Abs. 3 NKG sind Ersatzpersonen für die durch Listenwahl gewählten Bewerberinnen und Bewerber alle nicht gewählten Bewerberinnen und Bewerber des Wahlvorschlages in der im Wahlvorschlag angegebenen Reihenfolge.

Der Niederschrift über die Sitzung des Gemeindewahlausschusses zur Feststellung des endgültigen Wahlergebnisses kann entnommen werden, dass Frau Sandra Peters aufgrund Ihres Listenplatzes „Nachrückerin“ ist.

Die Mitgliedschaft von Frau Peters im Rat beginnt gemäß § 51 NKomVG frühestens mit dem Feststellungsbeschluss über den Sitzverlust von Herrn Hoffmann.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

Anlage 1 - Mandatsverzicht



JAN HOFFMANN, MÜRITZSTRASSE 37, 26180 RASTEDE

Gemeinde Rastede
Herrn Bürgermeister
Lars Krause
Sophienstraße 27

26180 Rastede

GEMEINDE RASTEDE			
Eing. 26. Feb. 2020			
HVB	FB	STS	GB 2

Jan Hoffmann

Müritzstraße 37
26180 Rastede
+49 (179) 2314095
Jan.Hoffmann@hs-pc.de
www.gruene-rastede.de

Rastede, den 23. Februar 2020

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Krause,

hiermit erkläre ich den Verzicht auf meinen Sitz im Rat der Gemeinde Rastede nach § 52 Abs. 1 Nr. 1 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes zum nächst möglichen Zeitpunkt.

Die räumliche Distanz zwischen meiner Heimat Rastede sowie meinem Beschäftigungsort Berlin erlaubt es mir zunehmend nur sehr eingeschränkt, meinem eigenen Anspruch auf Mitwirkung und Detailtiefe im Rat der Gemeinde Rastede sowie dessen Fachausschüssen umfassend gerecht zu werden.

Im Rahmen meiner Möglichkeiten werde ich auch weiterhin die Geschicke und Gestaltung unserer Gemeinde aufmerksam begleiten und mich für ein konstruktives und kritisches Miteinander einsetzen.

Ich habe den politischen Diskurs mit Ihnen sehr geschätzt und bitte Sie, Ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern meinen Dank für die ergebnisorientierte Zusammenarbeit für die Gemeinde Rastede auszurichten.

Mit freundlichen Grüßen

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2020/058freigegeben am **05.03.2020****Stab**

Sachbearbeiter/in: Kobbé, Ralf

Datum: 05.03.2020

Umbesetzung von Ausschüssen

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	28.04.2020	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Frau Sabine Eyting wird als Ersatz für Herrn Jan Hoffmann in den Finanz- und Wirtschaftsausschuss entsandt.
2. Frau Sandra Peters wird als Ersatz für Herrn Jan Hoffmann in den Schulausschuss entsandt.
3. Herr Eckhard Roese wird als Ersatz für Herrn Jan Hoffmann und Frau Sandra Peters wird als Ersatz für Frau Sabine Eyting in den Kinder-, Jugend- und Sozialausschuss entsandt.

Sach- und Rechtslage:

Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen hat gebeten, folgende Umbesetzungen in den Ratsausschüssen, bedingt durch den Mandatsverzicht von Herrn Jan Hoffmann, vorzunehmen:

a) Finanz- und Wirtschaftsausschuss

Frau Sabine Eyting wird Herrn Jan Hoffmann ersetzen.

b) Schulausschuss

Frau Sandra Peters wird Herrn Jan Hoffmann ersetzen.

c) Kinder-, Jugend- und Sozialausschuss:

Herr Eckhard Roese wird Herrn Jan Hoffmann ersetzen.

Frau Sandra Peters wird Frau Sabine Eyting ersetzen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

Mitteilung der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen.



B90/GRÜNE RATSFRAKTION, SEILERWEG 20, 26180 RASTEDE

Herrn Bgm.
Lars Krause
Rathaus
26180 Rastede

Fraktion im Rasteder Gemeinderat

Gerd Langhorst, Fraktionsprecher
Dr. Sabine Eyting, stellv. Sprecherin
Jörn Benjes
Jan Hoffmann
Eckhart Roese

Seilerweg 20
26180 Rastede
+49 (4402) 3306
+49 (160) 97749467
gerdlanghorst@me.com
www.gruene-rastede.de

Neubesetzung der Fachausschüsse zur Ratssitzung 24.03.20

4.3.20

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Krause,

nach dem Mandatsverzicht von Jan Hoffmann möchte unsere Fraktion einige Um- bzw. Neu-
besetzungen der Fachausschüsse vornehmen.

Ab 24.03.20:

VA:	weiter Eckhart Roese/Gerd Langhorst
BauPIUmStrA:	weiter Eckhart Roese/Gerd Langhorst
FiWiA:	weiter Gerd Langhorst/ neu: Sabine Eyting
KiJuSozA:	neu: Eckhart Roese/neu: Sandra Peters
SchulA:	weiter Jörn Benjes/ neu: Sandra Peters
KuSpoA:	weiter Sabine Eyting/Jörn Benjes
FeuerA:	weiter Sabine Eyting/ Jörn Benjes

Freundliche Grüße,

gez. Gerd Langhorst

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2020/071freigegeben am **02.04.2020****Stab**

Sachbearbeiter/in: Henkel, Günther

Datum: 31.03.2020

Änderung der Hauptsatzung der Gemeinde Rastede

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
N	28.04.2020	Verwaltungsausschuss
O	28.04.2020	Rat

Beschlussvorschlag:

Die erste Änderung der Hauptsatzung der Gemeinde Rastede in der Fassung von der Hauptsatzung vom 06.12.2011 gemäß Anlage 2 zu dieser Vorlage wird beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Gemäß § 58 Abs. 1 Nr. 14 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) unterliegt unter anderem die Veräußerung oder Belastung von Grundstücken der ausschließlichen Zuständigkeit des Rates, soweit nicht die Hauptsatzung eine anderweitige Regelung trifft. Von jeher hat im Rat Einigkeit darüber bestanden, dass der Rat sich allenfalls mit außergewöhnlichen Rechtsgeschäften beschäftigen soll, nicht zuletzt auch, weil grundlegende Fragen der Preisgestaltung beispielsweise ohnehin im Rat behandelt werden und die durch eine Zuständigkeit des Rates in Kombination mit der Sitzungsfrequenz zwangsweise hervorgerufenen Verzögerungen unangemessen in Bezug auf den Verkauf und auf das Verkaufsergebnis sein würden.

Die Gemeinde hatte deshalb immer eine entsprechende Regelung in ihrer Hauptsatzung aufgenommen, im Hinblick auf die Steigerung des Vermögenswertes zuletzt in der Fassung der Hauptsatzung vom 06.12.2011. Danach bedürfen aktuell der Beschlussfassung des Rates Rechtsgeschäfte im vorgenannten Sinne, wenn und soweit ein Vermögenswert in Höhe von 100.000 Euro überstiegen wird.

Für die aktuelle Verkaufssituation von Wohnbaugrundstücken ergeben sich damit unterschiedliche Zuständigkeiten und dies innerhalb einer Aufgabenstellung. So liegen kaufpreisbedingt sämtliche Grundstücke des Baugebietes „Im Göhlen“ im Bereich der Zuständigkeit des Rates, während zum Beispiel die Baugrundstücke im Bereich Hahn-Lehmden „Am Dorfplatz“ in der bisher gewohnten Weise abgewickelt werden können.

Unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich erfolgten Preissteigerung schlägt die Verwaltung vor, die Festlegung der Rechtsgeschäfte im Sinne des § 58 Abs. 1 Nr. 14 auf 200.000 Euro anzuheben.

Auf diese Weise könnte sichergestellt bleiben, dass die Grundstücke, ohnehin reglementiert durch preisliche Festsetzungen und Vergaberegeln des Rates, in der bisher gewohnten Form vergeben werden. Andererseits würden wesentliche Grundstücksvergaben, die einen außergewöhnlichen Umfang beinhalten, nach wie vor der Entscheidung des obersten Organes der Gemeinde Rastede vorbehalten bleiben.

Für den Bereich der gewerblichen Grundstücksverkäufe besteht eine Sonderregelung dahingehend, dass der Verkauf an ein Unternehmen jeweils ohnehin mindestens dem Verwaltungsausschuss vorgestellt worden war, nicht zuletzt auch deshalb, um der Informationspolitik bezüglich der Ansiedlung von Unternehmen und deren Struktur Rechnung zu tragen. Die insoweit vom Rat zu entscheidenden Grundstücksgeschäfte waren auf wesentliche Entscheidungen beschränkt; allerdings sind auch hier bedingt durch die Kaufpreisfestsetzungen wie beispielsweise im Bereich „Bürgermeister-Brötje-Str. – Abschnitt 3“ bereits kleinere Grundstücke ab 5.000 m² betroffen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

Anlage 1 – Hauptsatzung der Gemeinde Rastede vom 06.12.2011

Anlage 2 – Entwurf 2. Änderung der Hauptsatzung

Hauptsatzung der Gemeinde Rastede

Auf Grund des § 12 Abs. 1 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576) hat der Rat der Gemeinde Rastede in seiner Sitzung am 06.12.2011 folgende Hauptsatzung beschlossen:

§ 1

Bezeichnung, Name, Rechtsstellung

Die Gemeinde führt die Bezeichnung und den Namen „Gemeinde Rastede“.

§ 2

Wappen, Flagge, Dienstsiegel

- (1) Das Wappen zeigt auf gelbem (goldenem) Schildergrund oben einen schreitenden roten Löwen, darunter zwei rote Zick-Zack-Balken.
- (2) Die Farben der Flagge sind blau-rot; sie zeigt als Symbol das Wappen.
- (3) Das Dienstsiegel enthält das Wappen und die Umschrift „Gemeinde Rastede“, sowie die Zahl „1059“ und an der unteren Umrandung die Ordnungszahl.

§ 3

Ratszuständigkeit

Der Beschlussfassung des Rates bedürfen

- a) Rechtsgeschäfte i.S.d. § 58 Abs. 1 Nr. 14 NKomVG, deren Vermögenswert die Höhe von 100.000,-- Euro übersteigt,
- b) Verträge i.S.d. § 58 Abs. 1 Nr. 20 NKomVG, deren Vermögenswert die Höhe von 5.000,-- Euro übersteigt, soweit diese nicht aufgrund einer förmlichen Ausschreibung abgeschlossen werden.

§ 4

Beamtinnen und Beamte auf Zeit

Außer der Bürgermeisterin / dem Bürgermeister wird die allgemeine Vertreterin oder der allgemeine Vertreter als Erste Gemeinderätin oder Erster Gemeinderat in das Beamtenverhältnis auf Zeit berufen.

§ 5 Anregungen und Beschwerden

- (1) Werden Anregungen oder Beschwerden im Sinne des § 34 NKomVG von mehreren Personen bei der Gemeinde gemeinschaftlich eingereicht, so haben sie eine Person zu benennen, die sie gegenüber der Gemeinde vertritt. Bei mehr als fünf Antragstellerinnen oder Antragstellern können bis zu zwei Vertreterinnen oder Vertreter benannt werden.
- (2) Die Beratung kann zurückgestellt werden, solange den Anforderungen des Absatzes 1 nicht entsprochen ist.
- (3) Anregungen oder Beschwerden, die keine Angelegenheiten der Gemeinde Rastede zum Gegenstand haben, sind nach Kenntnisnahme durch den Verwaltungsausschuss von der Bürgermeisterin oder dem Bürgermeister ohne Beratung den Antragstellerinnen oder Antragstellern mit Begründung zurückzugeben. Dies gilt auch für Eingaben, die weder Anregungen noch Beschwerden zum Inhalt haben (z. B. Fragen, Erklärungen, Absichten u.s.w.).
- (4) Anregungen oder Beschwerden, die ein gesetzwidriges Ziel verfolgen oder gegen die guten Sitten verstoßen, sind nach Kenntnisnahme durch den Verwaltungsausschuss ohne Beratung zurückzuweisen.
- (5) Die Beratung eines Antrages kann abgelehnt werden, wenn das Antragsbegehren Gegenstand eines noch nicht abgeschlossenen Rechtsbehelfs- oder Rechtsmittelverfahrens oder eines laufenden Bürgerbegehrens oder Bürgerentscheides ist oder gegenüber bereits erledigten Anregungen oder Beschwerden kein neues Sachvorbringen enthält.
- (6) Die Erledigung der Anregungen oder Beschwerden wird dem Verwaltungsausschuss übertragen, sofern für die Angelegenheit nicht der Rat gemäß § 58 Abs. 1 NKomVG ausschließlich zuständig ist. Der Rat und der Verwaltungsausschuss können Anregungen oder Beschwerden zur Mitberatung an die zuständigen Fachausschüsse überweisen.

§ 6 Verkündungen und öffentliche Bekanntmachungen

- (1) Satzungen, Verordnungen, Genehmigungen von Flächennutzungsplänen sowie öffentliche Bekanntmachungen der Gemeinde werden im Internet unter der Adresse <http://www.rastede.de> verkündet bzw. bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet und auf die Internetadresse ist in der Nordwest-Zeitung, Ammerländer Nachrichtenteil, nachrichtlich hinzuweisen.
- (2) Ortsübliche Bekanntmachungen erfolgen im Internet unter der Adresse <http://www.rastede.de>.

§ 7

Einwohnerversammlungen

Bei Bedarf unterrichtet die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister die Einwohnerinnen und Einwohner durch Einwohnerversammlungen für die ganze Gemeinde oder für Teile des Gemeindegebietes. Zeit, Ort und Gegenstand von Einwohnerversammlungen sind gemäß § 6 mindestens 7 Tage vor der Veranstaltung öffentlich bekannt zu machen.

§ 8 Inkrafttreten

Diese Hauptsatzung tritt am Tage nach ihrer Verkündung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Hauptsatzung der Gemeinde Rastede vom 05.11.2001, zuletzt geändert durch Satzung vom 14.12.2004, außer Kraft.

Rastede, den 06.12.2011

(Siegel)

gez. von Essen
Bürgermeister

2. Änderung zur Änderung der Hauptsatzung der Gemeinde Rastede

Auf Grund des § 12 Abs. 1 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetz vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 300, hat der Rat der Gemeinde Rastede in seiner Sitzung am 28.04.2020 folgende 2. Änderung zur Änderung der Hauptsatzung beschlossen:

Artikel I:

Die Hauptsatzung der Gemeinde Rastede vom 06.12.2011 (Amtsblatt für den Landkreis Ammerland v. 16.12.2011, S.193) wird wie folgt geändert:

§ 3 erhält folgende Fassung:

§ 3 Ratszuständigkeit

Der Beschlussfassung des Rates bedürfen

- a) Rechtsgeschäfte i. S. d. § 58 Abs. 1 Nr. 14 NKomVG, deren Vermögenswert die Höhe von 200.000,-- Euro übersteigt,
- b) Verträge i. S. d. § 58 Abs. 1 Nr. 20 NKomVG, deren Vermögenswert die Höhe von 5.000,-- Euro übersteigt, soweit diese nicht aufgrund einer förmlichen Ausschreibung abgeschlossen werden.

Artikel II:

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

26180 Rastede, den 28.04.2020

gez. Krause
Bürgermeister

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2020/054freigegeben am **05.03.2020****GB 2**

Sachbearbeiter/in: Witte, Vievien

Datum: 03.03.2020

Entlassung einer Feuerwehrkraft aus dem Ehrenbeamtenverhältnis

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
N	28.04.2020	Verwaltungsausschuss
Ö	28.04.2020	Rat

Beschlussvorschlag:

Herr Jürgen Dörr wird mit sofortiger Wirkung aus dem Ehrenbeamtenverhältnis als Ortsbrandmeister der Ortsfeuerwehr Südbäke entlassen.

Sach- und Rechtslage:

Gemäß § 20 Absatz 4 des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) werden die Gemeinde- und Ortsbrandmeister sowie deren Stellvertreter für die Dauer von sechs Jahren in das Ehrenbeamtenverhältnis berufen. Über die Ernennung und damit auch über eine vorzeitige Entlassung entscheidet der Rat der Gemeinde.

Der mit Wirkung vom 24.03.2015 ernannte Ortsbrandmeister der Ortsfeuerwehr Südbäke, Herr Jürgen Dörr, hat mit Schreiben vom 03.02.2020 aus persönlichen Gründen um die Entlassung aus dem Ehrenbeamtenverhältnis gebeten. Herr Dörr ist daher mit sofortiger Wirkung auf eigenen Wunsch aus dem Ehrenbeamtenverhältnis als Ortsbrandmeister der Ortsfeuerwehr Südbäke zu entlassen.

Das nach § 20 Abs. 6 NBrandSchG rechtlich vorgeschriebene Vorschlagsverfahren der aktiven Einsatzkräfte zur Wiederbesetzung der damit vakanten Stelle erfolgte im Rahmen der Jahreshauptversammlung der Ortsfeuerwehr Südbäke am 24.01.2020. Hierbei wurde Frau Thalea Zörgiebel vorgeschlagen.

Nach § 20 Abs. 3 NBrandSchG müssen Ortsbrandmeister/innen persönlich und fachlich geeignet sein. Sie müssen insbesondere praktische Erfahrung im Feuerwehrdienst besitzen und an den vorgeschriebenen Ausbildungslehrgängen erfolgreich teilgenommen haben. Zum jetzigen Stand erfüllt Frau Zörgiebel die fachlichen Voraussetzungen noch nicht. Sie beabsichtigt aber, die fehlenden Lehrgänge baldmöglichst zu besuchen.

Gemäß § 12 der Verordnung über die kommunalen Feuerwehren (FwVO) kann eine Funktion kommissarisch wahrgenommen werden, wenn die Voraussetzungen für die nächstniedrigere Funktion erfüllt sind. Die kommissarische Wahrnehmung einer Funktion darf die Dauer von zwei Jahren nicht überschreiten.

Nach § 13 FwVO kann der Landkreis in besonderen Fällen von den Vorschriften des § 12 FwVO Ausnahmen zulassen und damit u.a. Abweichungen von den durch die FwVO festgelegten fachlichen Voraussetzungen für die kommissarische Wahrnehmung einer Funktion ermöglichen.

Der Landkreis Ammerland hat mit Schreiben vom 19.02.2020 eine entsprechende Ausnahmegenehmigung nach § 13 FwVO erteilt. Positive Stellungnahmen des Kreisbrandmeisters und des Gemeindebrandmeisters zur Berufung von Frau Zörgiebel liegen ebenfalls vor.

Frau Zörgiebel wird daher zunächst kommissarisch die Funktion der Ortsbrandmeisterin der Ortsfeuerwehr Südbäke übertragen. Sobald die fachlichen Voraussetzungen erfüllt sind, kann die Berufung in das Ehrenbeamtenverhältnis erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

Anlage 1 – Rücktrittersuchen Jürgen Dörr

Freiwillige Feuerwehr Südbäke

Ortsbrandmeister: Jürgen Dörr, Lehmdor Straße 308 a, 26180 Rastede, Tel.: 0152-34187587

Stellv. Ortsbrandmeister: Stephan Brumund ,Lehmdorstr. 300 , 26180 Rastede, Tel.:0160-5525491

Datum: Montag, 3. Februar 2020

Ortsfeuerwehr Südbäke –

Hallo Vivien,

aus Persönlichen Gründen gebe ich das Amt des Ortsbrandmeisters der Einheit Südbäke vorzeitig ab.

Ich bitte um vorzeitige Entlassung aus dem Ehrenbeamtenverhältniss der Gemeinde Rastede.

Neuwahl Ortsbrandmeisterin

- | | | | |
|-------------------------------|-----------|-----------|-------------------|
| - Kandidatin Thalea Zörgiebel | 13x.Ja | 01 x.Nein | 01 x Enthaltungen |
| - Gegenkandidat |Nein | | |
| - mögliche Stimmen : 15 | | | |

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2020/055freigegeben am **19.03.2020****GB 2**

Sachbearbeiter/in:

Datum: 03.03.2020

Berufung von Feuerwehrkräften in das Ehrenbeamtenverhältnis

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
N	28.04.2020	Verwaltungsausschuss
Ö	28.04.2020	Rat

Beschlussvorschlag:

Herr Christian Ammermann wird mit Wirkung vom 22.05.2020 erneut für die Dauer von sechs Jahren in das Ehrenbeamtenverhältnis als Ortsbrandmeister der Ortsfeuerwehr Rastede berufen.

Herr Michael Sprenger wird mit Wirkung vom 22.05.2020 für die Dauer von sechs Jahren in das Ehrenbeamtenverhältnis als stellv. Ortsbrandmeister der Ortsfeuerwehr Rastede berufen.

Sach- und Rechtslage:

Gemäß § 20 Absatz 4 des Nds. Brandschutzgesetzes werden die Gemeinde- und Ortsbrandmeister sowie deren Stellvertreter für die Dauer von sechs Jahren in das Ehrenbeamtenverhältnis berufen. Über die Ernennung beschließt der Rat der Gemeinde nach Anhörung des Kreisbrandmeisters auf Vorschlag der Feuerwehr.

Die Amtszeit des Ortsbrandmeisters der Ortsfeuerwehr Rastede, Herr Christian Ammermann, endet mit Ablauf des 21.05.2020. In der Jahreshauptversammlung 31.01.2020 wurde er von den Kameradinnen und Kameraden einstimmig für die Wahl des Ortsbrandmeisters vorgeschlagen und ist daher erneut in das Ehrenbeamtenverhältnis zur berufen.

Herr Ammermann erfüllt nach wie vor die persönlichen und fachlichen Voraussetzungen für die Besetzung des Amtes.

Die Amtszeit des stellv. Ortsbrandmeisters der Ortsfeuerwehr Rastede, Herr Horst Steenken, endet ebenfalls mit Ablauf des 21.05.2020. Herr Steenken steht nicht für eine Wiederwahl zur Verfügung.

In der außerordentlichen Versammlung am 13.03.2020 wurde Herr Michael Sprenger von der Mehrheit der Kameradinnen und Kameraden für die Wahl des stellv. Ortsbrandmeisters vorgeschlagen. Herr Sprenger erfüllt die persönlichen und fachlichen Voraussetzungen und ist daher ebenfalls in das Ehrenbeamtenverhältnis zu berufen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

Keine.

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2020/018freigegeben am **11.02.2020****GB 2**

Sachbearbeiter/in: Kobbé, Ralf

Datum: 15.01.2020

Partnerschaft mit der Gemeinde Dobrzyca (Polen)

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	24.02.2020	Kultur- und Sportausschuss
N	10.03.2020	Verwaltungsausschuss
Ö	28.04.2020	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Mit der Gemeinde Dobrzyca wird eine offizielle kommunale Partnerschaft begründet.
2. Dem als Anlage 1 der Vorlage beigefügten Vertragsentwurf über eine partnerschaftliche Zusammenarbeit zwischen den Gemeinden Dobrzyca und Rastede wird zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, einen geeigneten und würdigen Rahmen für die Unterzeichnung des Vertrags zu arrangieren und eine Terminierung vorzunehmen.

Sach- und Rechtslage:

Die kommunale Partnerschaft zwischen dem Landkreis Ammerland und dem polnischen Landkreis Pleszew besteht in diesem Jahr bereits seit 20 Jahren. Ziel der Partnerschaft ist es, die Zusammenarbeit zu stärken, im Rahmen der kommunalen Möglichkeiten auf unterschiedlichsten Ebenen Informationen auszutauschen sowie die Begegnung von Menschen, Vereinen und Institutionen zu fördern. Insbesondere denken die Partner dabei an die Bereiche Landwirtschaft, Handwerk, Gewerbe, Verwaltung, Fremdenverkehr, Umweltschutz, Kultur, Sport, Bildung, Brauchtum- und Jugendpflege.

Der Landkreis Pleszew besteht ebenso wie der Landkreis Ammerland aus sechs Gemeinden beziehungsweise Städten, wovon inzwischen fünf eine offizielle Partnerschaft eingegangen sind. Lediglich zwischen den Gemeinden Rastede und Dobrzyca gibt es noch keine offizielle Beziehung, wenngleich seitens der polnischen Kommune mehrfach ein entsprechender Wunsch geäußert wurde.

In Rastede wurde diesem Wunsch bislang ausweichend begegnet, mit der Begründung, dass bereits vorhandene Freundschaften zwischen Schulen, Vereinen und Feuerwehren bestehen.

Besonders im kulturhistorischen Bereich der Gemeinde Rastede haben sich jedoch mittlerweile erhebliche Veränderungen eingestellt, die ein Umdenken sinnvoll erscheinen lassen. Nicht nur mit dem Erwerb des herzoglichen Palaisensembles und der inzwischen mit Unterstützung von Fördergeldern initiierten Inwertsetzung des Areals, sondern auch die bereits skizzierten Pflegemaßnahmen im Schlosspark sind für die Verwaltung Anlass gewesen, eine Neubewertung vorzunehmen.

Mit dazu beigetragen hat auch der aufschlussreiche Ratsausflug nach Eutin im Mai 2018, wo zahlreiche Parallelen zwischen Rastede und Eutin mit seinem Schloss und dem englischen Landschaftspark herausgearbeitet wurden und Ideen für eine künftige Entwicklung und Ausrichtung der Gemeinde Rastede entstanden sind. Ähnlich fruchtbar könnte sich auch eine dauerhafte Zusammenarbeit mit der Gemeinde Dobrzyca entwickeln.

Obwohl die Gemeinde Dobrzyca mit knapp 9000 Einwohnern deutlich kleiner als die Gemeinde Rastede ist, verbindet die beiden Kommunen eine ähnlich verlaufende Historie. Besonders herausstechend ist das Palais- und Parkensemble, das um die Wende vom 18. zum 19. Jahrhundert auf der südöstlichen Seite des Dorfes an der Stelle einer Festung aus dem 16. Jahrhundert geschaffen wurde. Der ganze Komplex besteht aus einem englischen Landschaftspark, einem Palais, kleinen Hintergebäuden, einem Pantheon (Rundpavillon, tempelähnliche Gedächtnisstätte), einem Monopteros (Rundbau mit Säulen) sowie nicht mehr erhaltenen künstlichen Ruinen und Zugställen.

Das Palais (auch Schloss genannt) des Generals Augustyn Gorzeński entstand in der Zeit von 1795 bis 1799 und wurde von Stanislaw Zawadzki, dem führenden polnischen Baumeister der Epoche, entworfen und auf den Grundmauern des alten Schlosses von Dobrzyca erbaut. Architektonisch ist es ein Werk des Frühklassizismus, das im Innern noch einige spätbarocke Stilmerkmale aufweist. Noch sehenswerter als das Palais ist der Landschaftspark, der in der gleichen Zeit wie das Palais angelegt wurde und wie in Rastede im englischen Stil gehalten ist. Er umfasst zwei Flussläufe sowie mehrere Teiche und Kanäle. Imposant ist ferner das Monopteros, welches sich auf einer der künstlichen Insel erhebt und das Gelände überragt. Eine Orangerie (Gartenhaus) sowie zahlreiche exotische Pflanzen- und Baumarten runden das Erscheinungsbild einer der ersten Landschaftsparks in Polen ab.

Bei einer verwaltungsseitig vorgenommenen Umfrage unter den Rasteder Vereinen zum Thema Städtepartnerschaft mit der Gemeinde Dobrzyca im Jahr 2012 haben der Freundeskreis Schlosspark, der Kunst- und Kulturkreis Rastede und das Theater Orlando positive Rückmeldungen gegeben. Vor den geschilderten kulturhistorischen Parallelen sind es diese Vereine beziehungsweise Institutionen, über die eine dauerhafte Partnerschaft auch von der Basis aus wachsen kann.

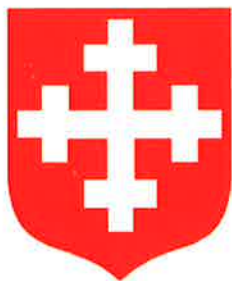
Vor diesem Hintergrund schlägt die Verwaltung vor, eine kommunale Partnerschaft mit der Gemeinde Dobrzyca anzustreben und zu beschließen sowie entsprechende organisatorische Maßnahmen zur Unterzeichnung einer Partnerschaftsurkunde einzuleiten.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

1. Anschreiben der Gemeinde Dobrzyca mit einem Vertragsentwurf über eine partnerschaftliche Zusammenarbeit.



STADTBÜRO DER GEMEINSCHAFT DOBRZYCA



Dobrzyca, 04.02.2020

Sehr geehrter Bürgermeister,

Zunächst möchte ich Ihnen zu Ihrer Wahl zum Bürgermeister von Rastede gratulieren. Eine solch ehrenvolle Funktion zu übernehmen, ist zweifellos ein großer persönlicher und beruflicher Erfolg.

Wir sind sehr zufrieden mit dem erhaltenen Brief. Wir erklären uns zur Zusammenarbeit und Unterzeichnung eines Vertrags über internationale Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde Rastede und der Gemeinde Dobrzyca bereit.

Wir laden Sie, Herr Bürgermeister, zusammen mit 6 Vertretern des Gemeinde Rastede zu uns - nach Dobrzyca vom 5. bis 8. Juni 2020 ein. Während Ihres Aufenthalts werden Sie unsere Gemeinde kennenlernen und wir werden die Bedingungen für die Unterzeichnung des Partnerschaftsvertrages feststellen.

Anbei finden Sie eine Musterpartnerschaftsvertrag und wir warten auf Rückmeldung.

Mit freundlichen Grüßen,

BURMISTRZ

mgr Jarosław Piórzak



VERTRAG

auf partnerschaftliche Zusammenarbeit zwischen Die Gemeinde Dobrzyca und die Gemeinde Rastede

Die oben genannten Gemeinden beschließen, eine partnerschaftliche Zusammenarbeit nach folgenden Grundsätzen einzurichten:

§ 1

Ziel der Partnerschaft ist eine freundschaftliche und gleichberechtigte Zusammenarbeit der Partner, die im Austausch kommunaler und politischer Erfahrungen bei Treffen von Vertretern lokaler Behörden, lokaler Regierungen, Schulen, sozialer Organisationen, Berufsgruppen und der lokalen Gemeinschaft besteht.

§ 2

Wir werden uns bemühen, uns besser kennenzulernen, zu verstehen und Freunde zu finden und so die Voraussetzungen für zahlreiche berufliche und persönliche Kontakte von Vertretern einzelner beruflicher und sozialer Gruppen zu schaffen.

§ 3

Unsere Zusammenarbeit soll durch gegenseitiges Kennenlernen und Dank der Annäherung der Nationen zum Aufbau eines besseren, stabilen, wirtschaftlich und politisch starken vereinten Europas beitragen.

§4

Im Rahmen gemeinsamer Kontakte werden gemeinsame Problemlösungen diskutiert und durchgeführt sowie gemeinsame Projekte in folgenden Themenbereichen vorbereitet und durchgeführt:

- Kultur,
- Schul- und Vorschulerziehung,
- lokale Regierung,
- Gesundheitsschutz und Behinderung,
- soziale Betreuung,
- Land- und Forstwirtschaft
- Umweltschutz,
- lokales Unternehmertum,
- Freiwillige Feuerwehren und soziale Organisationen,
- Sport und Tourismus.

§ 5

Die Intensität der Partnerschaften hängt vom Engagement der Institutionen, der organisierten sozialen Gruppen und der Einzelpersonen ab.

§ 6

In Anbetracht des oben Gesagten werden wir versuchen, der heute unterzeichnete Vertrag für beide Seiten in Form von Freundschaft und Sympathie bei der Bevölkerung unserer Gemeinden zu verwirklichen, die Geschichte, Kultur und Sprache des Partners kennenzulernen und zu verstehen sowie zur Lösung spezifischer Probleme beizutragen.

§ 7

Der unterzeichnete Vertrag wird auf unbestimmte Zeit geschlossen.

§ 8

Die Partnergremien akzeptieren die in diesem Vertrag festgelegten Bedingungen für die Zusammenarbeit.

Rastede, r.

Dobrzyca, r.

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2020/004freigegeben am **10.01.2020****GB 1**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 07.01.2020

4. Änderung des Bebauungsplans 17 - Hahn-Lehmden

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	10.02.2020	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	18.02.2020	Verwaltungsausschuss
Ö	28.04.2020	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 10.02.2020 berücksichtigt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Die 4. Änderung des Bebauungsplans 17 mit Begründung sowie die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans 17 sollen die Ziele des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung (s. Vorlage 2019/128) in die verbindliche Bauleitplanung übernommen werden. Hierzu wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse von zwei auf eins reduziert und zusätzlich – orientiert am vorhandenen Gebäudebestand – eine Traufhöhe von 4,00 m und eine Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt. Die Dächer sind nur mit symmetrisch geneigten Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig.

Zudem sollen nur noch Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein, deren Anzahl der Wohneinheiten sich nach der Grundstücksgröße richtet. Wohnhäuser mit mehr als vier Wohneinheiten werden ausgeschlossen.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden lediglich redaktionelle Hinweise gegeben, die überwiegend in die Satzung aufgenommen wurden.

Auf Basis der als Anlage 1 beigefügten Abwägungsvorschläge kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 17 wurde im Dezember 2018 die Veränderungssperre Nr. 2 beschlossen, um die o. g. Planungsziele sicherstellen zu können (s. Vorlage 2018/223). Die Veränderungssperre ist gemäß Bekanntmachung am 13.12.2018 in Kraft getreten. Gemäß § 17 Abs. 5 BauGB tritt die Veränderungssperre Nr. 2 mit der Bekanntmachung der zum Beschluss vorgelegten 4. Änderung des Bebauungsplans 17 außer Kraft. Eine gesonderte Beschlussfassung über das Außerkrafttreten der Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Satzung mit Begründung



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

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 07.11.2019	Bezüglich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Rastede in Hahn-Lehmden bestehen seitens des Landkreises Ammerland keine grundsätzlichen Bedenken. Die Festsetzungen sind jedoch in diversen Punkten zu überarbeiten. § 2 - Festsetzungen: 1. Bei dieser Festsetzung kann der Hinweis auf § 20 BauNVO entfallen. Es handelt sich hierbei um eine Festsetzung nach § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB. Weiter bitte ich um folgende Formulierung: 1. Innerhalb der gemäß § 4 festgesetzten allgemeinen und gemäß § 3 BauNVO festgesetzten reinen Wohngebiete ist ein Vollgeschoss zulässig. Zu 2.: Ich empfehle, diese textliche Festsetzung als Ausnahme nach § 31 Absatz 1 BauGB zu formulieren, welche dann wie folgt lauten könnte: "Gemäß § 16 Absatz 6 BauNVO kann in den gemäß § 4 festgesetzten allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise ein zweites Vollgeschoss zugelassen werden." In der Begründung zum Bebauungsplan könnte dann dargestellt werden, unter welchen Voraussetzungen die Gemeinde Rastede das Einvernehmen zu dieser Ausnahme erteilt. Dieses könnte sich dann auch darauf beziehen, dass das Einvernehmen erteilt wird, sofern zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 bereits ein bauordnungsrechtlich genehmigtes zweites Vollgeschoss vorhanden war.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der § 9 Abs. Nr. 1 BauGB wird zusätzlich ergänzt. Die Nennung des § 20 BauNVO dient der Klarstellung. Das „l“ wird durch das Wort „ein“ ersetzt. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Gemeinde Rastede hält es für sinnvoll, bereits auf Ebene des Bebauungsplanes in den textlichen Festsetzungen deutlich zu machen, unter welchen Bedingungen ein zweites Vollgeschoss errichtet werden kann. Dies wird in der getroffenen Formulierung berücksichtigt.

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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	Zu 4: Hier weise ich darauf hin, dass danach auch in einer Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind. Dieses würde pro Doppelhaus eine maximale Anzahl von vier Wohneinheiten bedeuten. Um Prüfung wird gebeten. Zu 5.: Diese Festsetzung bitte ich auf die Bezugspunkte abzustimmen, so wie es § 18 Absatz 1 BauNVO auch vorsieht. Zu 6.: Hier bitte ich die Rechtsgrundlage nachzuweisen, da § 16 Absatz 2 Nr. 3 BauNVO lediglich ausführt, dass im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden kann durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse. Hier wäre zu prüfen, ob nicht bereits durch die Festsetzung einer Traufhöhe von 4 m (wobei auch hier festzulegen ist, ob 4,00 m oder z. B. 4,99 m, d.h. bitte zwei Zahlen hinter dem Komma festsetzen) entsprechende Staffelgeschosse (mit höherer Traufhöhe) unzulässig sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist gewollt, dass auch in Doppelhäusern eine zweite Wohnung, beispielsweise eine Einliegerwohnung für die alte Elterngeneration zulässig ist. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Sätze: - Die zulässige maximale Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen dem untersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehendem Mauerwerk) beträgt 4,00 m über Bezugsebene, die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 9,00 m über Bezugsebene. - Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugsebene), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade“ sind eindeutig. Es wird kein Erfordernis für eine Änderung erkannt. Die Gemeinde Rastede möchte im Plangebiet Staffelgeschosse ausschließen und dies auch textlich festsetzen, auch wenn über die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen in Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften zur Dachneigung die Errichtung von Staffelgeschossen schwierig ist. Staffelgeschosse sind in diesem Teil der Gemeinde untypisch. Sie würden sich nicht in das Siedlungsbild einfügen. Zudem hat der Ausschluss von Staffelgeschossen nachbarschützende Wirkung. Die Stadt Hamburg hat Hinweise für die Ausarbeitung von Bebauungsplänen herausgegeben. Zum Maß der baulichen Nutzung (Blatt 5) heißt es darin: Im Bebauungsplan können neben den Festsetzungen zu Vollgeschossen auch Festsetzungen zu Nichtvollgeschossen getroffen werden. Da der § 20 der BauNVO aber nur von Vollgeschossen spricht, sind es Festsetzungen über die bebaubare Grundstücksfläche z.B. oberhalb des obersten tatsächlichen Vollgeschosses oder oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses (§ 23 i.V.m. § 16 Absatz 5 BauNVO). Wenn über den angegebenen Geschossen keine weiteren Nichtvollgeschosse zulässig sein sollen, sind hierüber Festsetzungen zu treffen. Beispiel: Im Wohngebietsind über dem obersten Vollgeschoss weitere Geschosse unzulässig.

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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	Bei der örtlichen Bauvorschrift § 3 Nr. 2 bitte ich darzustellen, welche Grundflächen gemeint sind. In der Begründung zu diesem Bebauungsplan wird bezüglich der Anzahl der Wohneinheiten in einzelnen Doppelhäusern auch auf das Zielkonzept Rastede/Hahn Lehmden hingewiesen. Auch dieses führt aus, dass im Bereich der Grünzone maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus/Doppelhaushälfte möglich sein sollen. Je angefangene 600/300 GS 1 WE EH/DHH. Dieses bedeutet je Doppelhaus damit insgesamt vier Wohneinheiten, je Einzelhaus dann jedoch je zwei Wohneinheiten maximal. Hier bitte ich um Prüfung, ob eine Maximierung der Anzahl der Wohneinheiten in Doppelhaushälften/Doppelhäusern planerisch beabsichtigt ist.	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. Bei der Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 4 m ist keine Traufhöhe von 4,99 m zulässig. Zur Klarstellung werden jedoch zwei Nachkommastellen angegeben. Der Anregung wird nachgekommen. Redaktionell ergänzt wird „Grundfläche der Dachfläche“. 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.

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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
2	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 04.11.2019	Wir haben die Änderungen des oben genannten Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen. Das Gebiet ist voll erschlossen. Die vorhandenen Versorgungsleitungen dürfen nicht durch geschlossene Fahrbahndecken - ausgenommen an den Kreuzungsstellen - überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Ferner weisen wir darauf hin, dass wegen der erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten Versorgungsleitungen weder überpflanzt noch mit anderen Hindernissen überbaut werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen. Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten. Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundsatz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsebene. Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsebene. Gemäß beigefügter Anlage liegen die Wasserleitungen des OOWV innerhalb der öffentlichen Straßenflächen oder es handelt sich um Hausanschlussleitungen. Die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist damit entbehrlich. Zudem handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist. Der nebenstehende Hinweis bezieht sich auf die Ausführungsebene. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden. Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 / 845211, in der Örtlichkeit an. Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes, gerne auch digital, gebeten. 	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dem OOWV wird nach Abschluss des Verfahrens ein entsprechendes Exemplar übersandt.

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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
3	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 24.10.2019	Das Plangebiet der o. g. Bauleitplanung liegt an der Gemeindestraße „Nethener Weg“ innerhalb einer gemäß § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt. Die o. g. Bauleitplanung dient der Umsetzung des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung. Die Belange des Landes Niedersachsen, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL), sind als Straßenbaulastträger der Landesstraße L 825 „Wilhelmshavener Straße“ nicht betroffen. Es sind keine Anmerkungen oder Hinweise vorzutragen. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von jeweils zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird nach Abschluss des Verfahrens ein entsprechendes Exemplar übersandt.
4	Nds. Landesamt für Denkmalpflege Ofener Straße 15 26121 Oldenburg 06.11.2019	Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen folgende Anregungen vorgetragen: Aus dem zur Innenverdichtung vorgesehenen Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Funde und Befunde bekannt. Da derartige Fundplätze jedoch nie auszuschließen sind, sollte, sofern noch nicht geschehen, folgender Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen und besonders beachtet werden:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der nebenstehende Hinweis ist in den Planunterlagen bereits enthalten.

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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Nds. Landesamt für Denkmalpflege	Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche 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 Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.	
Keine Anregungen und Bedenken hatten: 1. Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen mit Schreiben vom 28.10.2019 2.			



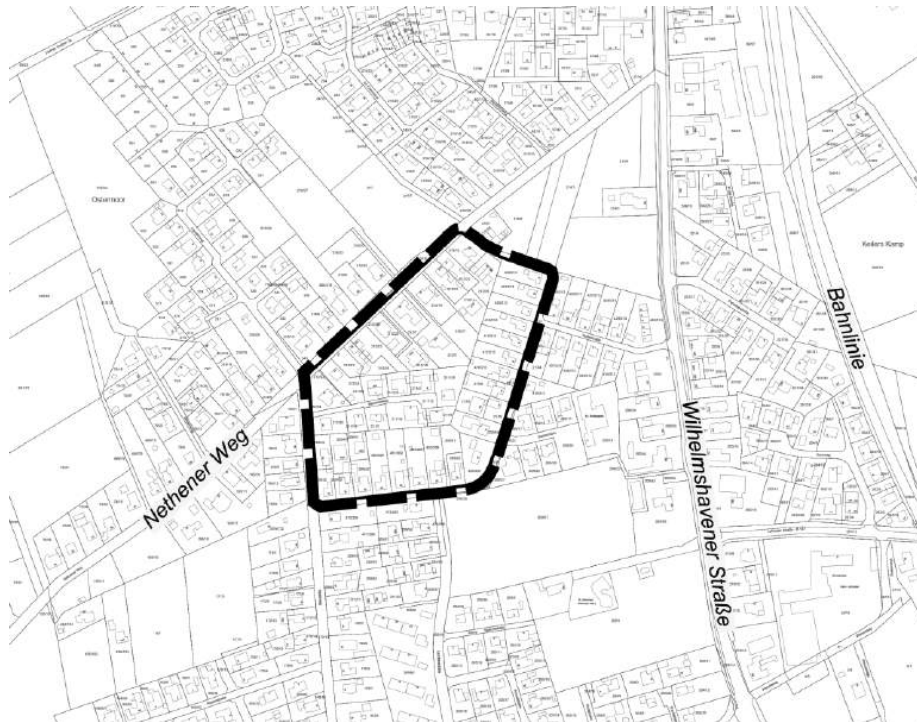
Gemeinde Rastede
Bebauungsplans Nr. 17 „Hahn-Lehmden“

8

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		Im Zuge der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.	

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

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



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

Dezember 2019

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

NWP Planungsgesellschaft mbH

Postfach 3867
26028 Oldenburg

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Rastede diese 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Hahn-Lehmden“, bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (gemäß § 84 (3) NBauO), als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

Planverfasser

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Rastede, den

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 mit der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Rastede, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 nebst Begründung in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

Bekanntmachung

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

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

Rastede, den

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

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

Rastede, den

Bürgermeister

Satzung

§ 1 Geltungsbereich

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

§ 2 Festsetzungen

1. Innerhalb der gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen und gemäß § 3 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebiete ist gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO ein Vollgeschoss zulässig.
2. Gemäß § 16 (6) BauNVO kann in den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten abweichend von der Festsetzung eines Vollgeschosses ein zweites Vollgeschoss zugelassen werden, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 bereits ein bauordnungsrechtlich genehmigtes zweites Vollgeschoss vorhanden war.
3. In den gemäß § 3 festgesetzten Reinen Wohngebieten und den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 22 (2) BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
4. In den gemäß § 3 festgesetzten Reinen Wohngebieten und den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhäusern je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
5. Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO werden für die gemäß § 3 festgesetzten Reinen Wohngebiete und die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete die zulässigen Höhen baulicher Anlagen durch die Festsetzung der zulässigen Trauf- und Gesamthöhe bestimmt. Die zulässige maximale Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen dem untersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehendem Mauerwerk) beträgt 4,00 m über Bezugsebene, die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 9,00 m über Bezugsebene. Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugsebene), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Soweit zwei Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Straße mit dem geringeren Abstand zur baulichen Anlage maßgebend. Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Dachgauben, Zwerchhäuser, Zwerchgiebel und Abwalmungen.
6. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO sind in den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten Staffelgeschosse unzulässig.
7. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17, inklusive der bisher erfolgten rechtskräftigen Änderungen, gelten fort.

§ 3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

1. Geltungsbereich

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

2. Dachform und Dachneigung

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

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

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

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

3. Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4 Hinweise

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

§ 5 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diese Bebauungsplanänderung sind:

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

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309)

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

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

Die anliegende Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.

Rastede, den

Bürgermeister

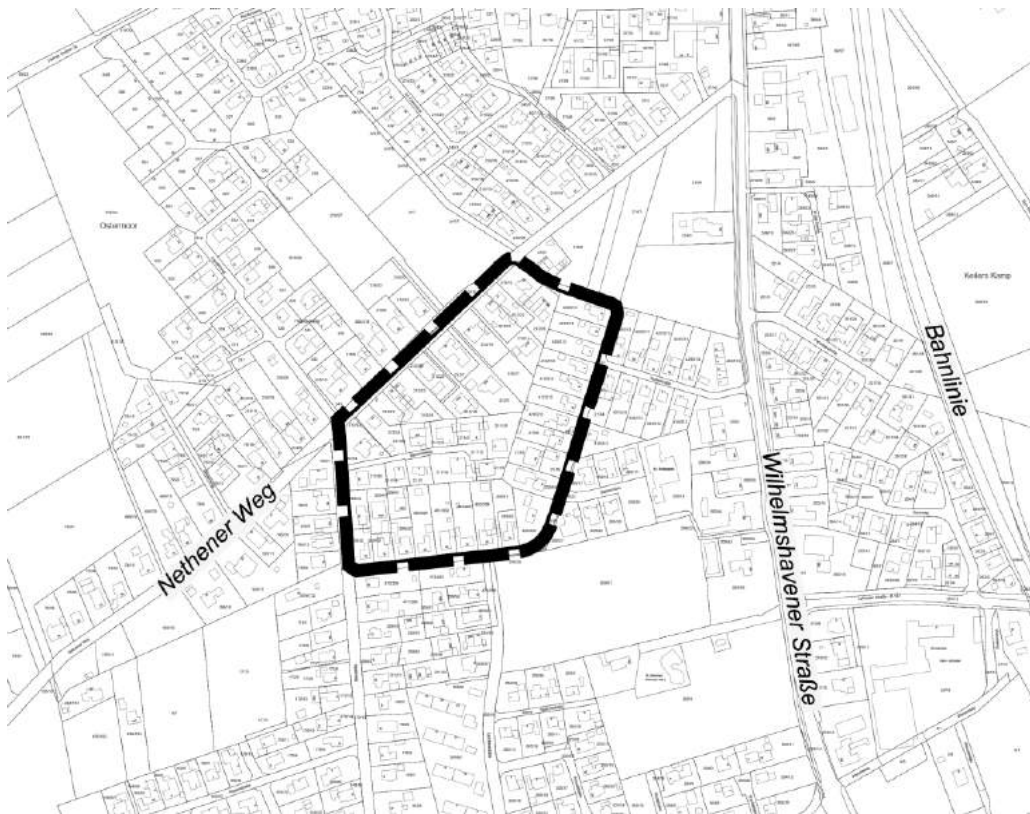
Übersichtsplan



Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

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



Begründung

Dezember 2019

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

NWP Planungsgesellschaft mbH

Postfach 3867
26028 Oldenburg

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



INHALTSVERZEICHNIS

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

0. VORBEMERKUNG

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

Bei der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Gemeinde Rastede im Ortsteil Hahn-Lehmden und ist bereits überwiegend baulich genutzt. An den Geltungsbereich grenzen zu allen Seiten bereits bebaute Bereiche an. Die Größe der Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm.

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

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

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

1. EINLEITUNG

1.1 Anlass der Planung

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

1.2 Rechtsgrundlagen

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

1.3 Geltungsbereich der Planung

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

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

1.4 Beschreibung des Plangebietes

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

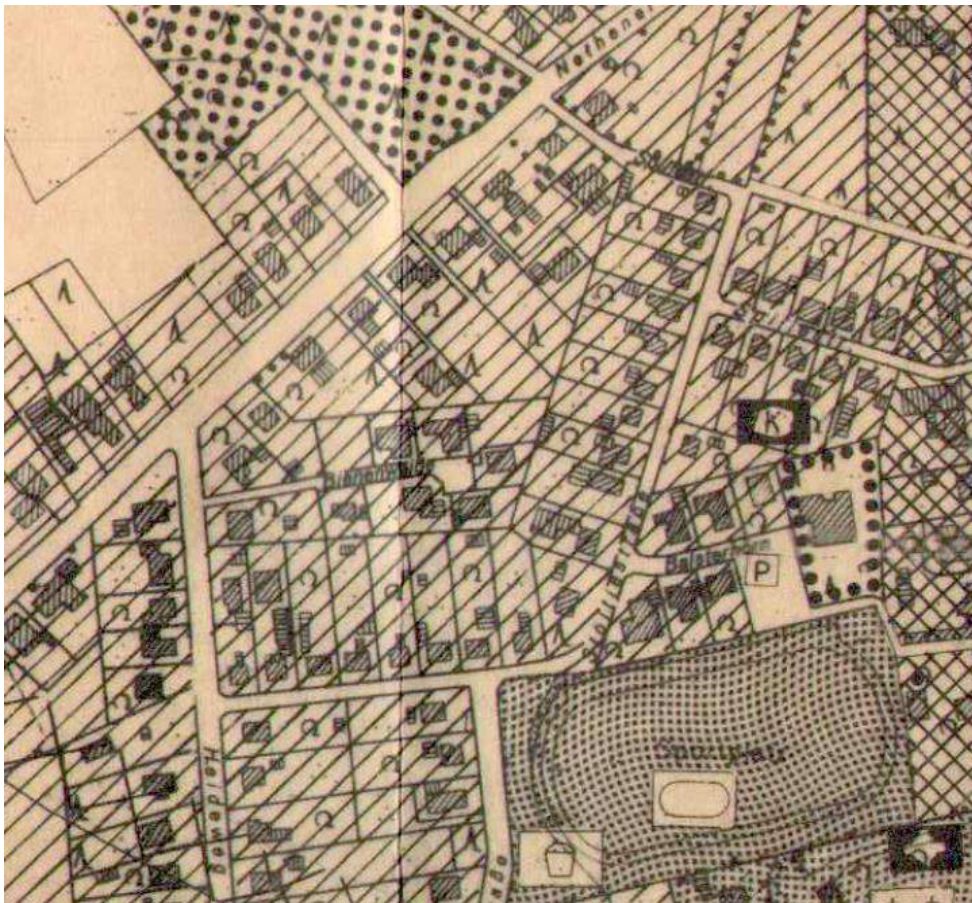
1.5 Planungsrahmenbedingungen

Ziele und Grundsätze der Raumordnung (LROP/RRÖP)

Die Ortslage Hahn-Lehmden ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland 1996 als Grundzentrum mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ dargestellt. Für das Plangebiet werden keine Darstellungen getroffen.

Flächennutzungsplan

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



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede

Bebauungsplan

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

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

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

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

Damit sind im Plangebiet planungsrechtlich auch größere Gebäudekörper (tiefere und höhere Gebäudekörper, hohe Anzahl an Wohneinheiten) zulässig als im Bestand realisiert. Vor dem Hintergrund einer angespannten Wohnungsmarktsituation und einer großen Nachfrage nach Wohnnutzungen in der Gemeinde Rastede und auch in der Ortslage Hahn-Lehmden sind auch für das Plangebiet bauliche Veränderungen in nächster Zeit zu erwarten. Bei Ausnutzung der planungsrechtlichen Möglichkeiten ist eine Beeinträchtigung des Ortsbildes und der Siedlungsstruktur und auch des sozialen Miteinanders zu befürchten und Nachbarschaftskonflikte vorprogrammiert.

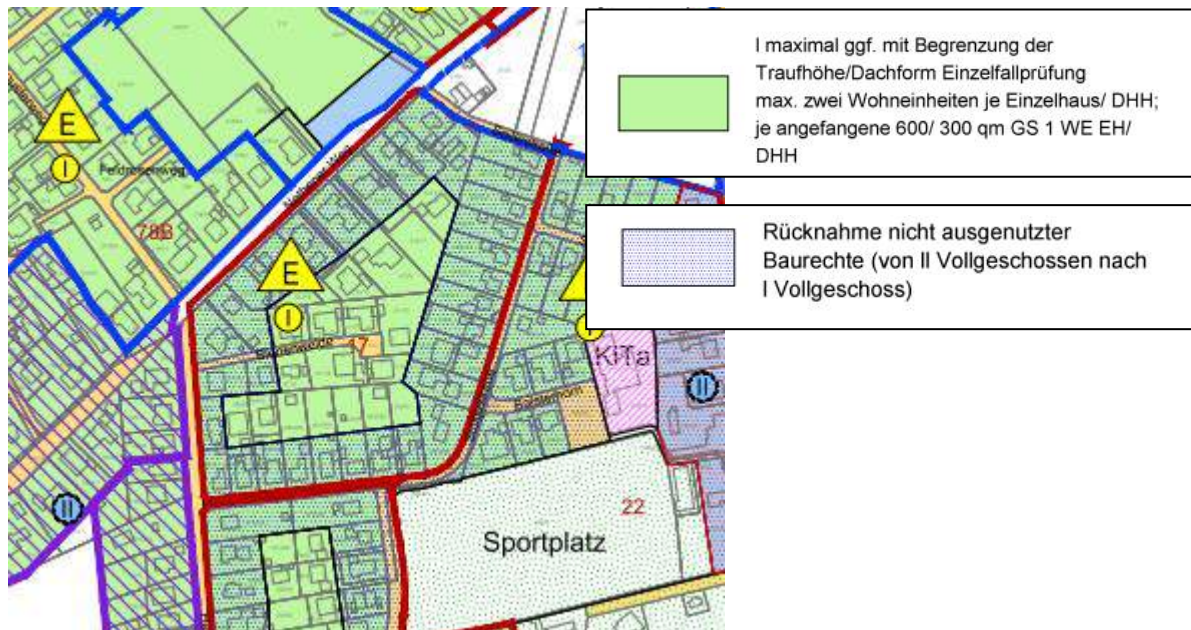
Die Gemeinde Rastede hat in jüngster Zeit ein Konzept zur verträglichen Innenentwicklung beschlossen.¹ Dem Zielkonzept liegen die folgenden Grundsätze zugrunde:

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

Städtebauliche Verdichtungen sollen gebietsbezogen in einer dem Ortsbild und der Siedlungsstruktur verträglichen Art und Weise durchgeführt werden, um ungewollten Verdichtungen mit den daraus resultierenden Nachbarschaftskonflikten und negativen Veränderungen des Gebietscharakters vorzubeugen. Die Wohnquartiere wurden unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen und im Hinblick auf eine gewollte und städtebaulich sinnvolle und verträgliche Innenverdichtung in Zonen mit unterschiedlicher Dichte in Bezug auf die Anzahl der zulässigen Geschosse, die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude und die Anzahl der Wohnungen pro qm Baugrundstücksfläche eingeteilt. Als Ergebnis der Bestandsanalyse und der Entwicklungsziele wurden für das Zielkonzept insgesamt 3 Zonen mit unterschiedlichen Dichtestufen ausgearbeitet. Das Konzept zur verträglichen Innenentwicklung sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 eine grüne Zone vor. Die grüne Zone stellt die Zone mit der niedrigsten städtebaulichen Dichte dar. Zudem wurde für den Geltungsbereich empfohlen, die nicht ausgenutzten Baurechte (von 2 Vollgeschos-

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

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



Ausschnitt aus der Karte 3 Zielkonzept Rastede Hahn-Lehmden für den Bereich dieser 4. Änderung
Für die grüne Zone wurden im Konzept folgende maximale Kennziffern definiert:

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

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

Konkret wird im Zuge dieser 4. Änderung in Anlehnung an das Konzept und den Bestand ein Vollgeschoss mit einer Traufhöhe von maximal 4,0 m und einer Gesamthöhe von maximal 9,0 m festgesetzt. Staffelgeschosse sind unzulässig. Allgemein sind Staffelgeschosse gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetzte oberste Geschosse. Diese Bauform wird derzeit verstärkt nachgefragt. Dieser Nachfrage will sich die Gemeinde Rastede zwar nicht grundsätzlich entziehen, aber nur in den Bereichen zulassen, die sich aufgrund ihrer zentralen Lage und der Struktur dafür eignen oder aufgrund der vorhandenen Struktur dafür eignen. Dies ist im Plangebiet nicht der Fall. Die örtliche Bestandaufnahme hat ergeben, dass im Plangebiet keine Staffelgeschosse vorhanden sind. Wohnnutzungen sind in geneigten Dächern oberhalb des ersten Vollgeschosses möglich und zulässig. Zudem hat der Ausschluss von Staffelgeschossen nachbarschützende Wirkung. Insbe-

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

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

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

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

Die Belange des Verkehrs, der Ver- und Entsorgung sowie des Immissionsschutzes werden durch diese 4. Änderung nicht tangiert. Auf die Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 17 wird verwiesen.

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

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

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

Im Zuge der öffentlichen Auslegung sind keine Anregungen eingegangen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der Hinweis war in den Planunterlagen bereits enthalten.

3.2 Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang

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

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

3.3 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz

➤ aktueller Zustand von Natur und Landschaft

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

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

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

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

Im Plangebiet sind überwiegend mittlere Podsolböden ausgeprägt. Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) wird gering eingestuft. Die bodenkundliche Feuchtestufe liegt überwiegend bei mittel-trocken (2), d.h. der Boden ist für Acker- und extensive Grünlandnutzung häufig zu trocken. Die Grundwasserstufe ist mit einem mittleren Grundwasserstand von über 20 dm als grundwasserfern (GWS 7) einzustufen.

Ein Suchraum für schutzwürdige Böden liegt nicht vor.² Vielmehr besteht ein für Siedlungslagen typischer Versiegelungsgrad.

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

Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigem Mittel (1971 bis 2000) liegt im Süden des Plangebietes bei über 150 bis 200 mm, was einer mittleren Neubildungsrate entspricht. Nach Norden steigt die Neubildungsrate bis auf über 350 bis 400 mm/Jahr an und erreicht somit einen hohen Wert (besonderer Schutzbedarf).

Nach Art und Mächtigkeit der grundwasserüberdeckenden Bodenschichten ist das Grundwasserschutzpotential gering. Die Lage der Grundwasseroberfläche in m NHN liegt bei über 5 bis 7,5 m, bei einer durchschnittlichen Geländehöhe von rund 12,5 m NHN.³

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

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

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

- Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete ist ein Vollgeschoss zulässig. (In den Reinen Wohngebieten besteht bereits die Festsetzung der eingeschossigen Bauweise).
- In den Allgemeinen Wohngebieten kann in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten, abweichend von der Festsetzung eines Vollgeschosses, ein zweites Vollgeschoss zugelassen werden, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 bereits ein bauordnungsrechtlich genehmigtes zweites Vollgeschoss vorhanden war.
- Im Plangebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

²

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

³

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

- Auch sind bei Einzelhäusern je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhäusern je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden durch die Festsetzung der zulässigen Trauf- und Gesamthöhe bestimmt. Die zulässige maximale Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen dem untersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehendem Mauerwerk) beträgt 4 m über Bezugsebene, die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 9,0 m über Bezugsebene. Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Dachgauben, Zwerchhäuser, Zwerchgiebel und Abwalmungen.
- In den Allgemeinen und Reinen Wohngebieten sind Staffelgeschosse unzulässig.

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

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wird die Grundflächenzahl nicht verändert und auch die Baugrenzen werden nicht verlagert oder erweitert, so dass insgesamt keine höhere Ausnutzungen des Gebietes möglich ist. Die Geschossigkeit und die Höhenausrichtung werden dem Bestand angepasst bzw. zurückgenommen, so dass auch in Bezug auf die Landschaftsbildbeeinträchtigungen keine Veränderungen gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand vorliegen.

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

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

➤ **Artenschutz**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist im Zuge von Gehölzfällungen möglich. Es können sowohl Fledermausquartiere als auch Vogel-Lebensstätten betroffen sein. Allerdings kommt das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplänen nicht zur Anwendung, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Das kann hier angenommen werden, da es sich um einen Bestandsbebauungsplan handelt und keine zusätzlichen und weitergehenden Festsetzungen getroffen werden.

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

➤ **Natura 2000-Verträglichkeit**

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist mit einer Entfernung von über 6,3 km das Gebiet Eichenbruch, Ellernbusch (2715-331) östlich von Rastede als Waldgebiet mit gut ausgeprägten, häufig feuchten Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwäldern. Kleinflächig auch bodensaurer Eichen-Buchenwald mit Adlerfarn. An naturnahen Bachläufen kleinflächige Eschen- und Erlen-Eschenwälder, teilweise sehr artenreich.

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

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

➤ **naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Innerhalb des Plangebietes sind keine geschützten Landschaftsbestandteile oder geschützten Biotope ausgeprägt. Auch weitere Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind erst in weiterer Entfernung ausgeprägt.

➤ **Darstellungen von Landschaftsplänen**

Der Landschaftsplan der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 1995 weist das Gebiet als Siedlungsbereich aus, hervorgehoben sind einzelne Altbäume und Gehölze. Als Entwicklungsziel/ Maßnahmen verläuft ein Gebiet zur Erhaltung der reliefbedingten Eigenart in Hahn-Lehmden.

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

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

3.4 Belange des Klimaschutzes

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

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

Bei der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 handelt es sich um eine Planung im Bestand. Es werden keine neuen Flächen erstmalig für eine bauliche Entwicklung in Anspruch genommen. Die Planung dient dem Erhalt des bestehenden Siedlungsbildes.

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

4. INHALTE DER FESTSETZUNGEN

Die 4. Änderung umfasst die im Bebauungsplan Nr. 17 gemäß § 3 und § 4 BauNVO festgesetzten Baugebiete Reines Wohngebiet (WR) und Allgemeines Wohngebiet (WA) (siehe Übersichtsplan).

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

Die zulässige maximale Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen dem untersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehendem Mauerwerk) wird auf 4,00 m über Bezugsebene, die maximal zulässige Gesamthöhe auf 9,00 m über Bezugsebene begrenzt. Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugsebene), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Soweit zwei Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Straße mit dem geringeren Abstand zur baulichen Anlage maßgebend. Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Dachgauben, Zwerchhäuser, Zwerchgiebel und Abwalmungen. Mit den getroffenen Festsetzungen wird die bestehende Struktur aufgenommen und abgesichert und ein einheitliches Siedlungsbild erzielt.

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

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

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gestaltungsvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

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

Mit den örtlichen Bauvorschriften soll erreicht werden, dass gerade in den noch recht ländlich strukturierten Bereichen die Gestaltvielfalt auf ein angemessenes Maß reduziert wird. Die Bau- und Gestaltungsfreiheit des einzelnen bleibt trotz der Festsetzungen weitestgehend erhalten. Konkret werden Gestaltungsvorschriften zur Dachform und zur Dachneigung getroffen.

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

Dachform und Dachneigung

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

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

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

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

Ordnungswidrigkeiten

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

6. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom

Entwurfsbeschluss

Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung

Satzungsbeschluss

Rastede, den

Der Bürgermeister

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2020/022freigegeben am **28.01.2020****GB 1**

Sachbearbeiter/in:

Datum: 23.01.2020

4. Änderung des Bebauungsplans 24 - Hahn-Lehmden

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	11.02.2020	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	18.02.2020	Verwaltungsausschuss
Ö	28.04.2020	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 11.02.2020 berücksichtigt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Die 4. Änderung des Bebauungsplans 24 mit Begründung sowie die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Zur Übernahme der Ziele des Konzeptes zur verträglichen Innenverdichtung in die verbindliche Bauleitplanung wird die 4. Änderung des Bebauungsplans 24 durchgeführt. Der Geltungsbereich umfasst die Wohn- und Mischgebiete östlich der Wilhelmshavener Straße zwischen Lehmden Straße und Paradiesstraße.

Im Zuge des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung (s. Vorlage 2019/128) wurde der Bereich entlang der Paradiesstraße und des Kornwegs als „grüne Zone“ mit geringer städtebaulicher Dichte und der Bereich entlang der Wilhelmshavener Straße und Lehmden Straße als „blaue Zone“ mit mittlerer städtebaulicher Dichte gekennzeichnet.

Für den Teilbereich I – die straßenseitigen Grundstücke entlang der Wilhelmshaver Straße und Lehmdorfer Straße – mit mittlerer städtebaulicher Dichte wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m zugelassen, wobei die Traufhöhe 6,50 m nicht überschreiten darf. Bei maximal zweigeschossiger Bauweise werden Staffelgeschosse ausgeschlossen. Im ausgebauten Dach ist Wohnraum jedoch weiterhin zulässig.

Die Dachneigung muss zwischen 20° und 45° betragen. Die Anzahl der Wohneinheiten wird in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße limitiert, wobei das Höchstmaß von acht Wohneinheiten je Gebäude nicht überschritten werden darf.

Für den Teilbereich II – die Grundstücke entlang der Paradiesstraße und des Kornwegs – mit geringer städtebaulicher Dichte ist vorgesehen, die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse von zwei auf eins zu reduzieren und zusätzlich – orientiert am vorhandenen Gebäudebestand – eine Traufhöhe von 4,00 m und eine Firsthöhe von 9,50 m festzusetzen. Zudem sollen nur noch Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein, deren Anzahl der Wohneinheiten sich nach der Grundstücksgröße richtet. Wohnhäuser mit mehr als vier Wohneinheiten werden ausgeschlossen.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden lediglich redaktionelle Hinweise gegeben, die überwiegend in die Satzung aufgenommen wurden.

Auf Basis der als Anlage 1 beigefügten Abwägungsvorschläge kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Satzung mit Begründung



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

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 20.12.2019	Anlass für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 ist laut Begründung das vom Rat der Gemeinde Rastede beschlossene Konzept zur verträglichen Innenentwicklung einerseits und der relativ große Entwicklungsdruck auf den Flächen andererseits. Im Zuge dieser Änderung sollen die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzung und örtliche Bauvorschriften unter Berücksichtigung der Ergebnisse dieses Konzeptes geändert werden. Zunächst möchte ich darauf hinweisen, dass die Verfahrensleistung auch an die örtlichen Bauvorschriften anzupassen ist. Hier sind noch entsprechende Ergänzungen erforderlich. Aufgeteilt wurde diese 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 in die Teilbereiche 1 und 2. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 (Teilbereich 1) werden Trauf- und "Maximal" (besser: First) höhen festgesetzt. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 5 werden oberhalb des zweiten Vollgeschosses Staffelgeschosse ausgeschlossen. Als Rechtsgrundlage ist § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Absatz 2 Nr. 3 BauNVO genannt. Nach § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB können im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen die Art und das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden. § 16 Absatz 2 Nr. 3 BauNVO führt aus, dass im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden kann durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse. Die Zahl der Vollgeschosse ist mit "2" bestimmt. Ich bitte hier um Überprüfung der Rechtsgrundlage, da nur die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt werden kann.	Die Anregung wird berücksichtigt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. 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).

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	Die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse werden dabei durch Zahlenangaben getroffen (vgl. Kommentierung Ernst/Zinkahn/Bielenberg zum BauGB, Rd.-Nr. 25 zu § 16 BauNVO). Auch bitte ich, die Formulierungen der Planzeichenverordnung zu verwenden. Dort wird für die Höhe der baulichen Anlagen der Begriff der Firsthöhe (FH) genutzt. Gleiches gilt für die textliche Festsetzung Nr. 10. Im Zusammenhang mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 ist im Übrigen auch fraglich, wie ein Staffelgeschoss oberhalb des zweiten Vollgeschosses entstehen soll, da mit der örtlichen Bauvorschrift Nr. 2 auch Vorschriften zu Dachformen und Dachneigungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden und demzufolge ein Staffelgeschoss bei Einhaltung dieser Festsetzungen und örtlicher Bauvorschriften nicht entstehen kann. Es wird daher um Prüfung der textlichen Festsetzung Nr. 5 gebeten.	Wenn über den angegebenen Geschossen keine weiteren Nichtvollgeschosse zulässig sein sollen, sind hierüber Festsetzungen zu treffen. Beispiel: Im Wohngebietsind über dem obersten Vollgeschoss weitere Geschosse unzulässig. Nach der Kommentierung von Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg zu § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB Rdnr. 249 – 253 können „Festsetzungen für übereinander liegende Geschosse, Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen gesondert getroffen werden. Zweck dieser Regelung ist es, einen mehrschichtigen Stadtaufbau durch Festsetzungen im Bebauungsplan festlegen zu können..... Dabei wird davon ausgegangen, dass grundsätzlich für alle der in § 9 Abs. 1 bezeichneten Festsetzungen differenzierende Festsetzungen nach Absatz 3 Satz 2 möglich sein sollen....Als differenzierende Festsetzung erfordert sie auch eine entsprechende Berücksichtigung der davon berührten öffentlichen und privaten Belange nach den Abwägungsgrundsätzen des § 1 Abs. 7. So können Fragen des Immissionsschutzes, des Nachbarschutzes und alle anderen Fragen von Bedeutung sein, die durch die schichtweise und insgesamt enge Zuordnung von neben- und übereinander liegenden, unterschiedlichen Nutzungen aufgeworfen sind.“ Unter Berücksichtigung dieser Kommentierung und den Handlungsanweisungen der Stadt Hamburg wird die Rechtsgrundlage für den Ausschluss von Staffelgeschossen im Rahmen dieser Änderung um den § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO redaktionell ergänzt. Die Schreibweise „I“ wird in „eins“ geändert. 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. Die Gemeinde Rastede möchte im Plangebiet 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.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	Mit der textlichen Festsetzung Nr. 7 zum Teilbereich 2 wird 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, bitte ich noch darzustellen, wie dieses mit der textlichen Festsetzung Nr. 10 in Einklang zu bringen ist bzw. ob dann diesbezüglich Abweichungen von den Festsetzungen möglich sind oder dieses als Ausnahme in die Festsetzung aufgenommen werden soll. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 9 wird die Anzahl der Wohneinheiten pro Grundstücksfläche, bezogen auf Einzelhäuser, Doppelhäuser und Doppelhaushälften, festgesetzt. Der Begründung zufolge bildet das Konzept zur verträglichen Innenentwicklung die Grundlage für die Abgrenzung der Teilbereiche 1 und 2 sowie die weiteren Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung. Für den Teilbereich 2 werden dabei die Empfehlungen für die grüne Zone berücksichtigt. Bei Vergleich dieses Zielkonzeptes mit der Festsetzung Nr. 9 ist jedoch festzustellen, dass eine Übereinstimmung nicht besteht. Nach dem Zielkonzept sind je angefangene 600/300 m² Grundstück eine Wohneinheit pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte zulässig. Nach der textlichen Festsetzung Nr. 9 sind bei Einzelhäusern je angefangene 600 m² Grundstücksfläche und bei Doppelhäusern je angefangene 300 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig, d. h., dass bei einer Grundstücksfläche von 903 m² in einem Doppelhaus insgesamt 4 Wohneinheiten zulässig sind (je Doppelhaushälfte jeweils 2 Wohneinheiten). Dem Zielkonzept zufolge wären bereits bei einer Grundstücksgröße von 602 m² insgesamt 4 Wohneinheiten pro Doppelhaus zulässig. Um entsprechende Prüfung wird gebeten. Hinsichtlich der textlichen Festsetzung Nr. 11 wird auf die Ausführungen zur textlichen Festsetzung Nr. 5 verwiesen.	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. 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 im Plangebiet auch in Doppelhäusern eine zweite Wohnung, beispielsweise eine Einliegerwohnung für die alte Elterngeneration zulässig sein soll. Dies wurde entsprechend umgesetzt. Auf die vorstehende Abwägung zu § 5 wird verwiesen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	Mit der örtlichen Bauvorschrift Nr. 5 - Einstellplätze - wird festgelegt, dass je Wohneinheit 2 Einstellplätze anzulegen sind. Die Begründung führt hierzu lediglich aus, dass mit der Festsetzung sichergestellt wird, dass auf den Privatgrundstücken ausreichend Parkraum zur Verfügung gestellt wird und der öffentliche Raum von Parksuchverkehren und parkenden Autos freigehalten wird. Die örtliche Bauvorschrift darf keine über den Bedarf hinausgehende Zahl von Einstellplätzen festsetzen. Damit würde sie die Grundstückseigentümer dem Übermaßverbot zuwider belasten. Sie darf allerdings über die festgelegten Richtzahlen hinausgehen, soweit sie festgestellt hat, dass diese im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift unter dem wirklichen Bedarf liegen (vgl. Kommentierung Große-Suchsdorf zur NBauO, Rd.Nr. 16 zu § 84 NBauO). Ich bitte daher, die Begründung entsprechend ausführlicher zu gestalten. Auch empfehle ich zur besseren Übersichtlichkeit, nicht mehrfach auf Ordnungswidrigkeiten zu verweisen, sondern dieses zusammenzufassen (vgl. ö.B. 3 und 6). Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen zwar keine grundsätzlichen Bedenken gegen diese Bebauungsplanänderung. Dennoch wird folgender Hinweis gegeben: Das zu ändernde Plangebiet liegt zwischen der viel befahrenen L 825 "Wilhelmshavener Straße" und der Bahnlinie Oldenburg - Wilhelmshaven. Anlass der Planung ist, neuen Wohnraum durch eine nachverdichtende Innenentwicklung zu schaffen. Aufgrund der Lage zwischen den zwei starken Verkehrslärmquellen sollte über Festsetzungen zum passiven Lärmschutz nachgedacht werden. Zwar ist bereits mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes im Jahre 1980 für zwei an der Bahnlinie liegende Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet eine Festsetzung für passiven Schallschutz erfolgt, dieses wird jedoch im Hinblick auf die Verlärmung des gesamten Areals (vgl. Bebauungsplan Nr. 106) als zu gering erachtet.	Die örtliche Bauvorschrift Nr. 5 bezieht sich lediglich auf die Teilbereiche 1 im Plangebiet, 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 Stellplätze 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. Die Begründung wird um diese Aussagen ergänzt. Der Anregung wird nicht gefolgt. Es wird lediglich an zwei Stellen auf die Ordnungswidrigkeit hingewiesen. 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.
2	EWE Netz GmbH Neue Straße 23 26316 Varel 25.11.2019	vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange. Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.	Ein Hinweis auf die Leitungen wird 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.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung EWE Netz-GmbH	Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren. Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich inhaltlich auf die Ausbauplanung. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung EWE Netz-GmbH	Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de . Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Astrid Lübben unter der folgenden Rufnummer: 04488-5233293.	
3	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 19.12.2019	Wir haben die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen. Das Gebiet ist voll erschlossen. Die vorhandenen Versorgungsleitungen dürfen nicht durch geschlossene Fahrbahndecken - ausgenommen an den Kreuzungsstellen - überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Ferner weisen wir darauf hin, dass wegen der erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten Versorgungsleitungen weder überpflanzt noch mit anderen Hindernissen überbaut werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen. Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten. Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz {leitungsgebunden} besteht durch den OOWV nicht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bei der 4. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt wurde. In die Begründung wird ein Hinweis auf die Leitungen des OOWV aufgenommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich inhaltlich auf die Ausbauplanung. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden. Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 / 845211, in der Örtlichkeit an. Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes, gerne auch digital, gebeten. 	Ein entsprechendes Exemplar wird nach Abschluss des Planverfahrens übersandt.

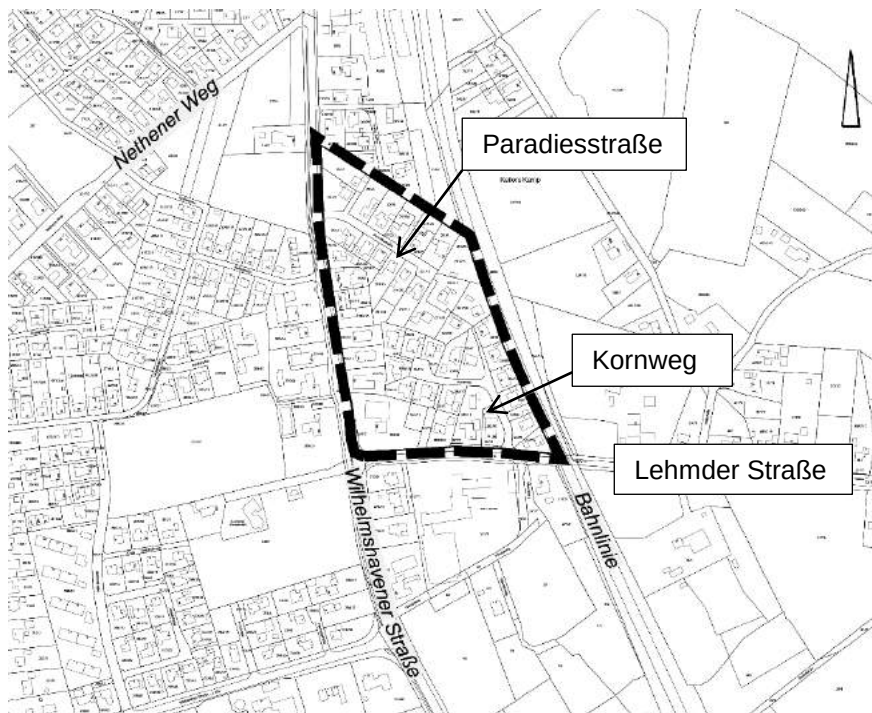
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
4	Nieders. Landesamt für Denkmalpflege Abt. Archäologie Ofener Straße 15 26121 Oldenburg 19.12.2019	Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Aus dem zur Innenentwicklung vorgesehenem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte auch unbedingt beachtet werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Keine Anregungen und Bedenken hatten:			



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		Es wurde keine Stellungnahme vorgebracht.	

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)

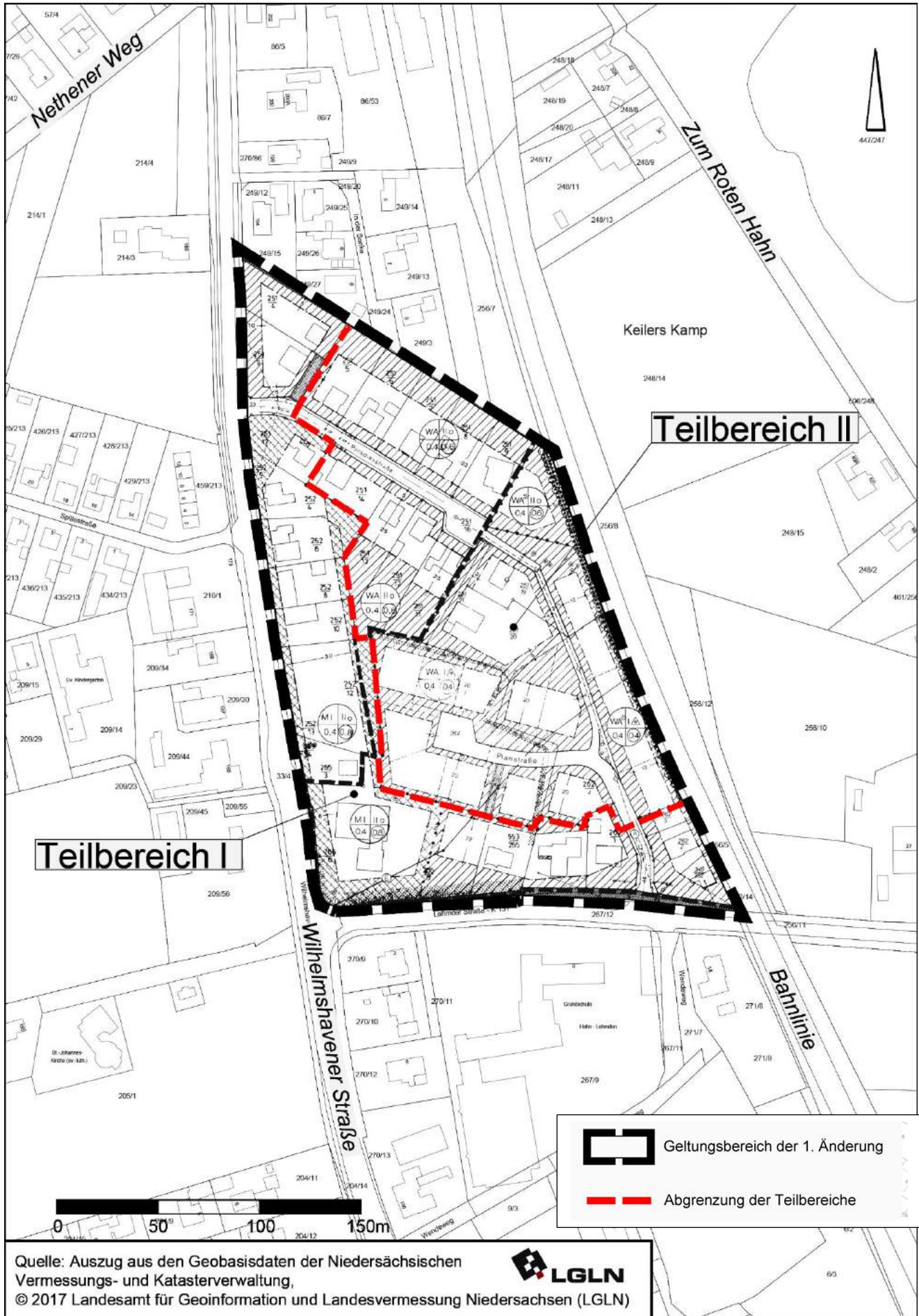
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 88)

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

Die anliegende Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.

Rastede, den

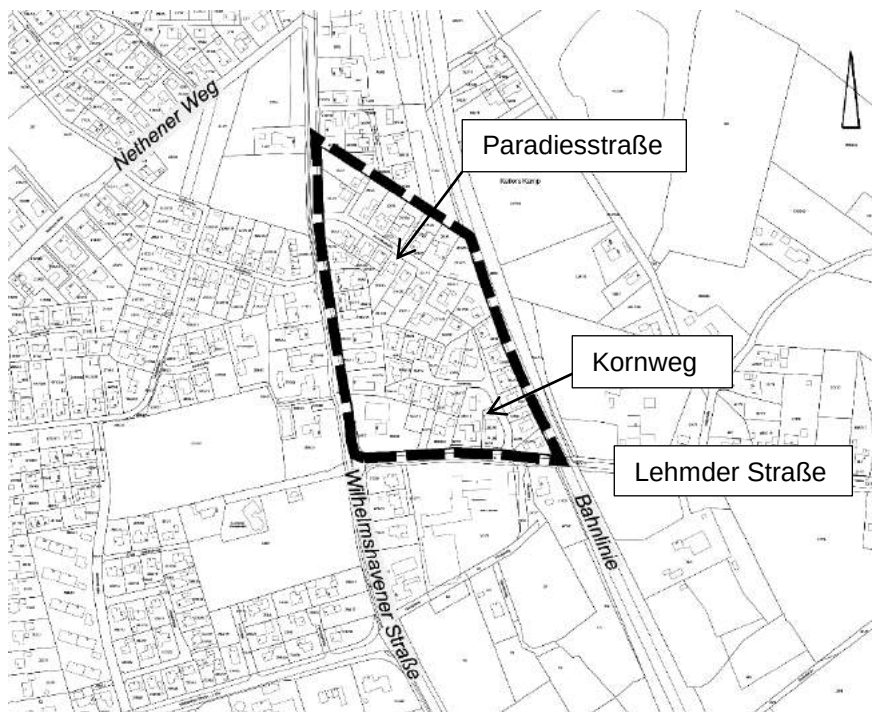
Bürgermeister



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 Neuauflösungen 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/RRÖP)

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 Plangebietsfläche 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.

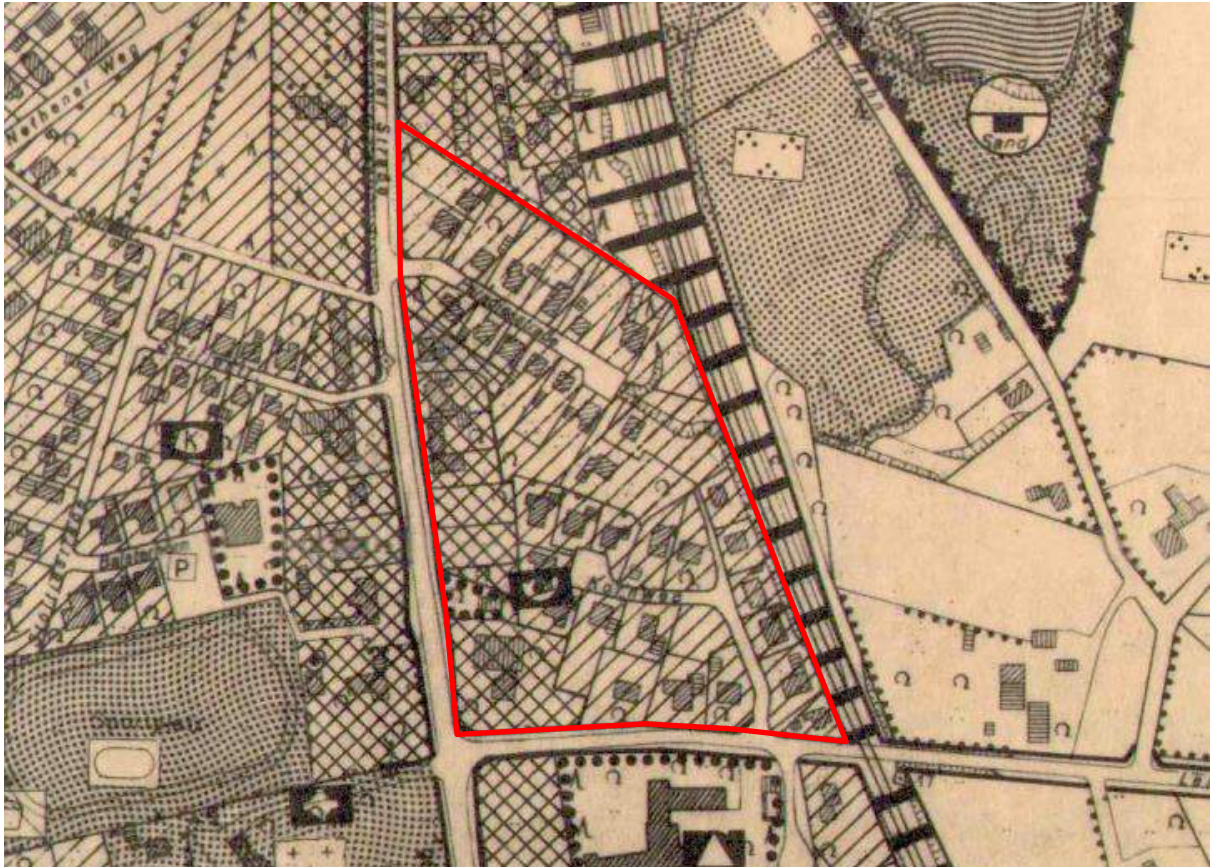


Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede

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.

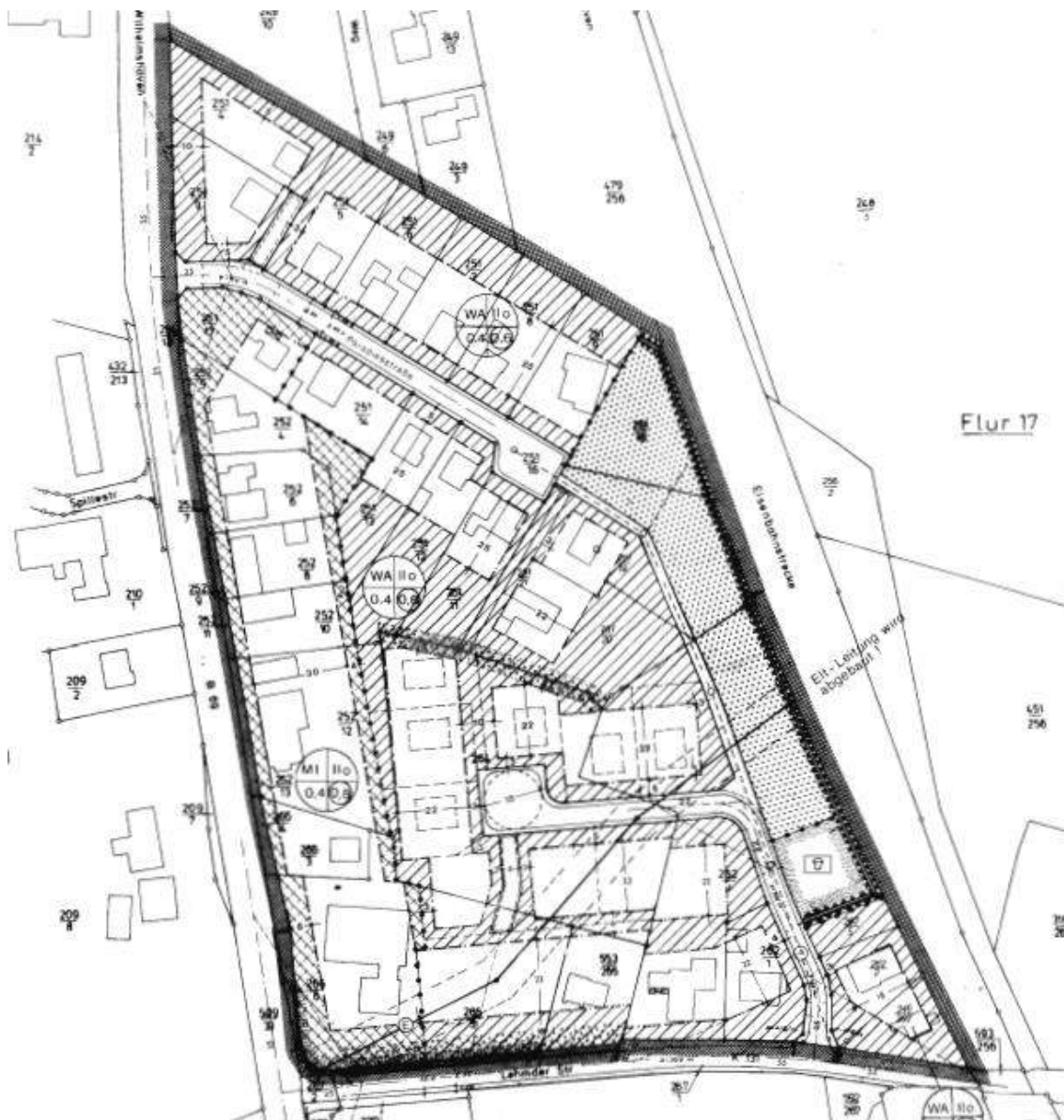


Abb. 2: Bebauungsplan Nr. 24

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 (tiefer 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.

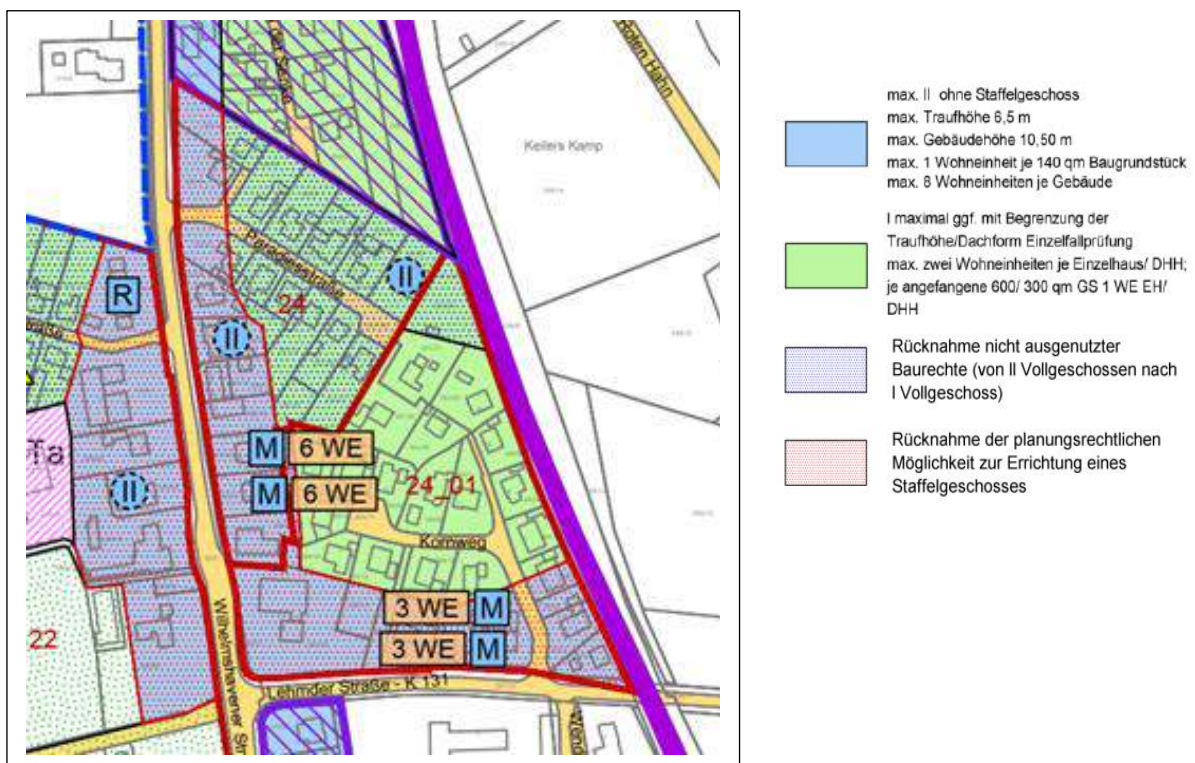


Abb. 3: Ausschnitt aus der Karte 3 des Zielkonzeptes Rastede Hahn-Lehmden

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

Unter Berücksichtigung dieser Kommentierung und den Handlungsanweisungen der Stadt Hamburg wird die Rechtsgrundlage für den Ausschluss von Staffelgeschossen im Rahmen

dieser Änderung um den § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO redaktionell ergänzt.

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

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. Stöempfindliche Tierarten sind aufgrund der Bestandssituation im betrachteten Bereich nicht zu erwarten.

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

Die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist im Zuge von Gehölzfällungen 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 Bestandsbebau- ungsplan 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 Ei- chenbruch, Ellernbusch (2715-331) östlich von Rastede als Waldgebiet mit gut ausgepräg- ten, 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 be- reits 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 geschütz- ten 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 Lehmder 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

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2020/005freigegeben am **27.01.2020****GB 1**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 07.01.2020

1. Änderung des Bebauungsplans 67 - Kleibroker Straße

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	10.02.2020	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	18.02.2020	Verwaltungsausschuss
Ö	28.04.2020	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 10.02.2020 berücksichtigt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Die 1. Änderung des Bebauungsplans 67 mit Begründung sowie die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Zur Übernahme der Ziele des Konzeptes zur verträglichen Innenverdichtung in die verbindliche Bauleitplanung wird die 1. Änderung des Bebauungsplans 67 durchgeführt. Der Geltungsbereich umfasst die Wohn- und Mischgebiete beidseitig der Kleibroker Straße zwischen Baumgartenstraße und Marienstraße.

Für den Teilbereich 1 mit höherer städtebaulicher Dichte wird eine maximale Gebäudehöhe von 13 m bei zweigeschossiger Bauweise zuzüglich Staffelgeschoss zugelassen. Sofern in der dritten Ebene ein Staffelgeschoss errichtet wird, muss dieses allseitig um 2 m eingerückt sein. Die Dachneigung muss mindestens 15° betragen. Die Anzahl der Wohneinheiten wird in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße limitiert, wobei das Höchstmaß von zehn Wohneinheiten je Gebäude nicht überschritten werden darf.

Für den Teilbereich 2 mit mittlerer städtebaulicher Dichte wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m zugelassen, wobei die Traufhöhe 6,50 m nicht überschreiten darf. Bei maximal zweigeschossiger Bauweise werden Staffelgeschosse ausgeschlossen. Im ausgebauten Dach ist Wohnraum jedoch weiterhin zulässig. Die Dachneigung muss zwischen 20° und 45° betragen. Die Anzahl der Wohneinheiten wird in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße limitiert, wobei das Höchstmaß von acht Wohneinheiten je Gebäude nicht überschritten werden darf.

Für beide Teilbereiche wird zudem festgesetzt, dass je Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem Grundstück vorzuhalten sind, um den öffentlichen Straßenraum von Parksuchverkehren und parkenden Autos zu entlasten.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden lediglich redaktionelle Hinweise gegeben, die überwiegend in die Satzung aufgenommen wurden.

Auf Basis der als Anlage 1 beigefügten Abwägungsvorschläge kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Satzung mit Begründung

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

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 07.11.2019	Seitens des Landkreises Ammerland bestehen gegen die vorgenannte Planung keine grundsätzlichen Bedenken. Die textlichen Festsetzungen sind jedoch zu überarbeiten. § 1 - Geltungsbereich: Abweichend von den im maßgeblichen Teilbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 festgesetzten Arten der baulichen Nutzung werden hier neben den Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO auch die Reinen Wohngebiete nach § 3 BauNVO angeführt. Auf § 6 BauNVO (Mischgebiete) wird nicht Bezug genommen. § 3 BauNVO stellt jedoch die Rechtsgrundlage für ein Reines Wohngebiet dar, welches im Bebauungsplan nicht festgesetzt ist. Um Korrektur wird gebeten. § 2 - Festsetzungen: Teilbereich 1: 2. Zunächst kann die Rechtsgrundlage des § 20 BauNVO entfallen, da es sich um eine Festsetzung nach § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB handelt. Des Weiteren bitte ich, die Zahl 2 auszuschreiben. Gleiches gilt für die Festsetzung 6. 4. Hier bitte ich, mit den Begriff "Bezugspunkt" aufzunehmen, so wie es § 18 Absatz 1 BauNVO auch vorsieht. Teilbereich 2:9. Auch hier bitte ich, den Begriff "Bezugspunkt" zu verwenden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird nachgekommen. Der § 3 wird in § 6 BauNVO redaktionell geändert. Der § 9 Abs. Nr. 1 BauGB wird zusätzlich ergänzt. Die Nennung des § 20 BauNVO dient der Klarstellung. Die Anregung wird berücksichtigt. Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Satz „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“ ist eindeutig. s. vorstehend

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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	10. Hier bitte ich die Rechtsgrundlage nachzuweisen, da § 16 Absatz 2 Nr. 3 BauNVO lediglich ausführt, dass im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden kann durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse. Hier wäre zu prüfen, ob nicht bereits durch die Festsetzung einer Traufhöhe von 6,50 m (auch hier bitte zwei Stellen hinter dem Komma verwenden) Staffelgeschosse ausgeschlossen sind. Örtliche Bauvorschriften: Beim Teilbereich 2 bitte ich darzustellen, welche Grundflächen gemeint sind.	Die Gemeinde Rastede möchte im Plangebiet Staffelgeschosse ausschließen und dies auch textlich festsetzen, auch wenn über die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen in Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften zur Dachneigung die Errichtung von Staffelgeschossen schwierig ist. Staffelgeschosse sind in diesem Teil der Gemeinde untypisch. Sie würden sich nicht in das Siedlungsbild einfügen. Zudem hat der Ausschluss von Staffelgeschossen nachbarschützende Wirkung. Die Stadt Hamburg hat Hinweise für die Ausarbeitung von Bebauungsplänen herausgegeben. Zum Maß der baulichen Nutzung (Blatt 5) heißt es darin: Im Bebauungsplan können neben den Festsetzungen zu Vollgeschossen auch Festsetzungen zu Nichtvollgeschossen getroffen werden. Da der § 20 der BauNVO aber nur von Vollgeschossen spricht, sind es Festsetzungen über die bebaubare Grundstücksfläche z.B. oberhalb des obersten tatsächlichen Vollgeschosses oder oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses (§ 23 i.V.m. § 16 Absatz 5 BauNVO). Wenn über den angegebenen Geschossen keine weiteren Nichtvollgeschosse zulässig sein sollen, sind hierüber Festsetzungen zu treffen. Beispiel: Im Wohngebietsind über dem obersten Vollgeschoss weitere Geschosse unzulässig. Nach der Kommentierung von Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg zu § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB Rdnr. 249 – 253 können „Festsetzungen für übereinander liegende Geschosse, Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen gesondert getroffen werden. Zweck dieser Regelung ist es, einen mehrschichtigen Stadtaufbau durch Festsetzungen im Bebauungsplan festlegen zu können..... Dabei wird davon ausgegangen, dass grundsätzlich für alle der in § 9 Abs. 1 bezeichneten Festsetzungen differenzierende Festsetzungen nach Absatz 3 Satz 2 möglich sein sollen....Als differenzierende Festsetzung erfordert sie auch eine entsprechende Berücksichtigung der davon berührten öffentlichen und privaten Belange nach den Abwägungsgrundsätzen des § 1 Abs. 7. So können Fragen des Immissionsschutzes, des Nachbarschutzes und alle anderen Fragen von Bedeutung sein, die durch die schichtweise und insgesamt enge Zuordnung von neben- und übereinander liegenden, unterschiedlichen Nutzungen aufgeworfen sind.“ Unter Berücksichtigung dieser Kommentierung und den Handlungsanweisungen der Stadt Hamburg wird die Rechtsgrundlage für den Ausschluss von Staffelgeschossen im Rahmen dieser Änderung um den § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO redaktionell ergänzt. Der Anregung wird nachgekommen. Redaktionell ergänzt wird „Grundfläche der Dachfläche“.

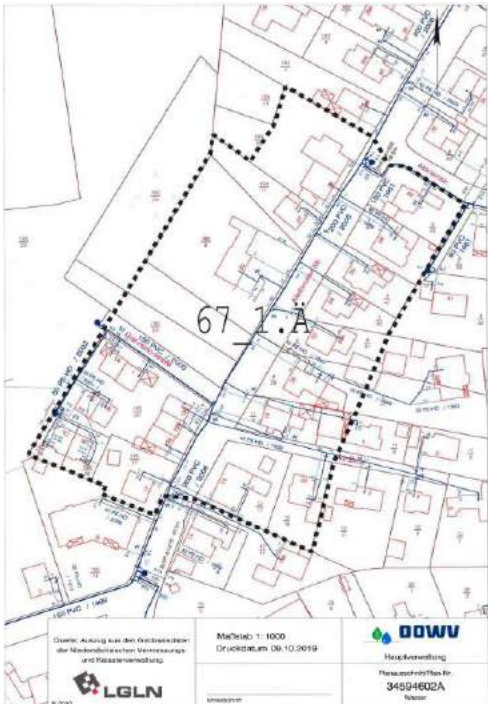
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 „Kleibroker Straße West“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	Als Untere Bauaufsichtsbehörde bitte ich im Hinblick auf die örtliche Bauvorschrift § 4 Nr. 5 noch um Prüfung, ob die Ausnahme auch für andere Wohnraumerweiterungen, die keine Wintergärten sind und auch für überdachte Terrassen gilt. Ein Wintergarten wäre eine reine Stahl-/Glaskonstruktion oder Holz-/Glaskonstruktion einschließlich verglastem Dach. Hier bitte ich um Aufnahme einer entsprechenden Definition, da viele Entwurfsverfasser auch gemauerte und ohne Glasdach geplante Vorbauten als Wintergärten bezeichnen.	Die Ausnahme soll nicht für andere Wohnraumerweiterungen gelten. Sofern größere Anbauten geplant sind, sollen diese ebenfalls ein geneigtes Dach aufweisen. Überdachte Terrassen werden in der Aufzählung ergänzt. Die Anregung wird berücksichtigt. In Klammern wird hinter dem Wort „Wintergarten“ ergänzt: reine Stahl-/Glaskonstruktion oder Holz-/Glaskonstruktion einschließlich verglastem Dach
2	Nds. Landesamt für Denkmalpflege Ofener Straße 15 26121 Oldenburg 06.11.2019	Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen folgende Anregungen vorgetragen: Aus dem zur Innenverdichtung vorgesehenen Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Funde und Befunde bekannt. Da derartige Fundplätze jedoch nie auszuschließen sind, sollte, sofern noch nicht geschehen, folgender Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen und besonders beachtet werden: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche 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 Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der nebenstehende Hinweis war bereits in den Planunterlagen enthalten.

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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
3	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 04.11.2019	Wir haben die Änderungen des oben genannten Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen. Das Gebiet ist voll erschlossen. Die vorhandenen Versorgungsleitungen dürfen nicht durch geschlossene Fahrbahndecken - ausgenommen an den Kreuzungsstellen - überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Ferner weisen wir darauf hin, dass wegen der erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten Versorgungsleitungen weder überpflanzt noch mit anderen Hindernissen überbaut werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen. Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten. Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsebene. Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsebene. Gemäß beigefügter Anlage liegen die Wasserleitungen des OOWV innerhalb der öffentlichen Straßenflächen oder es handelt sich um Hausanschlussleitungen. Die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist damit entbehrlich. Zudem handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist. Der nebenstehende Hinweis bezieht sich auf die Ausführungsebene. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden. Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 / 845211, in der Örtlichkeit an. Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes, gerne auch digital, gebeten. 	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dem OOWV wird nach Abschluss des Verfahrens ein entsprechendes Exemplar übersandt.

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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
4	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 24.10.2019	Das Plangebiet der o. g. Bauleitplanung liegt an der Kreisstraße K 133 „Kleibroker Straße“ innerhalb einer gemäß § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt. Die o. g. Bauleitplanung dient der Umsetzung des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung. Die Belange des Landkreises Ammerland, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) im Rahmen der technischen Verwaltung der Kreisstraßen, sind als Straßenbau- lastträger der Kreisstraße 133 nicht betroffen. Es sind keine Anmerkungen oder Hinweise vorzutragen. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von jeweils zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird nach Abschluss des Verfahrens ein entsprechendes Exemplar übersandt.
Keine Anregungen und Bedenken hatten: 1. Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen mit Schreiben vom 28.10.2019			

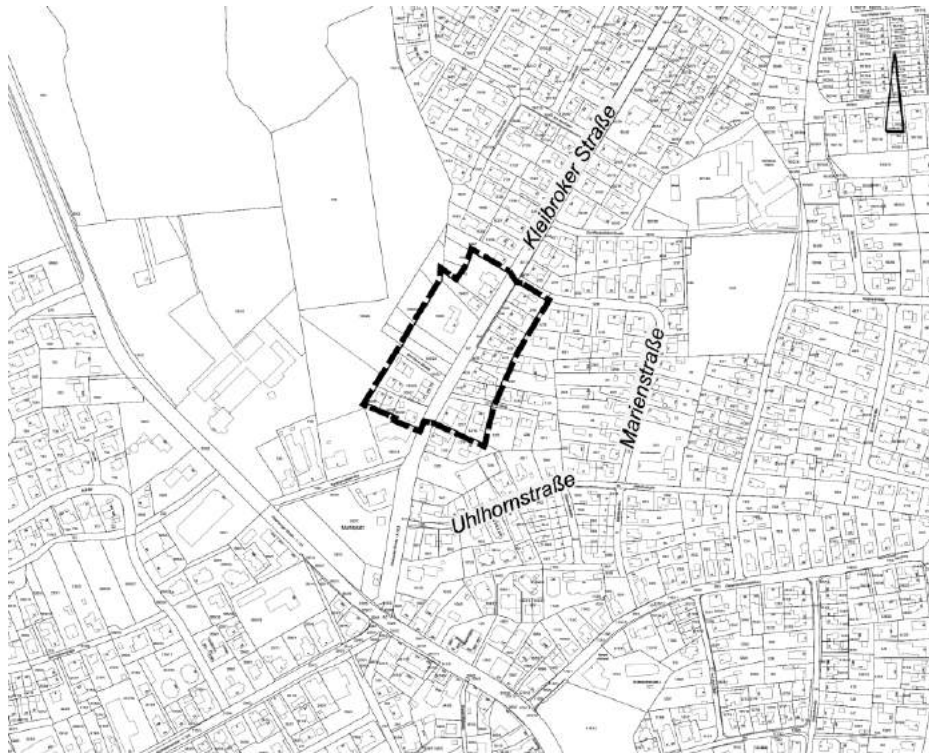


Gemeinde Rastede
Bebauungsplan Nr. 67 „Kleibroker Straße West“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1		Im Zuge der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.	

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

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



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

Dezember 2019

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

NWP Planungsgesellschaft mbH

Postfach 3867
26028 Oldenburg

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Rastede diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Kleibroker Straße West“, bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (gemäß § 84 (1 und 3) NBauO), als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

Planverfasser

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Rastede, den

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 mit der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rastede, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 nebst Begründung in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

Bekanntmachung

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

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

Rastede, den

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

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

Rastede, den

Bürgermeister

Satzung

§ 1 Geltungsbereich

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

§ 2 Festsetzungen

Teilbereich 1

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

Teilbereich 2

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

9. Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO werden für die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und die gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete die zulässigen Höhen baulicher Anlagen durch die Festsetzung der zulässigen Trauf- und Gesamthöhe bestimmt. Die zulässige maximale Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen dem untersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehendem Mauerwerk) beträgt 6,50 m über Bezugsebene, die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 10,50 m über Bezugsebene. Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugsebene), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Soweit zwei Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Straße mit dem geringeren Abstand zur baulichen Anlage maßgebend. Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Dachgauben, Zwerchhäuser, Zwerchgiebel und Abwalmungen.
10. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten oberhalb des 2. Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig.
11. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67, gelten in den Teilbereichen 1 und 2 fort.

§ 3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (1) NBauO

1. **Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift gemäß § 84 (1) NBauO ist identisch mit den Teilbereichen 1 und 2 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67.
2. **Einstellplätze**
Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO wird festgelegt, dass je Wohneinheit 2 Einstellplätze anzulegen sind.
3. **Ordnungswidrigkeiten**
Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

§ 4 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

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

Teilbereich 1

5. **Dachform und Dachneigung**
Die obersten Geschosse von Hauptgebäuden (bei Staffelgeschossen ist ausschließlich das Staffelgeschoss das oberste Geschoss) sind mit einem geneigten Dach zu erstellen. Die Dachneigung muss mindestens 15° betragen. Aus gestalterischen Gründen dürfen maximal 10 % der relevanten Dachfläche mit einer geringeren Dachneigung ausgeführt werden.
Ausgenommen von dieser Regelung sind Dachgauben und Dachaufbauten, sowie Wintergärten (reine Stahl-/Glaskonstruktion oder Holz-/Glaskonstruktion einschließlich

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

6. Staffelgeschosse

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

Teilbereich 2

4. Dachform und Dachneigung

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

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

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

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

5. Ordnungswidrigkeiten

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

§ 5 Hinweise

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

§ 6 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diese Bebauungsplanänderung sind:

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

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309)

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

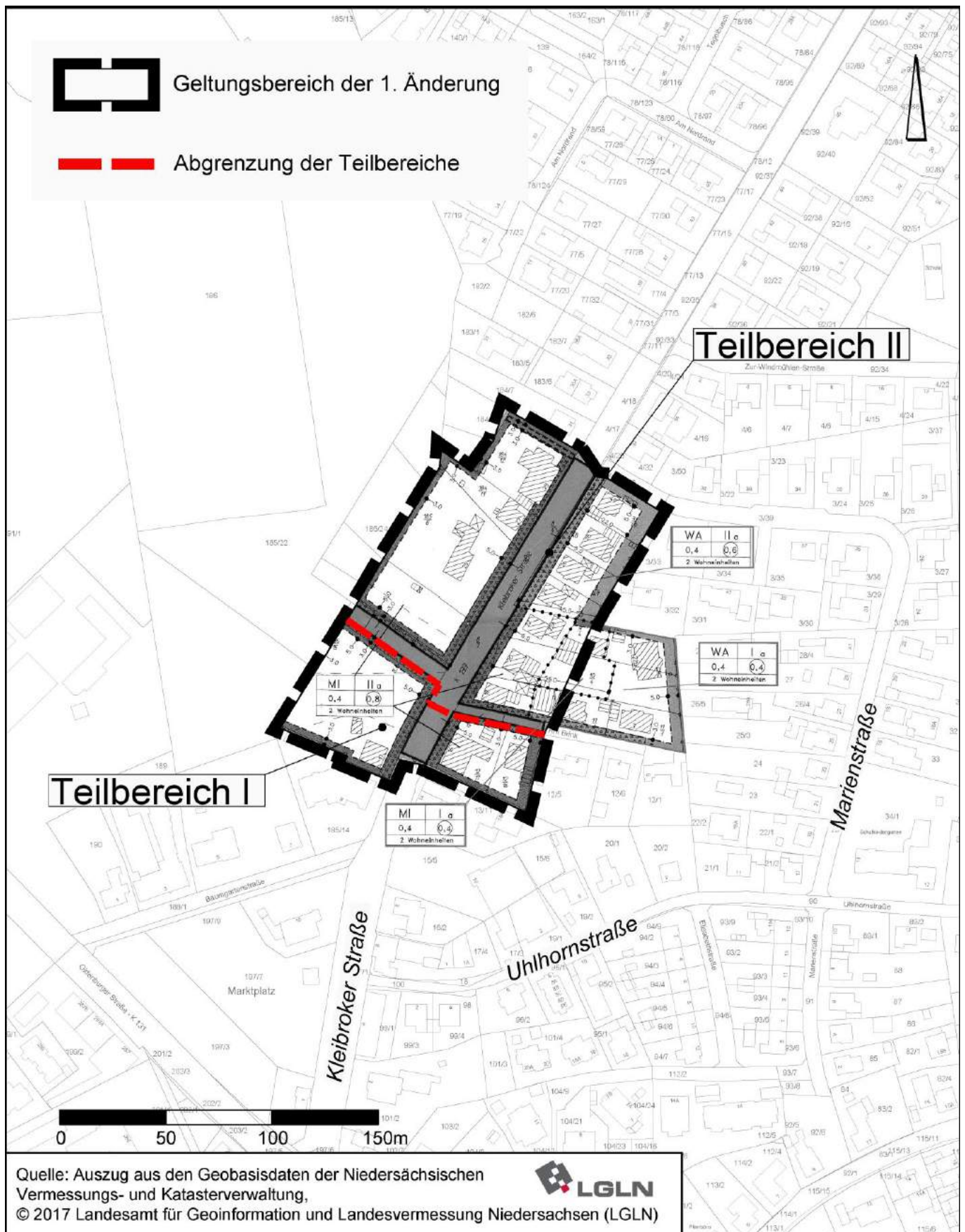
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Die anliegende Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.

Rastede, den

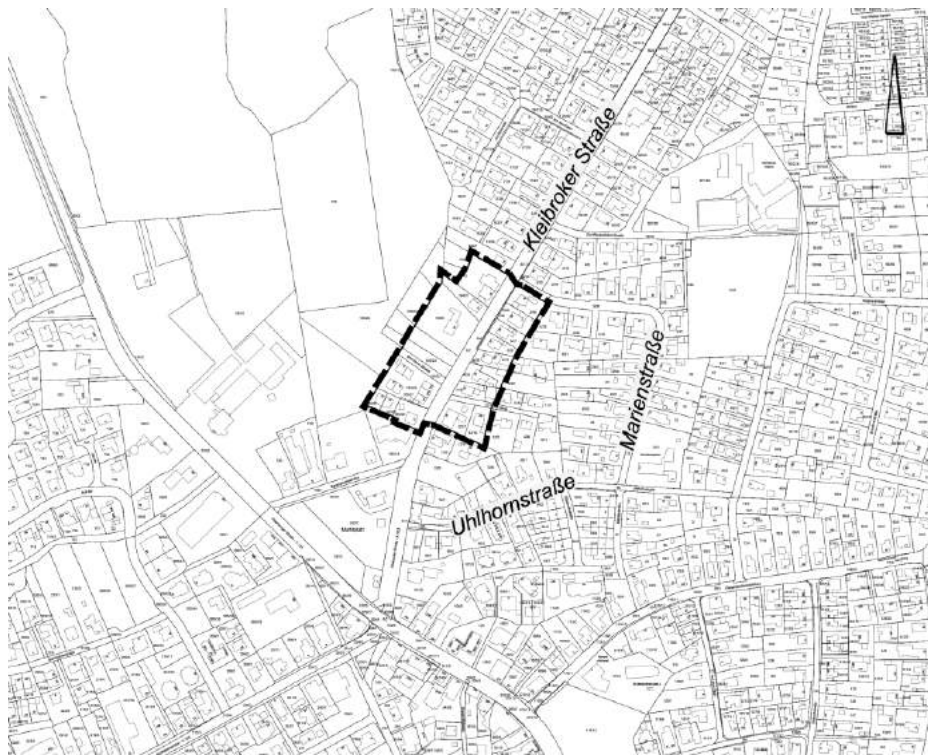
Bürgermeister

Übersichtsplan



Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

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



Begründung

Dezember 2019

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

NWP Planungsgesellschaft mbH

Postfach 3867
26028 Oldenburg

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



INHALTSVERZEICHNIS

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

0. Vorbemerkung

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

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

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

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

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

1. EINLEITUNG

1.1 Anlass der Planung

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

1.2 Rechtsgrundlagen

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

1.3 Geltungsbereich der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 67 liegt im zentralen Teil der Ortslage Rastede, beidseitig der Kleibroker Straße. Bei der 1. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan. Der Textbebauungsplan bezieht sich auf die im Bebauungsplan Nr. 67 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete. Am östlichen Rand wird jedoch ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 von der 1. Änderung ausgespart.

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

1.4 Beschreibung des Plangebietes

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

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

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

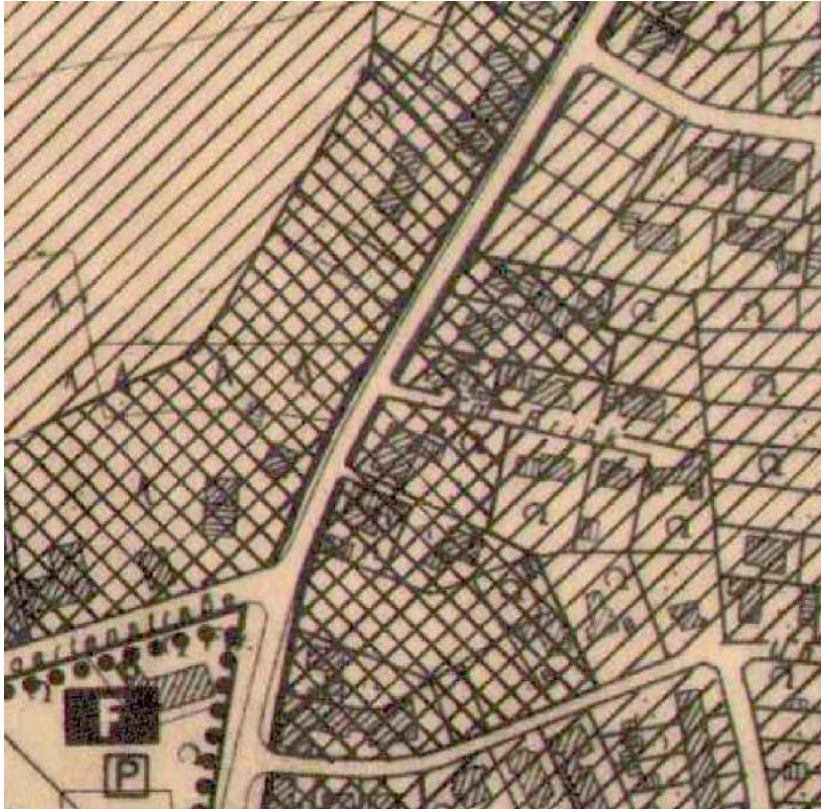
1.5 Planungsrahmenbedingungen

Ziele und Grundsätze der Raumordnung (LROP/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 westlich der Kleibroker Straße und den südöstlichen Geltungsbereich dieser 1. Änderung als gemischte Bauflächen dar. Der nordöstliche Geltungsbereich wird als Wohnbaufläche dargestellt.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede

Bebauungsplan

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

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

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

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

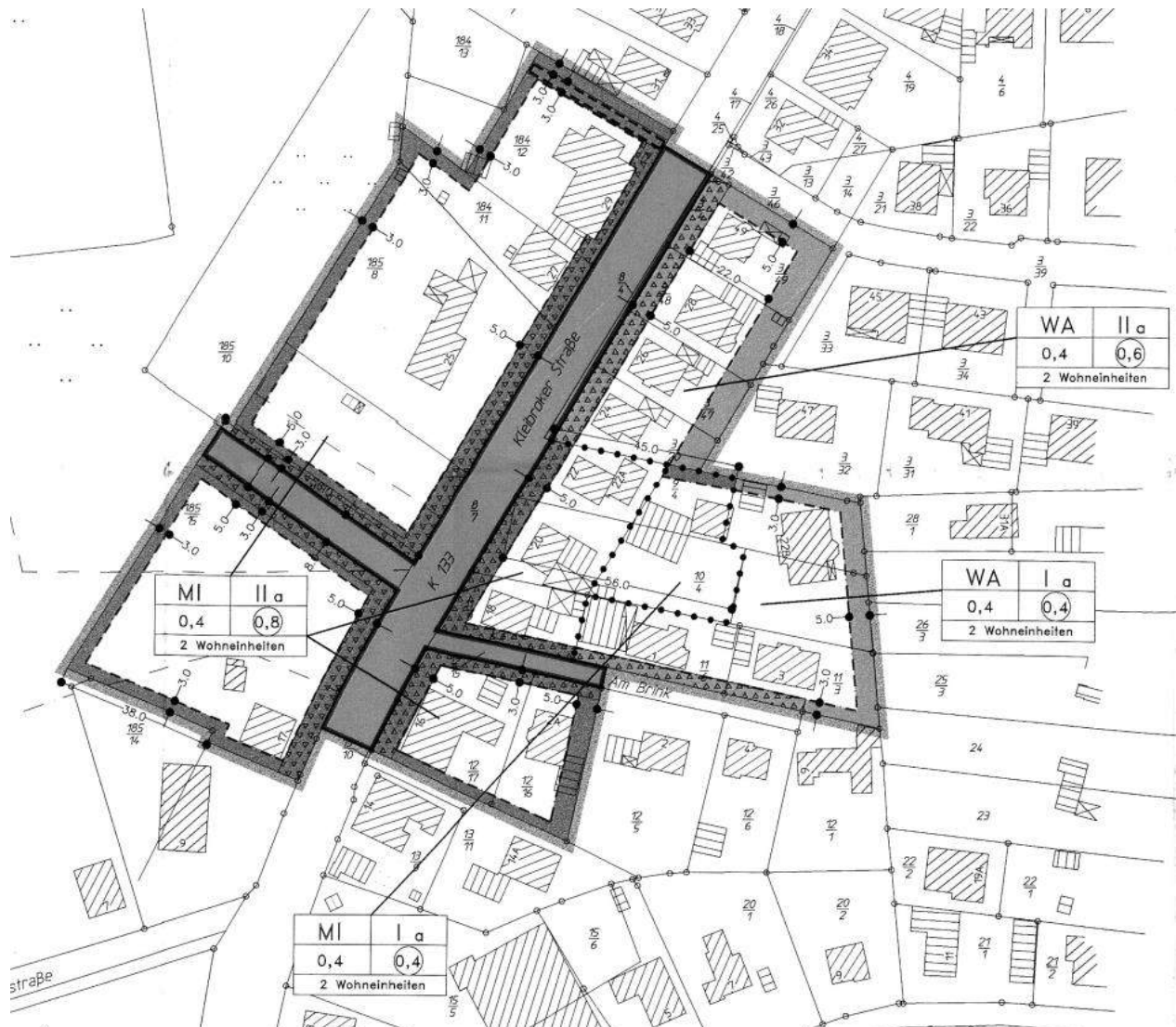


Abbildung: Bebauungsplan Nr. 67

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

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

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

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

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

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

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

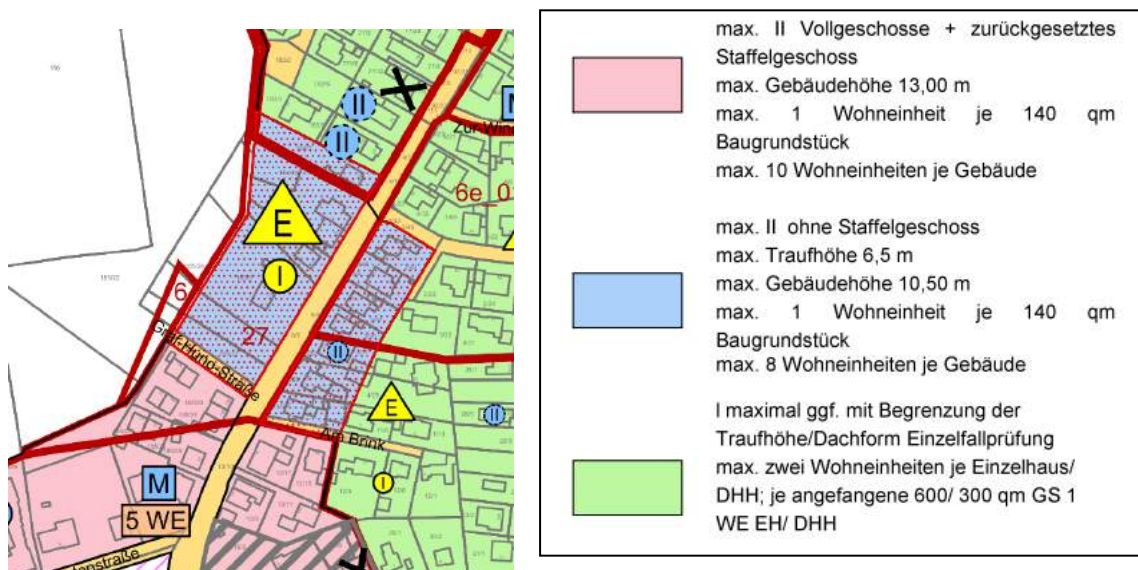
Im nordwestlichen Plangebiet befinden sich einige baulich nur gering genutzte Grundstücke, die eine bauliche Weiterentwicklung in absehbarer Zeit erwarten lassen. Für den südöstlichen Bereich liegt der Gemeinde eine Bauvoranfrage für den Bau eines Mehrfamilienhauses vor. Auch vor dem Hintergrund einer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

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

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

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

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



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

Das südliche Plangebiet liegt im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung innerhalb der Zone mit hoher städtebaulicher Dichte (rote Zone).

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

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

- Maximal 10 Wohneinheiten
- Begrenzung der Gebäudehöhe auf 13,00 Meter

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

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

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

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

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

Teilbereich 1 (rote Zone im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung)

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

Ergänzend werden für den **Teilbereich 1 örtliche Bauvorschriften** erlassen:

Die obersten Geschosse von Hauptgebäuden (bei Staffelgeschossen ist ausschließlich das Staffelgeschoss das oberste Geschoß) sind mit einem geneigten Dach zu erstellen. Die

Dachneigung muss mindestens 15° betragen. Aus gestalterischen Gründen dürfen maximal 10 % der relevanten Dachfläche mit einer geringeren Dachneigung ausgeführt werden.

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

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

Teilbereich 2 (blaue Zone im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung)

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

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

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

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

Auf 10 % der Grundfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig.

Örtliche Bauvorschriften Teilbereiche 1 und 2

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

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

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

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

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

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

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

Im Zuge der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

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

- Der Landkreis Ammerland hat redaktionelle Hinweise zu den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften vorgebracht und bittet bezüglich des Ausschlusses von Staffelgeschossen um Mitteilung der Rechtsgrundlage, da § 16 Absatz 2 Nr. 3 BauNVO lediglich ausführe, dass im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse bestimmt werden könne. Es sei zu prüfen, ob nicht bereits durch die Festsetzung einer Traufhöhe von 6,50 m entsprechende Staffelgeschosse unzulässig seien.

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

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

Nach der Kommentierung von Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg zu § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB Rdnr. 249 – 253 können „Festsetzungen für übereinander liegende Geschosse, Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen gesondert getroffen werden. Zweck dieser Regelung

ist es, einen mehrschichtigen Stadtaufbau durch Festsetzungen im Bebauungsplan festlegen zu können..... Dabei wird davon ausgegangen, dass grundsätzlich für alle der in § 9 Abs. 1 bezeichneten Festsetzungen differenzierende Festsetzungen nach Absatz 3 Satz 2 möglich sein sollen....Als differenzierende Festsetzung erfordert sie auch eine entsprechende Berücksichtigung der davon berührten öffentlichen und privaten Belange nach den Abwägungsgrundsätzen des § 1 Abs. 7. So können Fragen des Immissionsschutzes, des Nachbarschutzes und alle anderen Fragen von Bedeutung sein, die durch die schichtweise und insgesamt enge Zuordnung von neben- und übereinander liegenden, unterschiedlichen Nutzungen aufgeworfen sind.“

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

- Der Landkreis Ammerland hat angeregt, die Definition eines Wintergartens zu ergänzen.

Der Anregung wurde gefolgt.

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

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

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

Der Hinweis war in den Planunterlagen bereits enthalten.

3.2 Belange von Natur und Landschaft

➤ aktueller Zustand von Natur und Landschaft

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

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

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

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

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

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

Ein Suchraum für schutzwürdige Böden liegt nicht vor.² Vielmehr besteht ein für Siedlungslagen typischer Versiegelungsgrad.

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

Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel (1981 bis 2010) liegt im Plangebiet bei über 150 bis 200 mm, was einer mittleren Neubildungsrate entspricht.

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

➤ Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Belange der Eingriffsregelung

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

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

Teilbereich 1

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

²

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

³

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

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

Teilbereich 2

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

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

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

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

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

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

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

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

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

➤ **Artenschutz**

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

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

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

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

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

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

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

Die Erfüllung des Verbotstatbestandes ist jedoch vermeidbar, indem die Bestände weitgehend erhalten bleiben. Sollten dennoch Gehölzfällungen notwendig werden oder auch Sanierungs- und Neubaumaßnahmen im Gebiet erfolgen, sind diese außerhalb der Vogelbrutzeit und Quartierszeit von Fledermäusen durchzuführen (sofern besetzte Quartiere und/

oder Brutplätze betroffen sind). Sofern in abgängigen, zu fällenden Altbaumbeständen Spalten, Höhlen und kleinere Halbhöhlen bestehen, die eine Nutzung als Zwischen- oder als Winterquartier für Fledermäuse zulassen, sind diese vor Fällung auf einen tatsächlichen Fledermausbesatz zu kontrollieren. Aufgrund dieser Vermeidungsmöglichkeit ist das Tötungsverbot nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern.

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

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

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

Die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist im Zuge von Gehölzfällungen oder bei Gebäudeabriss und –umbauten möglich. Es können sowohl Fledermausquartiere als auch Vogel-Lebensstätten betroffen sein. Allerdings kommt das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplänen nicht zur Anwen- dung, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusam- menhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Das kann hier angenommen wer- den, da es sich um einen Bestandsbebauungsplan handelt und die Flächen bereits über- wiegend bebaut sind.

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

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

➤ **Natura 2000-Verträglichkeit**

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist mit einer Entfernung von über 2,2 km das Gebiet Ei- chenbruch, Ellernbusch (2715-331) südöstlich von Rastede als Waldgebiet mit gut ausge- prägten, häufig feuchten Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwäldern. Kleinflächig auch bo- densaurer Eichen-Buchenwald mit Adlerfarn. An naturnahen Bachläufen kleinflächige Eschen- und Erlen-Eschenwälder, teilweise sehr artenreich.

Nachteilige Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet bereits weitgehend bebaut ist und zudem zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet die Siedlungsstrukturen von Rastede liegen, so dass diese somit sowohl räum- lich als auch funktional vom Plangebiet abgegrenzt sind.

EU-Vogelschutzgebiete sind ebenfalls nur in mehreren Kilometern Entfernung vorhanden und durch die Planung ebenfalls nicht betroffen. Die Verträglichkeit mit dem Schutzgebiets- system Natura 2000 ist somit gegeben.

➤ **naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Innerhalb des Plangebietes sind keine geschützten Landschaftsbestandteile oder geschützten Biotope ausgeprägt. Auch weitere Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind erst in weiterer Entfernung ausgeprägt, wie das Landschaftsschutzgebiet Schlosspark im Süden oder der geschützte Landschaftsbestandteil `Umgebung des Hofes Kleibrok` im Norden.

➤ **Darstellungen von Landschaftsplänen**

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

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

3.3 Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang

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

Im südwestlichen Geltungsbereich, südlich der Graf-Huno-Straße befinden sich eingeschossige Reihen- und Doppelhäuser. Direkt südlich angrenzend an den Geltungsbereich liegt ein Mehrfamilienhaus mit ca. 10 Wohneinheiten. Im südöstlichen Planbereich, südlich der Straße Am Brink, ist ein eingeschossiges Wohnhaus vorhanden. Weiter südlich des Plangebietes liegt der Marktplatz der Gemeinde. In ihrem Konzept zur verträglichen Innenentwicklung hat die Gemeinde für den südlichen Teil dieser 1. Änderung ein Verdichtungspotenzial erkannt und diesen Bereich entsprechend als rote Zone (Zone höchster Dichte) dargestellt. Die für die rote Zone maximalen Kennziffern wurden vorstehend wiedergegeben. Die Maximalwerte werden im Zuge dieser 1. Änderung berücksichtigt. Damit ergeben sich Nachverdichtungspotenziale im Vergleich zur Bestandsbebauung und im Vergleich zum bisherigen Planungsrecht sowohl in Bezug auf die zulässige Anzahl an Wohnungen (bisher 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude, jetzt 10 Wohneinheiten) als auch hinsichtlich der Gebäudehöhe (bisher 9,50 m jetzt 13,0 m). Oberhalb des zweiten Vollgeschosses ermöglichen die Festsetzungen ein Staffelgeschoss. Allgemein sind Staffelgeschosse gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetzte oberste Geschosse. Die Gemeinde Rastede möchte sich dieser Bauform nicht grundsätzlich verschließen. Derzeit werden Staffelgeschosse auf dem Markt verstärkt nachgefragt. Das Staffelgeschoss ist jedoch um mindestens 2,00 m von der Traufkante des darunterliegenden Geschosses zu allen Seiten einzurücken. An einer Gebäudeseite kann der Abstand auf einer Länge von 1/3 der betroffenen Gebäudeseitenlänge unterschritten werden. Damit wird sichergestellt, dass das Gebäude von keiner Seite als dreigeschossiges Gebäude wahrgenommen wird.

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

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

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

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

3.4 Belange des Klimaschutzes

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

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

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

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

4. INHALTE DER FESTSETZUNGEN

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

Teilbereich 1

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

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

Teilbereich 2

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

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

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

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Einstellplätze gemäß § 84 (1) NBauO

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

Gestaltungsvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

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

Teilbereich 1

Dachform und Dachneigung

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

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

Staffelgeschosse

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

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

Teilbereich 2

Dachform und Dachneigung

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

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

Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten (reine Stahl-/Glaskonstruktion

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

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

Ordnungswidrigkeiten

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

6. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom

Entwurfsbeschluss

Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung

Satzungsbeschluss

Rastede, den

Der Bürgermeister

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2020/006freigegeben am **10.01.2020****GB 1**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 07.01.2020

Sammeländerung zu den Bebauungsplänen 13 und 13 C - Butjadinger Straße

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	10.02.2020	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	18.02.2020	Verwaltungsausschuss
Ö	28.04.2020	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 10.02.2020 berücksichtigt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Die Sammeländerung zur 9. Änderung des Bebauungsplans 13 und 3. Änderung des Bebauungsplans 13 C mit Begründung sowie die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Mit der Sammeländerung sollen die Ziele des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung (s. Vorlage 2019/128) in die verbindliche Bauleitplanung übernommen werden.

Der Geltungsbereich umfasst die Wohngebiete beidseitig der Butjadinger Straße nördlich der Schulstraße, die nördlich der Schulstraße zwischen Butjadinger Straße und Grundschule gelegenen Grundstücke und die Grundstücke im Bereich Hinter den Linden.

Für den Teilbereich I – beidseitig der Butjadinger Straße zwischen Schulstraße und Hans-Hoffhenke-Ring – mit mittlerer städtebaulicher Dichte wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m zugelassen, wobei die Traufhöhe 6,50 m nicht überschreiten darf. Bei maximal zweigeschossiger Bauweise werden Staffelgeschosse ausgeschlossen. Im ausgebauten Dach ist Wohnraum jedoch weiterhin zulässig. Die Dachneigung muss zwischen 20° und 45° betragen. Die Anzahl der Wohneinheiten wird in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße limitiert, wobei das Höchstmaß von acht Wohneinheiten je Gebäude nicht überschritten werden darf.

Für den Teilbereich II – beidseitig der Butjadinger Straße nördlich des Hans-Hoffhenke-Rings sowie die Grundstücke nördlich der Schulstraße sowie Teilbereiche an der Straße „Hinter den Linden“ – mit geringer städtebaulicher Dichte ist vorgesehen, die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse von zwei auf eins zu reduzieren und zusätzlich – orientiert am vorhandenen Gebäudebestand – eine Traufhöhe von 4,00 m und eine Firsthöhe von 9,50 m festzusetzen. Zudem sollen nur noch Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein, wobei abhängig von der Grundstücksgröße maximal vier Wohneinheiten je Gebäude zulässig sind.

Zusätzlich werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt, wonach im gesamten Geltungsbereich der Sammeländerung nur symmetrisch geneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig sind. Die Dachneigung muss zwischen 20° und 45° liegen.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden lediglich redaktionelle Hinweise gegeben, die überwiegend in die Satzung aufgenommen wurden.

Auf Basis der als Anlage 1 beigefügten Abwägungsvorschläge kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Satzung mit Begründung



**Gemeinde Rastede: Sammeländerung zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 und
zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C**

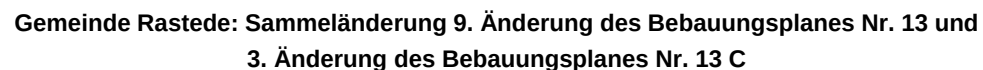
Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

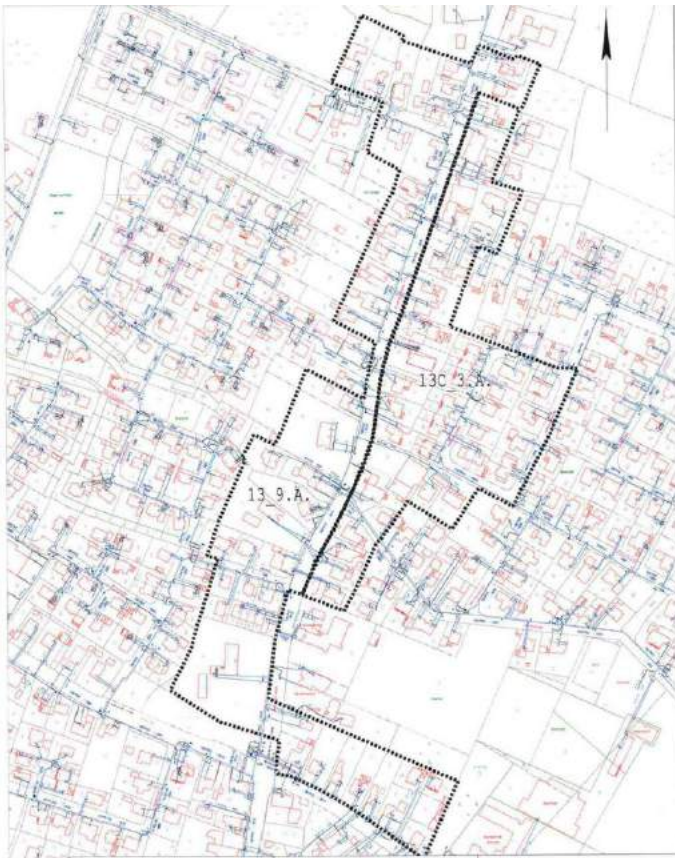
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 07.11.2019	Gegen obengenannte Sammeländerung bestehen seitens des Landkreises Ammerland keine grundsätzlichen Bedenken. Die Festsetzungen sind jedoch in diversen Punkten noch zu überarbeiten. Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bitte ich um Überarbeitung der folgenden textlichen Festsetzungen: Zu § 2: Bebauungsplan Nr. 13, Teilbereich 1: Zu 1.: Anstelle ". BauNVO II Vollgeschosse ." empfehle ich die Schreibweise ". BauNVO zwei Vollgeschosse .". Bebauungsplan Nr. 13, Teilbereich 2: Zu 7.: Anstelle ". BauNVO I Vollgeschoss ." empfehle ich die Schreibweise ". BauNVO ein Vollgeschoss .". Bebauungsplan Nr. 13 C, Teilbereich 1 zu 14: Anstelle ". BauNVO II Vollgeschosse ." empfehle ich die Schreibweise ". BauNVO zwei Vollgeschosse .". Bebauungsplan Nr. 13 C, Teilbereich 2 zu 20: Anstelle ". BauNVO I Vollgeschoss ." empfehle ich die Schreibweise ". BauNVO ein Vollgeschoss .". Weiter bitte ich zu beschreiben, was mit der im angegebenen Maß von 6,5 m ausgesagt werden soll. Liegt die Grenze demnach bei 6,50 m oder wären auch noch 6,59 m zulässig? Die Maßangabe ist daher grundsätzlich mit zwei Stellen hinter dem Komma anzugeben. Dieses gilt im Übrigen auch für andere Bebauungsplanentwürfe.	Die Anregung wird berücksichtigt. Die Anregung wird berücksichtigt. Die Anregung wird berücksichtigt. Die Anregung wird berücksichtigt. Die Festsetzung von 6,5 m bedeutet eine Begrenzung auf 6,50 m und nicht 6,59 m. Zur Verdeutlichung wird die zweite Nachkommastelle aufgeführt und 6,50 m geschrieben.

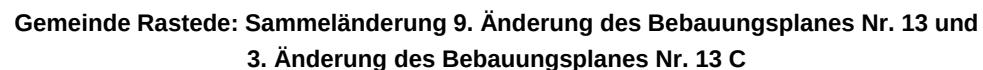
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	Bei den textlichen Festsetzungen Nr. 1, 7, 14 und 20 kann auch der Hinweis auf § 20 BauNVO entfallen. Es handelt sich bei der Festsetzung der Vollgeschosse um eine Festsetzung nach § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB. Bei der textlichen Festsetzung Nr. 4 bitte ich, das Wort "Maximalwerte" durch "Bezugspunkte" zu ersetzen, so wie es § 18 Absatz 1 BauNVO auch vorsieht. Auch ist fraglich, ob es planerischer Wille der Gemeinde ist, höhere Anlagen wie Antennen und Schornsteine auch der Höhenbegrenzung zu unterwerfen oder ob diese ausnahmsweise auch andere Höhen erreichen dürfen. Hier wird noch um Ergänzung gebeten. Bei der textlichen Festsetzung Nr. 5 bitte ich mir die Rechtsgrundlage nachzuweisen, da § 16 Absatz 2 Nr. 3 BauNVO lediglich ausführt, dass im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden kann durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse. Hier wäre zu prüfen, ob nicht bereits durch die Festsetzung einer Traufhöhe von 6,5 m entsprechende Staffelgeschosse (mit neuer höherer Traufhöhe) unzulässig sind.	Die Nennung des § 9 (1) Nr. 1 BauGB wird zusätzlich aufgeführt. Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Satz „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“ ist eindeutig. Es werden nur Maximalwerte angegeben. Es ist städtebaulich nicht gewollt, dass die festgesetzten Maximalwerte durch Schornsteine oder Antennen überschritten werden. Die festgesetzten Höhen werden als ausreichend erachtet. Die Gemeinde Rastede möchte im Plangebiet Staffelgeschosse ausschließen und dies auch textlich festsetzen, auch wenn über die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen in Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften zur Dachneigung die Errichtung von Staffelgeschossen schwierig ist. Staffelgeschosse sind in diesem Teil der Gemeinde untypisch. Sie würden sich nicht in das Siedlungsbild einfügen. Zudem hat der Ausschluss von Staffelgeschossen nachbarschützende Wirkung. Die Stadt Hamburg hat Hinweise für die Ausarbeitung von Bebauungsplänen herausgegeben. Zum Maß der baulichen Nutzung (Blatt 5) heißt es darin: Im Bebauungsplan können neben den Festsetzungen zu Vollgeschossen auch Festsetzungen zu Nichtvollgeschossen getroffen werden. Da der § 20 der BauNVO aber nur von Vollgeschossen spricht, sind es Festsetzungen über die bebaubare Grundstücksfläche z.B. oberhalb des obersten tatsächlichen Vollgeschosses oder oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses (§ 23 i.V.m. § 16 Absatz 5 BauNVO). Wenn über den angegebenen Geschossen keine weiteren Nichtvollgeschosse zulässig sein sollen, sind hierüber Festsetzungen zu treffen. Beispiel: Im Wohngebietsind über dem obersten Vollgeschoss weitere Geschosse unzulässig.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	Gleiches gilt auch für die textlichen Festsetzungen Nr. 12 und 25. Die textliche Festsetzung Nr. 8 empfehle ich als Ausnahme zu formulieren. Es handelt sich dann um eine Ausnahme nach § 31 Absatz 1 BauGB, welche wie folgt formuliert werden könnte: "Gemäß § 16 Absatz 6 BauNVO kann in den gemäß § 4 festgesetzten allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise ein zweites Vollgeschoss zugelassen werden." In der Begründung zum Bebauungsplan könnte dann dargestellt werden, unter welchen Voraussetzungen die Gemeinde Rastede das Einvernehmen zu dieser Ausnahme erteilt. Dieses könnte sich dann darauf beziehen, dass das Einvernehmen erteilt wird, sofern zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 bereits ein bauordnungsrechtlich genehmigtes zweites Vollgeschoss vorhanden war. Nach der textlichen Festsetzung Nr. 10 sind auch in einer Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Dieses würde pro Doppelhaus eine maximal zulässige Anzahl von vier Wohneinheiten bedeuten. Um Prüfung wird gebeten.	Nach der Kommentierung von Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg zu § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB Rdnr. 249 – 253 können „<i>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.</i>“ 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. s. vorstehend. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Gemeinde Rastede hält es für sinnvoll, bereits auf Ebene des Bebauungsplanes in den textlichen Festsetzungen deutlich zu machen, unter welchen Bedingungen ein zweites Vollgeschoss errichtet werden kann. Dies wird in der getroffenen Formulierung berücksichtigt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist gewollt, dass auch in Doppelhäusern eine zweite Wohnung, beispielsweise eine Einliegerwohnung für die alte Elterngeneration zulässig ist. Eine Änderung ist daher nicht beabsichtigt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	Satz 3 empfehle ich ebenso wie die textliche Festsetzung Nr. 8 als Ausnahme zu formulieren und die Erfordernisse für eine Einvernehmenserteilung der Gemeinde in der Begründung darzustellen. Bei der textlichen Festsetzung Nr. 11 verweise ich nochmals auf die Darstellung der Bezugspunkte. Bei den weiteren Festsetzungen wiederholt sich das Obengenannte, so dass auf die Einzelheiten nicht weiter eingegangen wird. Beim Bebauungsplan Nr. 13 C Teilbereich 1 und 2 ist eine Traufhöhe von 4,00 m über Bezugsebene (gemeint ist wohl der Bezugspunkt) festgesetzt. Staffelgeschosse sind aufgrund der höheren Traufhöhe als 4,00 m bereits aus diesem Grunde gar nicht genehmigungsfähig. Die Festsetzung kann daher entfallen. Bei der örtlichen Bauvorschrift Nr. 2 bitte ich darzustellen, welche Grundflächen gemeint sind.	Die o.g. Abwägung wird auch hier getroffen. Die Gemeinde Rastede hält es für sinnvoll, bereits auf Ebene des Bebauungsplanes in den textlichen Festsetzungen deutlich zu machen, unter welchen Bedingungen zusätzliche Wohnungen zulässig sind. Die o.g. Abwägung wird auch hier getroffen. Der Satz „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“ ist eindeutig. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung bezieht sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße. Dies stellt eine Bezugsebene dar. Änderungen sind daher nicht erforderlich. 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. Der Anregung wird nachgekommen. Redaktionell ergänzt wird „Grundfläche der Dachfläche“.
2	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 04.11.2019	Wir haben die Änderungen des oben genannten Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen. Das Gebiet ist voll erschlossen. Die vorhandenen Versorgungsleitungen dürfen nicht durch geschlossene Fahrbahndecken - ausgenommen an den Kreuzungsstellen - überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Ferner weisen wir darauf hin, dass wegen der erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten Versorgungsleitungen weder überpflanzt noch mit anderen Hindernissen überbaut werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsebene. Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsebene. Gemäß beigefügter Anlage liegen die Wasserleitungen des OOWV innerhalb der öffentlichen Straßenflächen oder es handelt sich um Hausanschlussleitungen. Die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist damit entbehrlich. Zudem handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung LGLN Maßstab 1:3000 Druckdatum 09.10.2019 Unterschrift: _____ OOWV Hauptverwaltung Planausschnitt/Plan-Nr. 34564997B Wasser	



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Nds. Landesamt für Denkmalpflege	Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.	
Keine Anregungen und Bedenken hatten: 1. Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen mit Schreiben vom 28.10.2019			



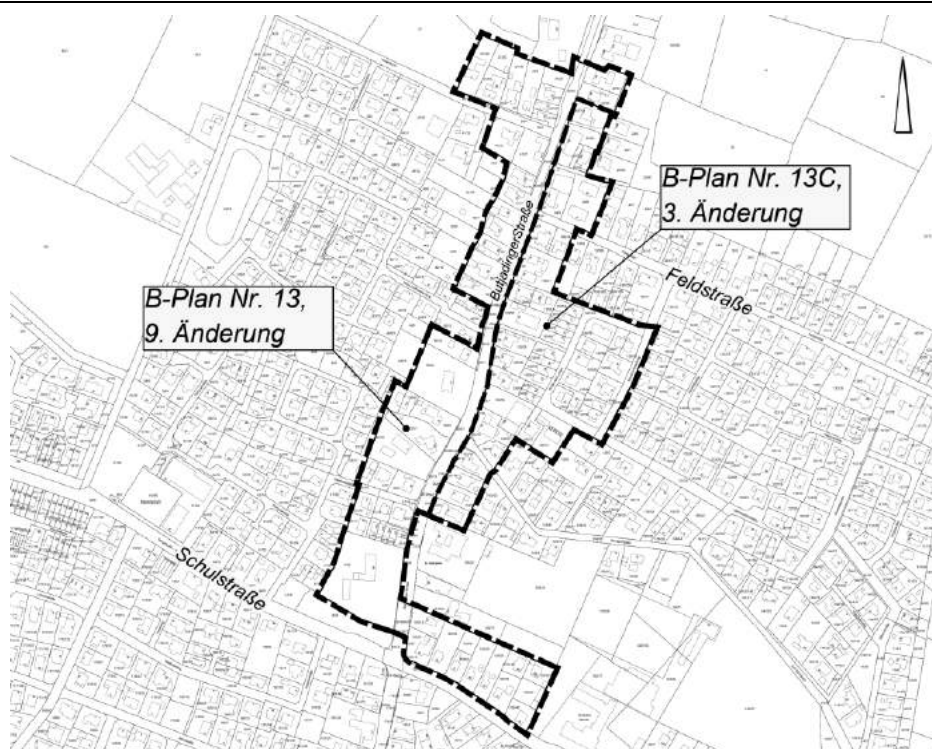
Gemeinde Rastede: Sammeländerung 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 und
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		Im Zuge der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.	

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

Sammeländerung

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C
„Wahnbek - Ipwege“



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

Dezember 2019

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

NWP Planungsgesellschaft mbH

Postfach 3867
26028 Oldenburg

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Rastede diese Sammeländerung: 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wahnbek - Ipwege“ und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C „Wahnbek - Ipwege“, 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 Sammeländerung: 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wahnbek - Ipwege“ und die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C „Wahnbek - Ipwege“ 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: 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wahnbek - Ipwege“ und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C „Wahnbek - Ipwege“ 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: 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wahnbek - Ipwege“ und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C „Wahnbek - Ipwege“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf der Sammeländerung: 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wahnbek - Ipwege“ und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C „Wahnbek - Ipwege“ mit der Begründung 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: 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wahnbek - Ipwege“ und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C „Wahnbek - Ipwege“ nebst Begründung in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der Sammeländerung: 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wahnbek - Ipwege“ und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C „Wahnbek - Ipwege“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am in der Tagespresse bekannt gemacht worden.

Die Sammeländerung: 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wahnbek - Ipwege“ und die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C „Wahnbek - Ipwege“ ist damit am wirksam geworden.

Rastede, den

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der Sammeländerung: 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wahnbek - Ipwege“ und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C „Wahnbek - Ipwege“ ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Sammeländerung: 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wahnbek - Ipwege“ und die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C „Wahnbek - Ipwege“ und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den

Bürgermeister

Satzung

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Sammeländerung: 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wahnbek - Ipwege“ und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C „Wahnbek - Ipwege“ umfasst die im Bebauungsplan gemäß § 3, § 4 und § 6 BauNVO festgesetzten Baugebiete (in Teilen) Reines Wohngebiet (WR), Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI).

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 setzt sich aus den Teilbereichen 1 und 2 zusammen (siehe Übersichtsplan). Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C setzt sich aus den Teilbereichen 1 und 2 zusammen (siehe Übersichtsplan).

§ 2 Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 13 Teilbereich 1

1. Innerhalb der gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und der gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete sind gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO zwei Vollgeschosse zulässig.
2. In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 22 (2) BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Innerhalb des im Übersichtsplan gekennzeichneten Bereiches sind auch Reihenhäuser 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.
6. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13, inklusive der bisher erfolgten rechtskräftigen Änderungen gelten in dem Teilbereich fort.

Bebauungsplan Nr. 13 Teilbereich 2

7. Innerhalb der gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete ist gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO ein Vollgeschoss zulässig.
8. 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 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 bereits ein bauordnungsrechtlich genehmigtes zweites Vollgeschoss vorhanden war.

9. In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 22 (2) BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
10. In den § 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. Abweichend sind in den Allgemeinen Wohngebieten eine höhere Anzahl an Wohnungen bis zum genehmigten Bestand zulässig, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 dieser Bestand an Wohnungen bereits bauordnungsrechtlich genehmigt war.
11. 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.
12. 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.
13. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13, inklusive der bisher erfolgten rechtskräftigen Änderungen gelten in dem Teilbereich fort.

Bebauungsplan Nr. 13 C Teilbereich 1

14. Innerhalb der gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO zwei Vollgeschosse zulässig.
15. In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 22 (2) BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
16. 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.
17. 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) 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.

18. 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.
19. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 C, inklusive der bisher erfolgten rechtskräftigen Änderungen gelten in dem Teilbereich fort.

Bebauungsplan Nr. 13 C Teilbereich 2

20. Innerhalb der gemäß § 3 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebiete und der § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete ist gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO ein Vollgeschoss zulässig.
21. Gemäß § 16 (6) BauNVO kann in den gemäß § 3 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebieten und 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C bereits ein bauordnungsrechtlich genehmigtes zweites Vollgeschoss vorhanden war.
22. In den gemäß § 3 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebieten und den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 22 (2) BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Innerhalb des im Übersichtsplan gekennzeichneten Bereiches sind auch Reihenhäuser zulässig.
23. In den gemäß § 3 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebieten und den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhäusern je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Abweichend sind in den Reinen Wohngebieten und Allgemeinen Wohngebieten eine höhere Anzahl an Wohnungen bis zum genehmigten Bestand zulässig, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C dieser Bestand an Wohnungen bereits bauordnungsrechtlich genehmigt war.
24. Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO werden für die gemäß § 3 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebiete und den 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.
25. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO sind in den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten Staffelgeschosse unzulässig.
26. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 C, inklusive der bisher erfolgten rechtskräftigen Änderungen gelten in dem Teilbereich fort.

§ 3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit den Geltungsbereichen der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 (Teilbereiche

1 und 2) und der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C (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 (reine Stahl-/Glaskonstruktion oder Holz-/Glaskonstruktion einschließlich verglastem Dach), Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO.

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

3. Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (1) NBauO

4. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (1) NBauO ist identisch mit den Geltungsbereichen des Teilbereiches 1 der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 und des Teilbereiches 1 der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C.

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.

§ 6 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 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309)

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

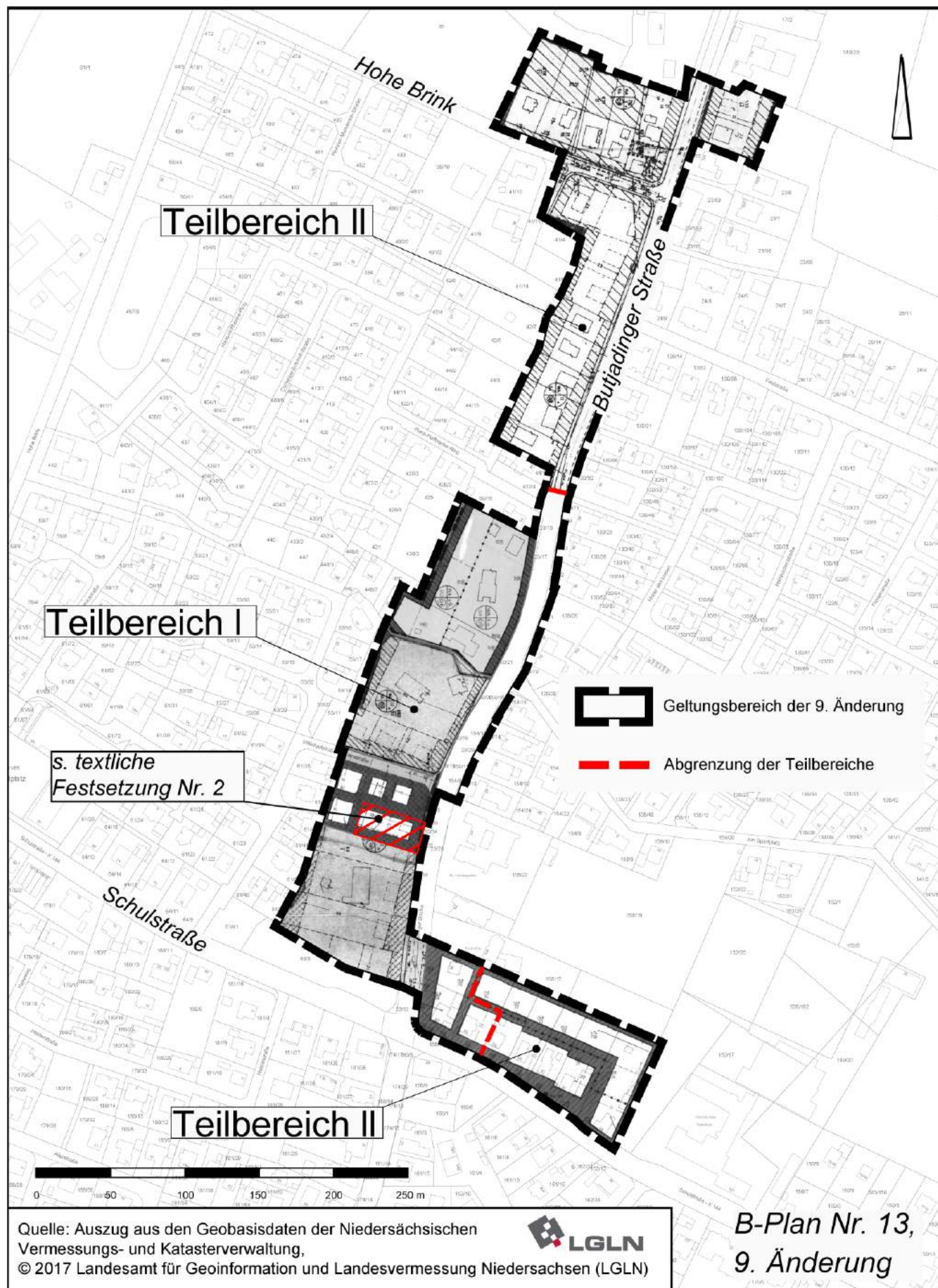
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Die anliegende Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.

Rastede, den

Bürgermeister

Übersichtspläne



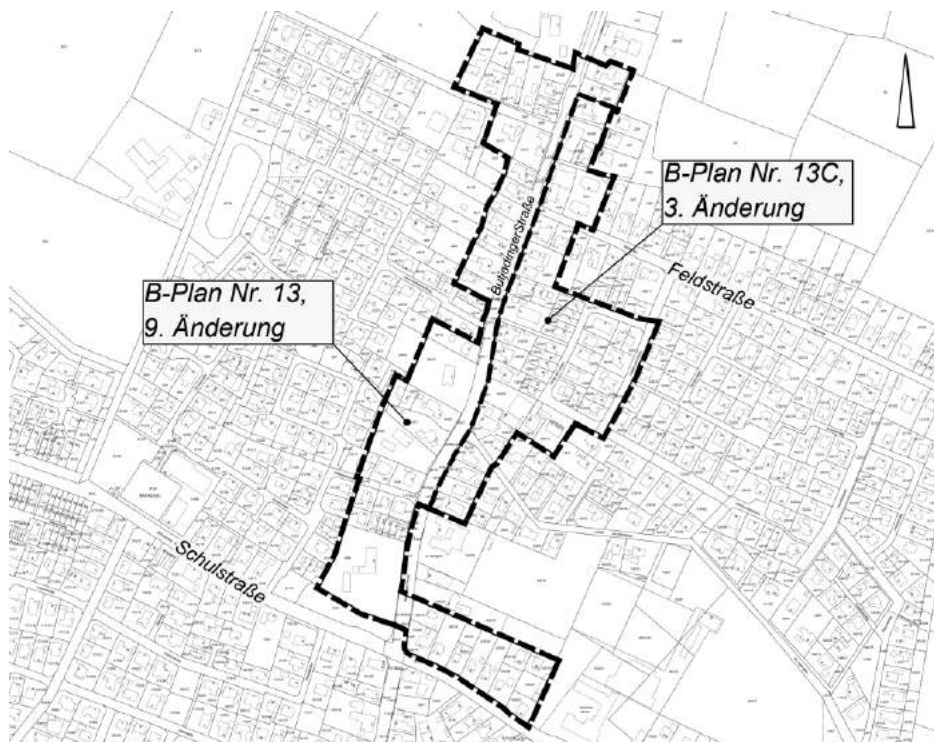


Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Sammeländerung

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C
„Wahnbek - Ipwege“



Begründung

Dezember 2019

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

NWP Planungsgesellschaft mbH

Postfach 3867
26028 Oldenburg

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung	11
1.1	Anlass der Planung	11
1.2	Rechtsgrundlagen	12
1.3	Geltungsbereich der Planung	12
1.4	Beschreibung des Plangebietes	12
1.5	Planungsrahmenbedingungen	15
2.	Ziele und Zwecke der Planung	21
3.	Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	26
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	26
3.1.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB	26
3.1.2	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB	26
3.2	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz	28
3.3	Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang	33
3.4	Belange des Klimaschutzes	34
4.	Inhalte der Festsetzungen	34
5.	Örtliche Bauvorschriften	35
6.	Daten zum Verfahrensablauf	36

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 Sammeländerung über die 9. Änd. des BP Nr. 13 und die 3. Änd. des BP Nr. 13 C handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung und der Nachverdichtung. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs in der Ortslage Wahnbek und ist bereits überwiegend baulich genutzt. An den Geltungsbereich grenzen zu drei Seiten bereits bebaute Bereiche an. Im Zuge dieser Sammeländerung werden die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung angepasst. Es handelt sich um einen reinen Textbebauungsplan.

Die zulässige Grundfläche beträgt zwischen 20.000 qm und 70.000 qm. Eine Vorprüfung des Einzelfalls wurde durchgeführt und ist als Anlage dieser Begründung beigelegt. Die überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen lässt keine erheblichen Umweltauswirkungen erkennen. Die Durchführung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist zulässig.

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 weiteren kumulativen Effekte zu berücksichtigen, weil es sich um die Änderung von rechtskräftigen Bebauungsplänen 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 Geltungsbereich dieser Sammeländerung liegt in der Ortslage Wahnbek, beidseitig der Butjadinger Straße, nördlich der Schulstraße. Für das Plangebiet liegen die beiden Bebauungspläne Nr. 13 und Nr. 13 C mit mehreren Änderungen vor.

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. Die übrigen Festsetzun-

gen der Bebauungspläne Nr. 13 und 13 C und ihrer Änderungen bestehen fort. Bei der Sammeländerung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan.

1.2 Rechtsgrundlagen

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

1.3 Geltungsbereich der Planung

Der Geltungsbereich dieser Sammeländerung liegt in der Ortslage Wahnbek, beidseitig der Butjadinger Straße, nördlich der Schulstraße. Die Sammeländerung erfasst zum einen den östlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 13 bzw. einen Streifen westlich der Butjadinger Straße. Zum anderen wird der westliche Teil des Bebauungsplanes Nr. 13 C bzw. ein Streifen östlich der Butjadinger Straße in die Sammeländerung aufgenommen. Die Sammeländerung erfasst die in den Ausschnitten der zuvor genannten Bebauungspläne festgesetzten Reinen Wohngebiete (WR), Allgemeinen Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI). Die im Kreuzungsbereich Hans-Hoffhenke-Ring/ Butjadinger Straße gelegenen Grundstücke und das Kindergartengelände an der Butjadinger Straße werden vom Geltungsbereich der Sammeländerung ausgespart. Es handelt sich um einen Textbebauungsplan.

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

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Westlich der Butjadinger Straße

Nördlicher Teil

Es dominiert die freistehende Einfamilienhausbebauung mit einem Vollgeschoss. Die Häuser weisen zum weit überwiegenden Teil ein geneigtes Dach auf. Jedoch sind vereinzelt in jüngerer Vergangenheit auch Einfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen entstanden. Diese liegen insbesondere am nördlichen Rand des Plangebietes an der Straße Hohe Brink. An der Butjadinger Straße ist auch ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Flachdach errichtet worden.

Südlicher Teil

Hier bestehen überwiegend eingeschossige Einfamilienhäuser mit einem Vollgeschoss. In der Einmündung der Willehadstraße in die Butjadinger Straße ist ein zweigeschossiges

Mehrfamilienhaus vorhanden. Südlich daran schließt eine zweigeschossige Reihenhauszeile an.

Östlich der Butjadinger Straße

Nördlicher und zentraler Teil

Im nördlichen Bereich sind zum großen Teil eingeschossige Einfamilienhäuser auf großzügigen Grundstücken vorhanden. An der Feldstraße bestehen zwei Mehrfamilienhäuser. In etwa mittig des Plangebietes liegt an der Butjadinger Straße ein Gewerbebetrieb. An der Straße Hinter den Linden sind eingeschossige Reihenhäuser vorhanden. Daran schließen weiter östlich Einzel- und Doppelhäuser an. Hier liegt auch ein Wohnhaus mit mehreren Wohnungen.



Blick von der Butjadinger Straße in Richtung Norden auf Höhe Butjadinger Straße 76



Blick von der Butjadinger Straße in Richtung Süden auf Höhe der Straße am Sportplatz



Gewerbetrieb an der Butjadinger Straße 76

Südlicher Teil

An der Schulstraße sind eingeschossige freistehende Einfamilienhäuser vorhanden. Das Kindergartengelände wird vom Geltungsbereich ausgespart.



Blick von der Butjadinger Straße in Richtung Norden auf die Kreuzung Butjadinger Straße/Schulstraße

Innerhalb des Plangebietes verläuft in Nord-Südrichtung die Butjadinger Straße. Sie führt in nördlicher Richtung zur Ortslage Loy und zur Bundesstraße 211. In südlicher Richtung führt sie zur Schulstraße. Über die Schulstraße wird eine Verbindung zur Ortsmitte von Wahnbek hergestellt.

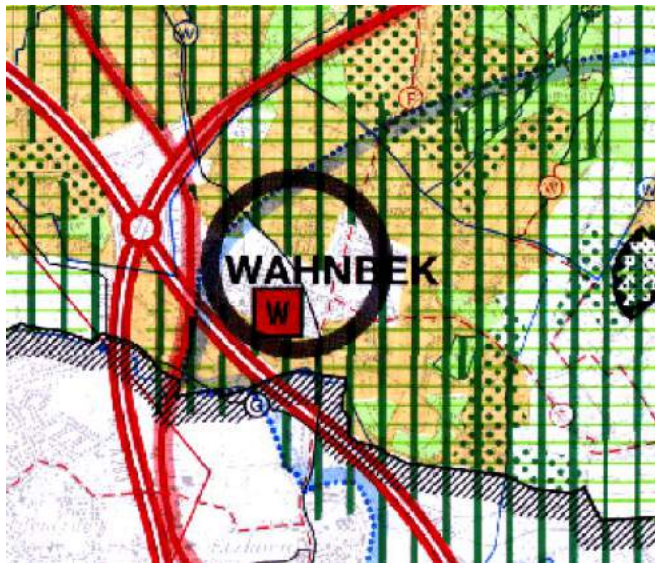
Die übrigen Straßen im Geltungsbereich haben lediglich eine örtliche Erschließungsfunktion für die angrenzenden Wohnhäuser.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

Ziele und Grundsätze der Raumordnung (LROP/RRÖP)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland 1996 ist Rastede als Mittelzentrum dargestellt. Der Ortsteil Wahnbek ist als Grundzentren mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten ausgewiesen. Die Grundzentren sollen, wie auch der mittelzentrale Standort des Rasteder Kernorts, die Versorgung der Gemeindebevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen und Angeboten für den allgemeinen täglichen Grundbedarf sicherstellen. Für das Plangebiet werden keine Darstellungen getroffen.

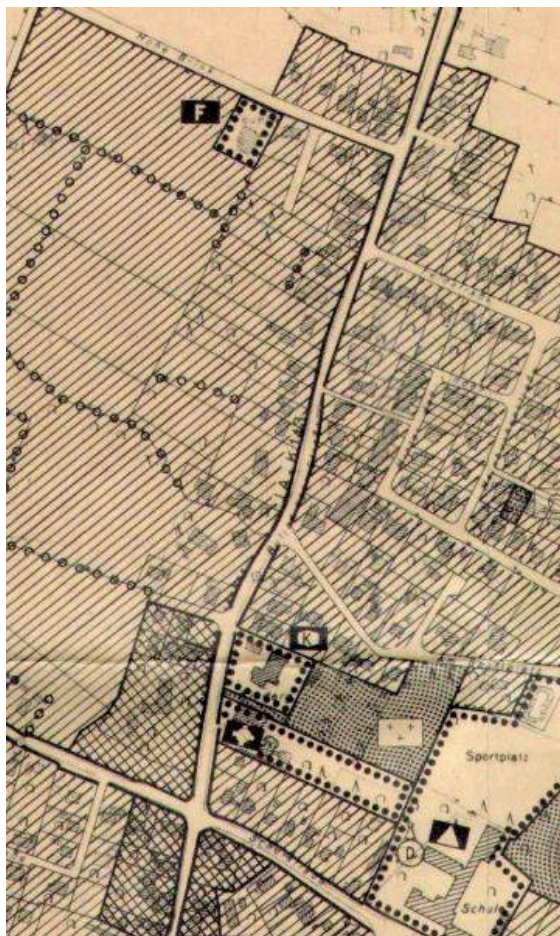
Das Regionale Raumordnungsprogramm wird derzeit neu aufgestellt.



Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Ammerland 1996

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede stellt die Flächen dieser Sammeländerung überwiegend als Wohnbaufläche dar. Lediglich der südwestliche Teil dieser Sammeländerung ist als gemischte Baufläche dargestellt.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede

Bebauungspläne

Bebauungsplan Nr. 13 C „Wahnbek – Ipwege“

Für das Gebiet östlich der Butjadinger Straße liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 13 C vor. Entlang der Butjadinger Straße werden Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen, die östlich gelegenen Flächen werden als Reine Wohngebiete festgesetzt. Für alle von der Sammeländerung erfassten Baugebiete wird eine Grundflächenzahl von 0,4 ausgewiesen. Die übrigen Festsetzungen können dem nachstehenden Planausschnitt entnommen werden.



Abbildung: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 13 C

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C ist für diese Sammeländerung nicht relevant.

Im Zuge einer 2. Änderung wurde in den Allgemeinen und Reinen Wohngebieten die Zulässigkeit von kleinen Beherbergungsbetrieben ohne Restaurant neu geregelt.

Bebauungsplan Nr. 13 „Wahnbek – Ipwege“ Teil A und B

Der Bebauungsplan Nr. 13 ist bereits seit 1976 rechtskräftig. Für den Bebauungsplan Nr. 13 wurden zahlreiche Änderungsverfahren durchgeführt. Für die einzelnen Bereiche dieser Sammeländerung sind die folgenden Änderungen relevant:

Nördlicher Bereich: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13

- Allgemeines Wohngebiet
- Maximal zwei Vollgeschosse
- Grundflächenzahl 0,4; Geschossflächenzahl 0,8

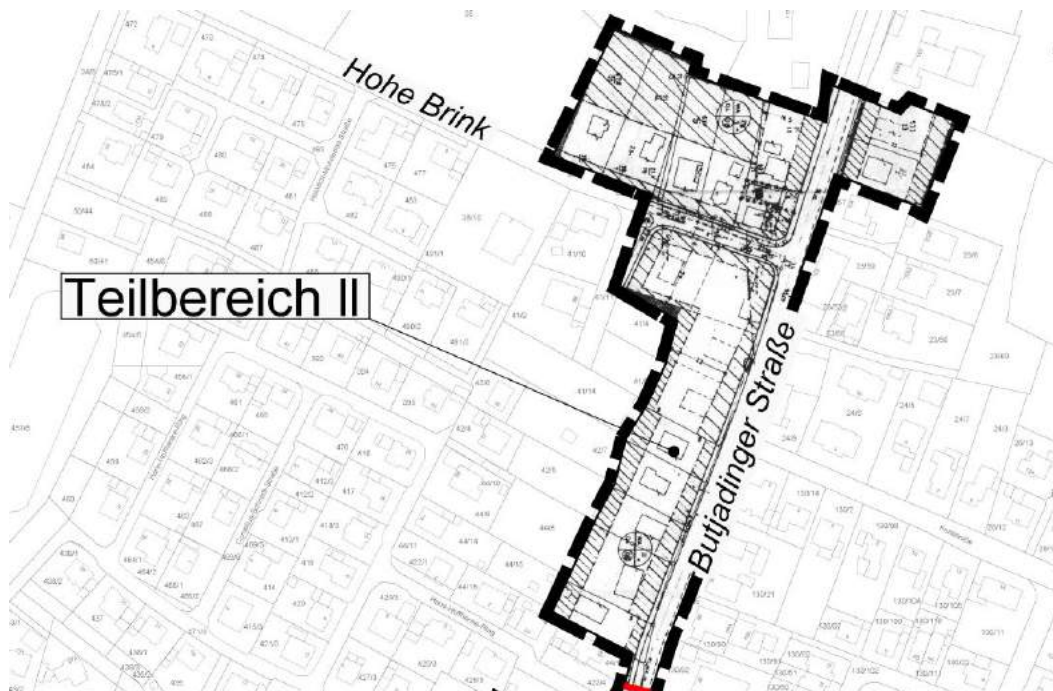


Abb.: Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13

Südlich anschließend Bebauungsplan Nr. 13 „Wahnbek – Ipwege“, 4. Änderung

- Allgemeines Wohngebiet
- Maximal zwei Vollgeschosse an der Butjadinger Straße, rückwärtig maximal ein Vollgeschoss
- Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,5 an der Butjadinger Straße, rückwärtig Grundflächenzahl 0,3, Geschossflächenzahl 0,4

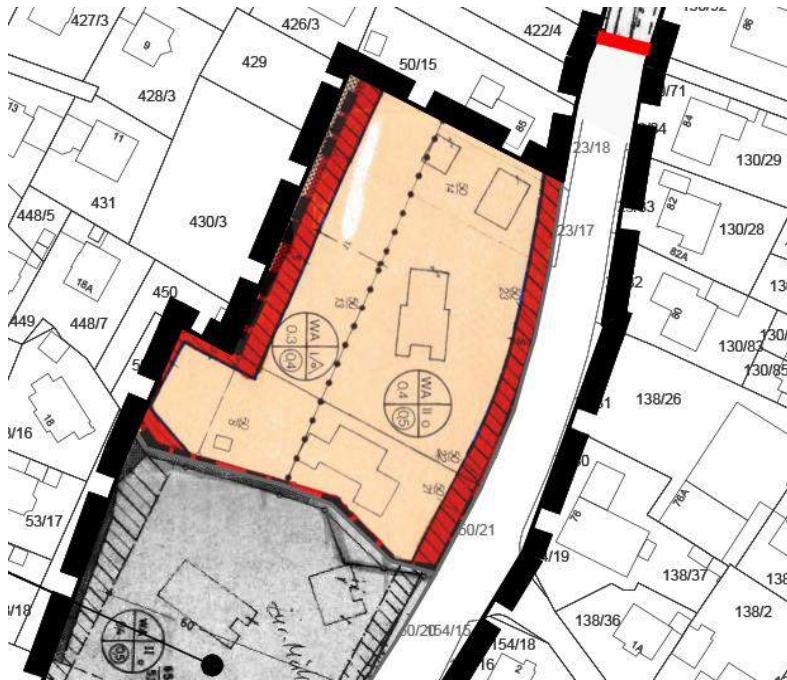


Abb.: Ausschnitt aus der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13

Südlich anschließend Bebauungsplan Nr. 13 „Wahnbek – Ipwege“, Ursprungsplan

- Allgemeines Wohngebiet
- Maximal zwei Vollgeschosse
- Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,5



Abb.: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 13, Ursprungsplan

Südlich anschließend, südlich der Willehadstraße Bebauungsplan Nr. 13 „Wahnbek – Ipwege“, 6. Änderung

- Mischgebiet
- Maximal zwei Vollgeschosse
- Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,8

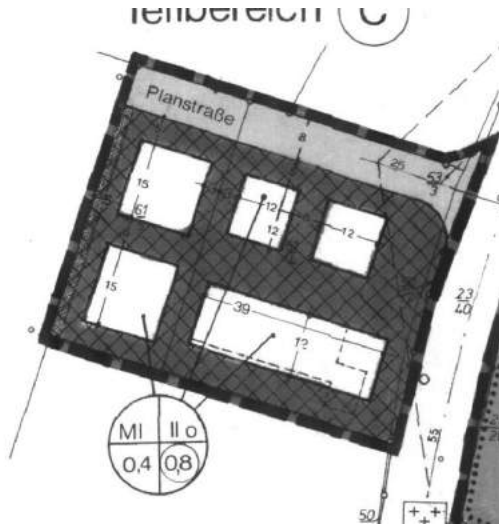


Abb.: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 13, 6. Änderung

Südlich anschließend Bebauungsplan Nr. 13 „Wahnbek – Ipwege“, Ursprungsplan

- Mischgebiet
- Maximal zwei Vollgeschosse
- Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,8

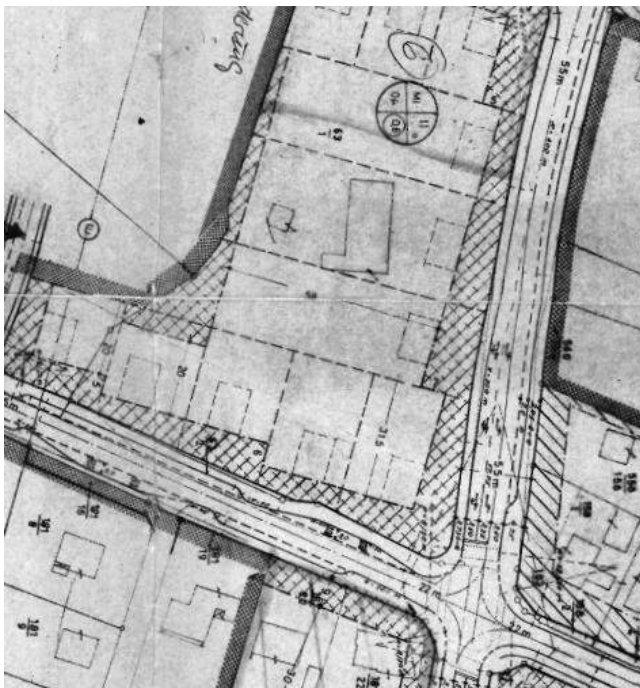


Abb.: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 13, Ursprungsplan

Südöstlicher Teil der Sammeländerung Bebauungsplan Nr. 13 „Wahnbek – Ipwege“, 6. Änderung

- Allgemeine Wohngebiete
- Maximal zwei Vollgeschosse für die Bauzeile entlang der Butjadinger Straße und der Schulstraße; maximal ein Vollgeschoss auf den rückwärtigen Flächen
- Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,5 für die Bauzeile entlang der Butjadinger Straße und der Schulstraße; Grundflächenzahl 0,3, Geschossflächenzahl 0,4 auf den rückwärtigen Flächen

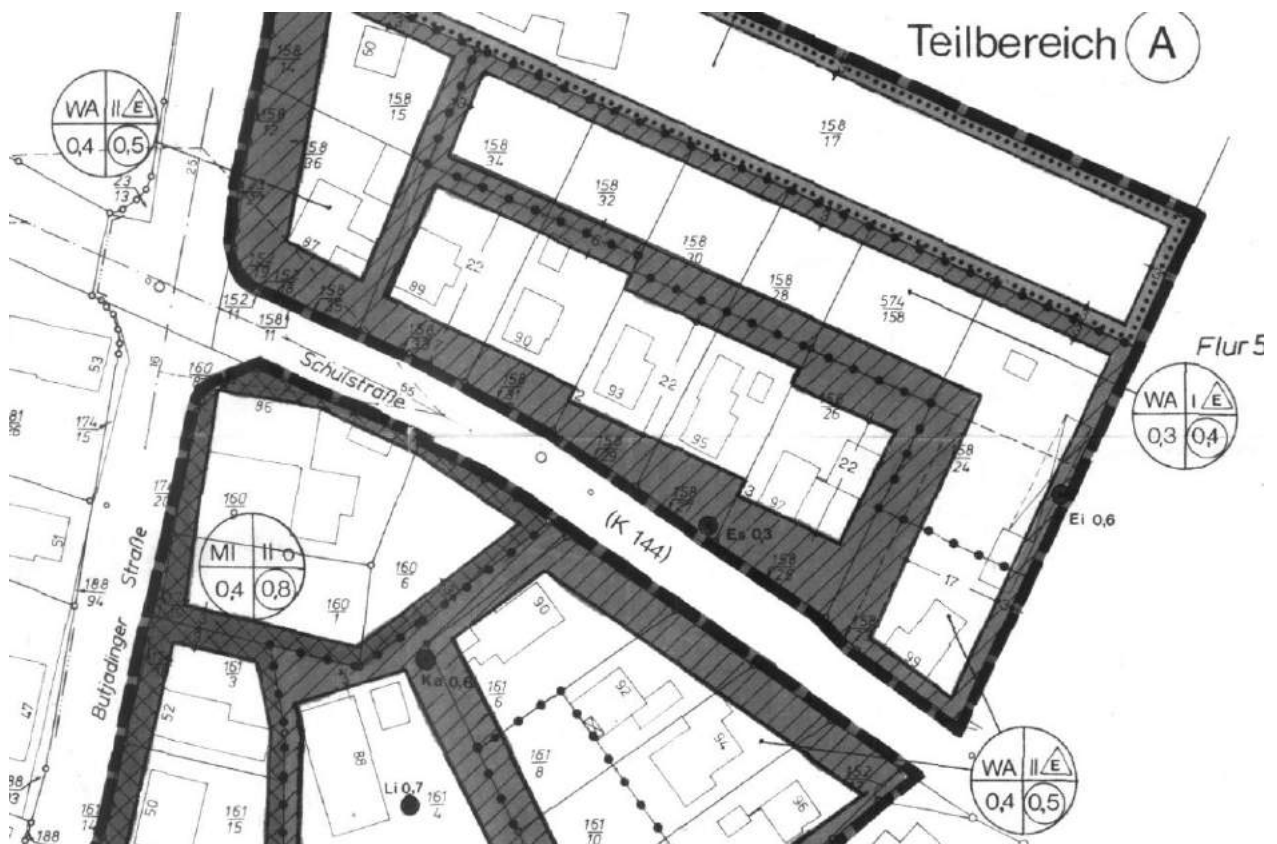


Abb.: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 13, 6. Änderung

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Geltungsbereich dieser Sammeländerung liegt in der Ortslage Wahnbek, beidseitig der Butjadinger Straße, nördlich der Schulstraße. Für das Plangebiet liegen die beiden Bebauungspläne Nr. 13 und Nr. 13 C mit mehreren Änderungen vor. Beide Bebauungspläne gehen deutlich über den Geltungsbereich dieser Sammeländerung hinaus.

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. Für das derzeit noch gewerblich genutzte

Grundstück östlich der Butjadinger Straße liegt der Gemeinde eine Bauvoranfrage für den Bau eines Mehrfamilienhauses vor. Vor dem Hintergrund einer angespannten Wohnungsmarktsituation und einer großen Nachfrage nach Wohnnutzungen in der Gemeinde Rastede und auch in der Ortslage Wahnbek, sind für das Plangebiet bauliche Veränderungen in nächster Zeit zu erwarten. Einige Grundstücke im Bereich dieser Sammeländerung sind nur relativ gering bebaut, so dass sich hier Nachverdichtungspotenziale ergeben. Das Plangebiet liegt zentral in der Ortslage und ist sehr gut erschlossen. Es bietet sich daher für eine weitere bauliche Entwicklung besonders an.

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 Bebauungspläne Nr. 13 und 13 C und ihrer Änderungen bestehen fort. Bei der Sammeländerung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan.

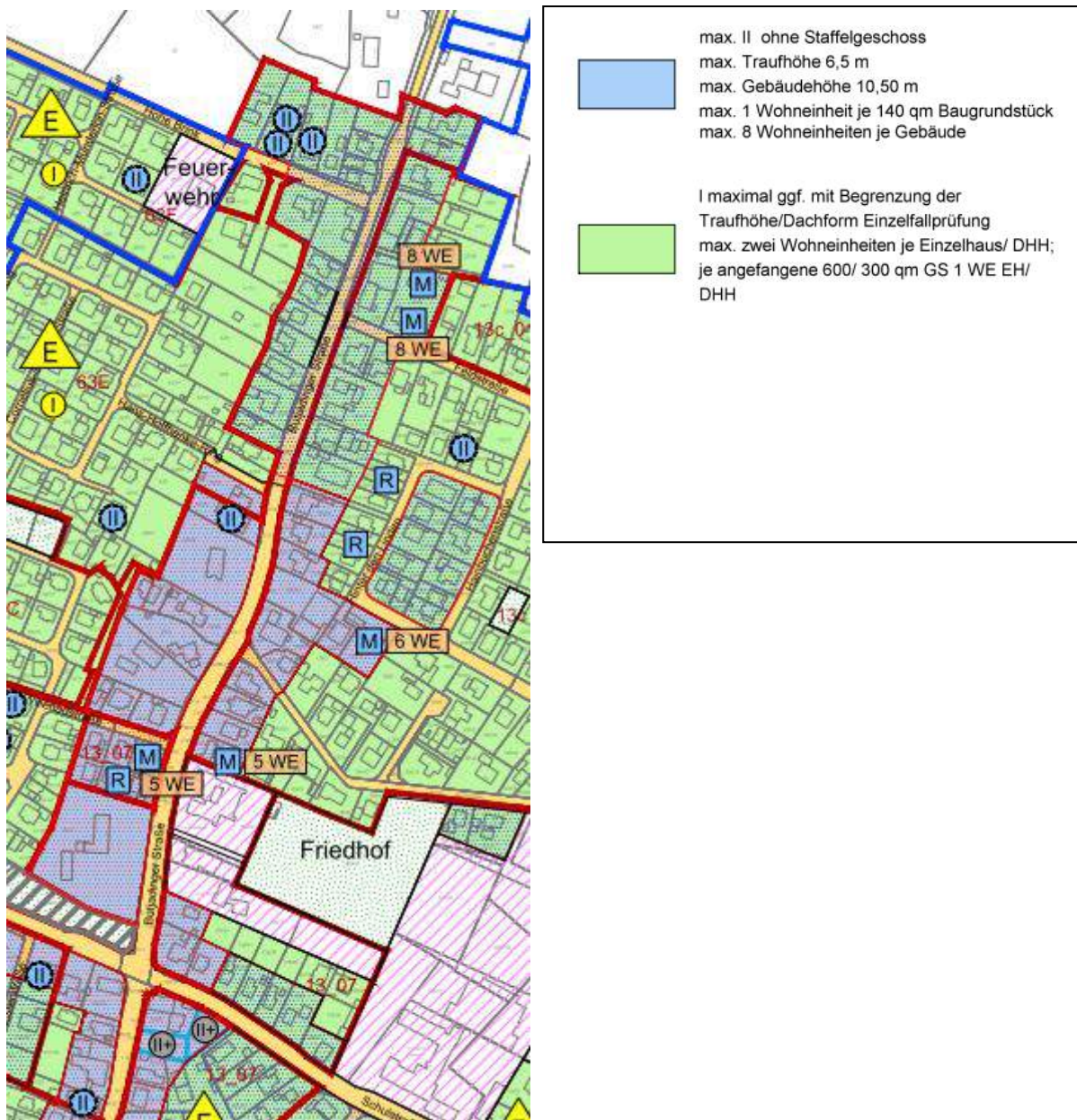
Im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung wurde das nachstehende Zielkonzept erarbeitet.¹ Dem Zielkonzept liegen die folgenden Grundsätze zugrunde:

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

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

¹

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 südliche Teil dieser Sammeländerung liegt im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung innerhalb der Zone mit mittlerer städtebaulicher Dichte (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 nördliche Plangebiet und der südöstliche Rand dieser Sammeländerung liegen im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung innerhalb der Zone mit geringer Dichte (grüne Zone). 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 die grüne Zone im Änderungsbereich wurde zudem die Rücknahme der planungsrechtlichen Möglichkeit zur Errichtung eines zweiten Vollgeschosses angeregt.

Das Konzept bildet die Grundlage für die Festsetzungen dieser Sammeländerung. Daher wird das Plangebiet gegliedert. Für den nördlichen Teil und den südöstlichen Rand dieser Sammeländerung werden die Empfehlungen für die grüne Zone berücksichtigt. Für den südlichen Teil dieser Sammeländerung werden die Empfehlungen für die blaue Zone in Ansatz gebracht.

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. Übersichtspläne sind den auf den Seiten 7 und 8 beigelegt.

Blaue Zone im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung

Teilbereiche 1 des Bebauungsplanes Nr. 13 C und des Bebauungsplanes Nr. 13

Für das südliche Gebiet dieser Sammeländerung mit Ausnahme der an der Schulstraße gelegenen Flächen sind in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten in den Teilbereichen 1 zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Gesamthöhe 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. 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.

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. Wohnraum ist oberhalb des 2. Vollgeschosses jedoch zulässig. In den Allgemeinen Wohn-

gebieten und Mischgebieten sind maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.

Die Gemeinde Rastede hat für die Flächen in Teilbereich 1 Nachverdichtungspotenziale erkannt. Diese Flächen liegen in räumlicher bzw. fußläufiger Nähe zur Ortsmitte von Wahnbeek und sind sehr gut erschlossen. Zudem sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Der Bestand an Reihenhäusern wird jedoch planungsrechtlich gesichert.

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

Grüne Zone im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung

Teilbereiche 2 des Bebauungsplanes Nr. 13c und des Bebauungsplanes Nr. 13

Die Teilbereiche liegen deutlich weiter entfernt zur Ortsmitte als die Teilbereiche 1 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. Das Baurecht wird daher in einigen Bereichen zurückgenommen, um die bestehende Struktur abzusichern und Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden. In Anlehnung an das Konzept und den Bestand wird 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 Sammeländerung bereits ein bauordnungsrechtlich genehmigtes zweites Vollgeschoss vorhanden war. Staffelgeschosse sind unzulässig. Die örtliche Bestandaufnahme hat ergeben, dass Staffelgeschosse untypisch sind. Es dominiert klar das geneigte Dach. Die vorhandene einheitliche Struktur soll erhalten und abgesichert werden. 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.

Zulässig sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur Einzel- und Doppelhäuser. Innerhalb des im Übersichtsplan gekennzeichneten Bereiches des Bebauungsplanes Nr. 13 C sind auch Reihenhäuser zulässig. 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. Abweichend ist eine höhere Anzahl an Wohnungen bis zum genehmigten Bestand zulässig, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der Sammeländerung dieser Bestand an Wohnungen bereits bauordnungsrechtlich genehmigt war. Zudem werden örtliche Bauvorschriften erlassen, die die vorhandenen Dachformen und Dachneigungen absichern.

Ergänzend werden **örtliche Bauvorschriften** erlassen:

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften **gemäß § 84 (3) NBauO** ist identisch mit den Geltungsbereichen der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 (Teilbereiche 1 und 2) und der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C (Teilbereiche 1 und 2).

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.

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß **§ 84 (1) NBauO** ist identisch mit den Geltungsbereichen des Teilbereiches 1 der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 und des Teilbereiches 1 der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C. Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO wird festgelegt, dass je Wohneinheit 2 Einstellplätze anzulegen sind. Mit dieser örtlichen Bauvorschrift wird sichergestellt, dass auf den Privatgrundstücken ausreichend Parkraum zur Verfügung gestellt wird. Der öffentliche Raum wird von Parksuchverkehr und von parkenden Autos freigehalten bzw. entlastet.

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

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

Die Belange des Verkehrs, der Ver- und Entsorgung sowie des Immissionsschutzes werden durch diese Sammeländerung nicht tangiert. Auf die Planunterlagen zu den Bebauungsplänen Nr. 13 und 13 C und ihrer Änderungen wird verwiesen.

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

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

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

Im Zuge der öffentlichen Auslegung sind keine Anregungen eingegangen.

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

- Der Landkreis Ammerland hat redaktionelle Hinweise vorgebracht und nachgefragt, ob es planerischer Wille der Gemeinde sei, höhere Anlagen wie Antennen und

Schornsteine auch der Höhenbegrenzung zu unterwerfen oder ob diese ausnahmsweise auch andere Höhen erreichen dürften.

Es ist städtebaulich nicht gewollt, dass die festgesetzten Maximalwerte durch Schornsteine oder Antennen überschritten werden. Die festgesetzten Höhen werden als ausreichend erachtet.

- Der Landkreis Ammerland bittet bezüglich des Ausschlusses von Staffelgeschossen um Mitteilung der Rechtsgrundlage, da § 16 Absatz 2 Nr. 3 BauNVO lediglich ausführe, dass im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse bestimmt werden könne. Es sei zu prüfen, ob nicht bereits durch die Festsetzung einer Traufhöhe von 6,5 m entsprechende Staffelgeschosse (mit neuer höherer Traufhöhe) unzulässig seien.

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

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

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

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

- Der Landkreis Ammerland empfiehlt, die textliche Festsetzung Nr. 8, wonach abweichend von der Festsetzung eines Vollgeschosses ein zweites Vollgeschoss zugelassen werden kann, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 bereits ein bauordnungsrechtlich genehmigtes zweites Vollgeschoss vorhanden war, zu ändern und die Zulässigkeit eines zweiten Vollgeschosses als Ausnahme umzuformulieren. Gleiches gelte für die Zulässigkeit von mehreren Wohnungen. Auch hier sollte eine Ausnahme formuliert werden.

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

- Der Landkreis Ammerland merkt an, dass nach der textlichen Festsetzung Nr. 10 auch in einer Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten zulässig seien. Dieses würde pro Doppelhaus eine maximal zulässige Anzahl von vier Wohneinheiten bedeuten. Um Prüfung wird gebeten.

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

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

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

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

Der Hinweis war in den Planunterlagen bereits enthalten.

3.2 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz

➤ aktueller Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet der Sammeländerung unterliegt den rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 und Nr. 13 C und ihrer Änderungen. Ausgewiesen sind überwiegend allgemeine Wohngebiete und ein reines Wohngebiet sowie ein Mischgebiet.

Die Gebiete sind auch bereits erschlossen und bebaut.

Das Gebiet ist geprägt durch die Butjadinger Straße, die das Gebiet in einen West- und einen Ostteil trennt. Beiderseits der Straße überwiegen Wohnnutzungen auf unterschiedlich

großen Grundstücken. Während der überwiegende Anteil Einfamilienhausbebauung mit individuell gestalteten Gärten umfasst, sind auch noch einzelne gehölzreiche, naturnahe Grundstücke vorhanden. Darüber hinaus sind entlang einzelner Parzellengrenzen und auch noch parallel der Butjadinger Straße markante Einzelbäume (Stieleichen) vorhanden,

Die Böden des Plangebietes sind überwiegend als mittlere Pseudogley-Podsolböden ausgeprägt. Die bodenkundliche Feuchtestufe schwankt zwischen stark frisch / mittel-trocken (6/2. Die Grundwasserstufe ist mit einem mittleren Grundwasserstand von über 20 dm als grundwasserfern (GWS 7) einzustufen.

Ein Suchraum für schutzwürdige Böden liegt nicht vor.² Vielmehr besteht ein für Siedlungslagen typischer Versiegelungsgrad.

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

Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel (1981 bis 2010) liegt im Norden des Plangebietes bei über 150 bis 200 mm, was einer mittleren Neubildungsrate entspricht. Nach Süden steigt die Neubildungsrate bis auf über 300 bis 350 mm/Jahr an und erreicht somit einen hohen Wert (besonderer Schutzbedarf).

Nach Art und Mächtigkeit der grundwasserüberdeckenden Bodenschichten ist das Grundwasserschutzpotential hoch. Die Lage der Grundwasseroberfläche in m NHN liegt bei über 5 bis 7,5 m, bei einer durchschnittlichen Geländehöhe von rund 18 m NHN.³

➤ Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Belange der Eingriffsregelung

In der Sammeländerung wird auf Grundlage des Dichtekonzeptes das Plangebiet im Wesentlichen in zwei Zonen aufgeteilt.

Für das südliche Gebiet dieser Sammeländerung mit Ausnahme der an der Schulstraße gelegenen Flächen sind in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten in den Teilbereichen 1 gelten folgende Festsetzungen zur verträglichen Innenentwicklung vorgesehen:

- zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Gesamthöhe von 10,50 m und einer Traufhöhe von 6,50 m
- 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. Das gilt auch für eingerückte Staffelgeschosse.
- 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.
- Auch sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Der Bestand an Reihenhäusern wird jedoch planungsrechtlich gesichert.

Der Teilbereich 2 des Bebauungsplanes Nr. 13c und des Bebauungsplanes Nr. 13 umfasst die nördlichen Teilflächen, die von der Ortsmitte weiter entfernt liegen. Hier wird der prä-

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

gende Gebäudebestand als Maßstab für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung zugrunde gelegt. Das Baurecht wird daher in einigen Bereichen zurückgenommen, um die bestehende Struktur abzusichern und Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden.

Im Einzelnen gelten folgende Festsetzungen:

- Zulässig ist ein Vollgeschoss mit einer Traufhöhe von maximal 4,00 m und einer Gesamthöhe von maximal 9,50 m
- Abweichend von der Festsetzung eines Vollgeschosses kann ein zweites Vollgeschoss zugelassen werden, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über diese Sammeländerung bereits ein bauordnungsrechtlich genehmigtes zweites Vollgeschoss vorhanden war.
- Staffelgeschosse sind unzulässig.
- Zulässig sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur Einzel- und Doppelhäuser. Der Bestand an Reihenhäusern wird jedoch planungsrechtlich gesichert.
- 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. Abweichend ist eine höhere Anzahl an Wohnungen bis zum genehmigten Bestand zulässig, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der Sammeländerung dieser Bestand an Wohnungen bereits bauordnungsrechtlich genehmigt war.
- Zudem werden örtliche Bauvorschriften erlassen, die die vorhandenen Dachformen und Dachneigungen absichern.

Mit dieser Sammeländerung werden die Grundflächenzahlen gegenüber die planungsrechtliche Bestandssituation nicht verändert und auch die Baugrenzen werden nicht verlagert oder erweitert, so dass sich insgesamt keine höhere Versiegelung/Ausnutzung der Grundflächen ergibt. Die Geschossigkeit und die Höhenausrichtung werden dem Bestand angepasst bzw. teilweise zurückgenommen, in Teilen jedoch dem Bestand und der Lage zur Ortsmitte verträglich angepasst, so dass auch in Bezug auf die Ortsbildbeeinträchtigungen keine Veränderungen gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand vorliegen.

Demnach werden insgesamt mit der Sammeländerung des Bebauungsplanes in Bezug auf die Belange von Natur und Landschaft weder zusätzliche Flächeninanspruchnahmen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und der Biotop- und Lebensraumstrukturen führen könnten, noch höhere Geschossigkeiten oder Gebäudehöhen vorbereitet. Auch sind aufgrund der Bestandssituation keine Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und auf die lufthygienische Situation oder das Klima abzuleiten. Ein Eingriff liegt nicht vor.

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 des innerörtlichen Bereiches 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 Habitatqualitäten gegeben, die das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten (Vögeln, Fledermäuse) erwarten lassen.

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

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

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

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

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

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

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

Die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist im Zuge von Gehölzfällungen oder von Gebäudeabriss und –umbau 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 in Bezug auf die maximal zulässige Versiegelung getroffen werden.

Sollten dennoch bei Gehölzfällungen oder Gebäudeabriss dauerhafte Lebensstätten wie Fledermausquartiere oder Bruthöhlen etc. betroffen sein, sind im räumlichen Zusammenhang geeignete Fledermauskästen oder Nisthilfen zu installieren, um die ökologische Funktion aufrecht erhalten zu können.

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 etwa 1.000 m das Gebiet Funchsbüsche, Ipweiger Büsche (EU Kennzahl 2715-332) nordöstlich von Wahnbek als Waldgebiet mit ausgedehnten feuchten Eichen-Hainbuchenwäldern und kleinerflächigen bodensauren Buchenwäldern. An einem naturnahen Bach artenreiche Erlen-Eschenwälder, Kleingewässer und eine Nasswiese.

Nachteilige Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet zum einen bereits nahezu vollständig bebaut ist und zum anderen gliedernde Siedlungs- und Gehölzstrukturen zwischen FFH-Gebiet und Plangebiet vorhanden sind, die das Waldgebiet sowohl räumlich als auch funktional vom Plangebiet abgrenzen.

EU-Vogelschutzgebiete sind ebenfalls nur in mehreren Kilometern Entfernung (etwa 4,5 km) mit der Hunteniederung 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 im Osten weist zum Plangebiet eine Entfernung von etwa 330 m auf, getrennt durch Siedlungsstrukturen von Wahnbek. Weitere Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind erst in weiterer Entfernung ausgeprägt.

Ggf. gehen die Altbaumbestände entlang von Parzellengrenzen auf alte

➤ **Darstellungen von Landschaftsplänen**

Der Landschaftsplan der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 1995 weist das Gebiet als Siedlungsbereich aus, wobei die beiderseits der Butjadinger Straße entwickelten Wohngebiete noch nicht bestanden, so dass insbesondere im Westen des Plangebietes ein Gebiet zur Erhaltung und Pflege von Wallhecken herausgestellt wurde.

Auch im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland 1995 werden für das Plangebiet keine Ziele und Maßnahmen formuliert, jedoch schließt im Umfeld des Plangebietes im Nordwesten, Norden und Nordosten ein Gebiet zur Erhaltung und Pflege von Wallhecken an..

3.3 Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang

Der Geltungsbereich dieser Sammeländerung liegt in der Ortslage Wahnbeek, beidseitig der Butjadinger Straße, nördlich der Schulstraße. Für das Plangebiet liegen die beiden Bebauungspläne Nr. 13 und Nr. 13c jeweils mit mehreren Änderungen vor. Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Angrenzend an den Geltungsbereich der Sammeländerung setzt sich zu drei Seiten das Siedlungsgebiet fort.

In ihrem Konzept zur verträglichen Innenentwicklung hat die Gemeinde für den südlichen Teil dieser Sammeländerung (mit Ausnahme der an der Schulstraße gelegenen Grundstücke) ein größeres Verdichtungspotenzial erkannt und diesen Bereich entsprechend als blaue Zone (Zone mittlerer Dichte) dargestellt. Die für die blaue Zone maximalen Kennziffern wurden vorstehend wiedergegeben. Die Maximalwerte werden im Zuge dieser Sammeländerung berücksichtigt. Damit ergeben sich Nachverdichtungspotenziale im Vergleich zur Bestandsbebauung. Auch die wirksamen Bebauungspläne hatten allerdings für diese Bereiche bereits zwei Vollgeschosse zugelassen. Um eine Nachbarschaftsverträglichkeit abzusichern, wird die Gebäudehöhe in Anlehnung an das Konzept auf 10,50 m und die Traufhöhe auf 6,50 m begrenzt. Die bestehenden Bebauungspläne hatten hierzu bislang keine Aussagen getroffen. Zulässig sind auf der Grundlage dieser Sammeländerung 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.

Zudem werden örtliche Bauvorschriften erlassen, die die vorhandenen Dachformen und Dachneigungen absichern und die Anzahl der erforderlichen Einstellplätze vorschreiben.

Der nördliche Teil der Sammeländerung und der am südöstlichen Rand an der Schulstraße gelegene Bereich bestehen überwiegend aus älteren Einfamilienhäusern mit einem Vollgeschoss und mit niedriger Traufe und Sattel- oder Walmdach. Zudem liegen diese Bereiche deutlich weiter vom Ortszentrum entfernt. In die Struktur fügen sich neue Wohnhäuser mit zwei Vollgeschossen und vielen Wohneinheiten nicht ein und würden möglicherweise zu Nachbarschaftskonflikten würden. Daher werden die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 13 und 13 C hier hinsichtlich des Maßes der zulässigen baulichen Nutzung geändert. Die bestehenden Bebauungspläne lassen derzeit zum Teil zwei Vollgeschosse zu. Im Zuge dieser Sammeländerung werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, die die bestehenden Strukturen aufnehmen und absichern. So wird maximal ein Vollgeschoss ausgewiesen, die Traufhöhe auf maximal 4,0 m und die Gesamthöhe auf maximal 9,5 m begrenzt. Staffelgeschosse sind unzulässig. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Der Bestand an Reihenhäusern wird jedoch abgesichert. 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. Abweichend sind jedoch eine höhere Anzahl an Wohnungen bis zum genehmigten Bestand zulässig, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über diese Sammeländerung dieser Bestand an Wohnungen bereits bauordnungsrechtlich genehmigt war.

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

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 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.

4. INHALTE DER FESTSETZUNGEN

Die Sammeländerung erfasst zum einen den östlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 13. Zum anderen wird der westliche Teil des Bebauungsplanes Nr. 13 C in die Sammeländerung aufgenommen. Die Sammeländerung erfasst die in den Ausschnitten der o.g. Bebauungspläne festgesetzten Reinen Wohngebiete (WR), Allgemeinen Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI). Die direkt am Hans-Hoffhenke-Ring gelegenen Grundstücke und das Kindergartengelände werden vom Geltungsbereich der Sammeländerung ausgespart.

Teilbereiche 1

Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Maximal **zwei** Vollgeschosse

- In den Allgemeinen Wohngebieten nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; bestehende Reihenhäuser werden abgesichert
- 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.

Teilbereiche 2

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 und Reinen Wohngebieten sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; bestehende Reihenhäuser werden abgesichert
- 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. Abweichend sind eine höhere Anzahl an Wohnungen bis zum genehmigten Bestand zulässig, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über diese Sammeländerung dieser Bestand an Wohnungen bereits bauordnungsrechtlich genehmigt war.
- maximale Traufhöhe 4,0 m
- maximale Gebäudehöhe 9,5 m
- Staffelgeschosse unzulässig.

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Einstellplätze gemäß § 84 (1) NBauO

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

Gestaltungsvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit den Geltungsbereichen der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 (Teilbereiche 1 und 2) und der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 C (Teilbereiche 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) besonders hervor. Die Gemeinde Rastede sichert mit den getroffenen Festsetzungen in Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften ein harmonisches Ortsbild ab und erreicht ein geschlossenes Straßen- und Siedlungsbild. Unter Berücksichtigung vorhandener Wohngebiete im Plangebiet und angrenzend soll das geneigte Dach als dominierendes Gestaltelement fortgeführt werden. Die Dächer sollen ausreichende Ansichtsflächen aufweisen.

Dachform und Dachneigung

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

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

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

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

Ordnungswidrigkeiten

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

6. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom

Entwurfsbeschluss

Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung

Satzungsbeschluss

Rastede, den

Der Bürgermeister

Anhang 1: Überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen gemäß der Kriterien in Anlage 2 (zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB) – Vorprüfung des Einzelfalls - zum Bebauungsplan

1. Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf	
1.1 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	Das Plangebiet der Sammeländerung zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 und zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 c beinhaltet insgesamt eine Größe von rd. 9,27 ha. Es umfasst einen bereits vollständig erschlossenen und bebauten Bereich im zentralen Siedlungszusammenhang von Wahnbek, der überwiegend von Wohnbebauung geprägt ist, aber auch Mischnutzungen liegen vor. In den rechtskräftigen Bebauungsplänen sind allgemeine Wohngebiete, reine Wohngebiete und Mischgebiete ausgewiesen. Gemäß der zulässigen Grundflächenzahl von maximal 0,4 und der Zulässigkeit von Nebenanlagen auf 50 % der Grundfläche ist insgesamt eine maximale Versiegelung von etwa 60 % der Bauflächen anzunehmen. Mit der Sammeländerung werden die Grundflächenzahlen und die Baugrenzen der Ursprungsplanung nicht verändert, so dass sich keine relevante Änderung gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand ergibt.
1.2 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	nicht erkennbar, da es sich um einen bereits planungsrechtlich abgesichertes Gebiet handelt, welches bereits bebaut und erschlossen ist.
1.3 die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	Im Geltungsbereich der Sammeländerung sind keine Grünflächen oder Schutzgebiete/Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts ausgeprägt bzw. im Ursprungsplan gesichert. Es handelt sich um ein Bestandsgebiet, in dem bestehende Wohn- und Mischnutzung planungsrechtlich beibehalten und abgesichert werden. Neben der Regulierung des prägenden Gebäudebestandes als Maßstab für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung werden auch Festsetzungen zur verträglichen Innenentwicklung zugrunde gelegt.
1.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	Die wesentliche Belange der Ursprungsplanung, die zu umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme führen könnten, werden mit der Sammeländerung nicht berührt.
1.5 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften;	Nicht relevant

2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf	
2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen,	Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die bestehenden Nutzungen abzusichern und auf Grundlage des gemeindlichen Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung zu begrenzen. Im Zuge dieser Sammeländerung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert. Aufgrund der Bestandssituation und der derzeit bereits umgesetzten Bautätigkeiten und des Flächendrucks ist die Umsetzung der Planung mit den prognostizierten Auswirkungen wahrscheinlich.
2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Der Änderungsbereich der Sammeländerung zu den Bebauungsplänen Nr. 13 und 13 c umfasst nur Teilflächen der Ursprungspläne. Zudem schließen im Umfeld weitere Wohn- und Mischgebiet an, so dass aufgrund der Bestandssituation und der innerörtlichen Lage keine über den Bestand hinausgehenden kumulativen Wirkungen abgeleitet werden können.
2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z. B. bei Unfällen);	Im Plangebiet ist kein Störfallbetrieb vorhanden. Insofern ist nicht von besonderen Risiken auszugehen
2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Von der Bebauung ist das Plangebiet selbst betroffen. Die beplanten Bereiche sind weitgehend bereits versiegelt und bebaut.
2.5 die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	keine besonderen Bedeutungen oder Empfindlichkeiten
2.6 folgende Gebiete:	
2.6.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht relevant
2.6.2 Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	nicht relevant
2.6.3 Nationalparke nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,	nicht relevant

2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht relevant
2.6.5 gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht relevant
2.6.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Abs. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	nicht relevant
2.6.7 Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	nicht relevant
2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes,	nicht relevant
2.6.9 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	nicht relevant

Fazit

Die überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen lässt keine erheblichen Umweltauswirkungen erkennen, die in der Abwägung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB zu berücksichtigen wären. Die Durchführung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist zulässig.

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2020/023freigegeben am **28.01.2020****GB 1**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 23.01.2020

Sammeländerung zu den Bebauungsplänen 6g und 60 - Anton-Günther-Straße

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	11.02.2020	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	18.02.2020	Verwaltungsausschuss
Ö	28.04.2020	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 11.02.2020 berücksichtigt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Die Sammeländerung zur 6. Änderung des Bebauungsplans 60 und 8. Änderung des Bebauungsplans 6g mit Begründung sowie die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Zur Übernahme der Ziele des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung in die verbindliche Bauleitplanung soll die Sammeländerung zur 6. Änderung des Bebauungsplans 60 und zur 8. Änderung des Bebauungsplans 6g durchgeführt werden. Der Geltungsbereich umfasst die Wohn- und Mischgebiete beidseitig der Anton-Günther-Straße.

Im Zuge des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung (s. Vorlage 2019/128) wurde der nördliche und östliche Geltungsbereich dieser Sammeländerung als „rote Zone“ mit höchster städtebaulicher Dichte und der süd-westliche Geltungsbereich als „blaue Zone“ mit mittlerer städtebaulicher Dichte gekennzeichnet.

Da im Geltungsbereich vier Baudenkmäler vorhanden sind, ist der südliche Teilbereich der Anton-Günther-Straße als solcher mit erhöhten Anforderungen an die Gestaltung gekennzeichnet.

Mit der Sammeländerung werden für die Teilbereiche der Bebauungspläne 60 und 6g die jeweiligen Ziele des Konzeptes als textliche Festsetzungen sowie örtliche Bauvorschriften übernommen.

Für die nördlichen und östlichen Teilbereiche mit höherer städtebaulicher Dichte wird eine maximale Gebäudehöhe von 13 m bei zweigeschossiger Bauweise zuzüglich Staffelgeschoss zugelassen. Sofern in der dritten Ebene ein Staffelgeschoss errichtet wird, muss dieses allseitig um 2 m eingerückt sein. Die Dachneigung muss mindestens 15° betragen.

Die Anzahl der Wohneinheiten wird in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße limitiert, wobei das Höchstmaß von zehn Wohneinheiten je Gebäude nicht überschritten werden darf.

Im Bereich der Baudenkmäler werden örtliche Bauvorschriften aufgenommen, wonach die Außenwände der Hauptgebäude und Garagen in roten bis rotbraunem Verblendmauerwerk zu gestalten sind. Die Dacheindeckungen sind in diesem Bereich ebenfalls in roten bis rotbraunen Ziegel- oder Dachsteinen auszuführen.

Für den süd-westlichen Teilbereich mit mittlerer städtebaulicher Dichte wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m zugelassen, wobei die Traufhöhe 6,50 m nicht überschreiten darf. Bei maximal zweigeschossiger Bauweise werden Staffelgeschosse ausgeschlossen. Im ausgebauten Dach ist Wohnraum jedoch weiterhin zulässig. Die Dachneigung muss zwischen 20° und 45° betragen. Die Anzahl der Wohneinheiten wird in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße limitiert, wobei das Höchstmaß von acht Wohneinheiten je Gebäude nicht überschritten werden darf.

Für beide Teilbereiche wird zudem festgesetzt, dass je Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem Grundstück vorzuhalten sind, um den öffentlichen Straßenraum von Parksuchverkehren und parkenden Autos zu entlasten.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden lediglich redaktionelle Hinweise gegeben, die überwiegend in die Satzung aufgenommen wurden.

Auf Basis der als Anlage 1 beigefügten Abwägungsvorschläge kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Satzung mit Begründung



Gemeinde Rastede: Sammeländerung: 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 „Rastede-Ortskern“ und 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6g „Rastede-Anton-Günther-Straße“

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 20.12.2019	Zunächst möchte ich darauf hinweisen, dass die Verfahrensleis-ten noch an die örtlichen Bauvorschriften anzupassen sind. Hier sind noch entsprechende Ergänzungen erforderlich. Mit den textlichen Festsetzungen 3, 7 und 12 wird die Gesamt-höhe der zulässigen Gebäude festgelegt. Ich bitte, hier die Formulierung der Planzeichenverordnung zu verwenden. Dort wird für die Höhe der baulichen Anlagen der Begriff der Firsthö-he (FH) genutzt. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Begriff der Traufhöhe aus der Planzeichen-verordnung für die textliche Festsetzung Nr. 7 verwendet wurde. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 7 wird neben der Firsthö-he auch die Traufhöhe festgesetzt. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 8 werden oberhalb des zwei-ten Vollgeschosses Staffelgeschosse ausgeschlossen. Als Rechtsgrundlage ist § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Absatz 2 Nr. 3 BauNVO genannt. Nach § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB können im Bebauungsplan aus städtebaulichen Grün-den die Art und das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden. § 16 Absatz 2 Nr. 3 BauNVO führt aus, dass im Be-bauungsplan das Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden kann durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse. Die Zahl der Vollgeschosse ist mit "2" bestimmt. Ich bitte um Überprüfung der Rechtsgrundlage, da nur die An-zahl der Vollgeschosse festgesetzt werden kann. Die Festset-zungen zur Zahl der Vollgeschosse werden dabei durch Zah-lenangaben getroffen (vgl. Kommentierung Ernst/Zinkahn/Bielenberg zum BauGB, Rd.-Nr. 25 zu § 16 BauNVO).	Die Anregung wird berücksichtigt. Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO kann die Höhe der baulichen Anlagen festge-setzt werden. Mit der getroffenen Festsetzung einer Gesamthöhe wird dies umge-setzt. Die Formulierung „Gesamthöhe“ ist eindeutig und wird nicht geändert. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Hamburg hat Hinweise für die Ausarbeitung von Bebauungsplänen her-ausgegeben. Zum Maß der baulichen Nutzung (Blatt 5) heißt es darin: Im Bebau-ungsplan können neben den Festsetzungen zu Vollgeschossen auch Festsetzun-gen zu Nichtvollgeschossen getroffen werden. Da der § 20 der BauNVO aber nur von Vollgeschossen spricht, sind es Festsetzungen über die bebaubare Grund-stücksfläche z.B. oberhalb des obersten tatsächlichen Vollgeschosses oder oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses (§ 23 i.V.m. § 16 Absatz 5 BauNVO).

Sammeländerung: 6. Änd. des BP Nr. 60 „Rastede-Ortskern“ und 8. Änd. des BP Nr. 6g „Rastede-Anton-Günther-Straße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	Im Zusammenhang mit der textlichen Festsetzung Nr. 8 ist im Übrigen auch fraglich, wie ein Staffelgeschoss oberhalb des zweiten Vollgeschosses entstehen soll, da mit der örtlichen Bauvorschrift 7 auch Festlegungen zu Dachformen und Dachneigungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden und demzufolge ein Staffelgeschoss bei Einhaltung der Festsetzung zur Traufhöhe und der örtlichen Bauvorschriften nicht entstehen kann. Ich bitte um Überprüfung. Mit der örtlichen Bauvorschrift Nr. 2 wird festgelegt, dass gemäß § 84 Absatz 1 Nr. 2 BauGB je Wohneinheit 2 Einstellplätze anzulegen sind. Die Begründung führt hierzu lediglich aus, dass mit der Festsetzung sichergestellt wird, dass auf den Privatgrundstücken ausreichend Parkraum zur Verfügung gestellt wird und der öffentliche Raum von Parksuchverkehren und parkenden Autos freigehalten wird.	Wenn über den angegebenen Geschossen keine weiteren Nichtvollgeschosse zulässig sein sollen, sind hierüber Festsetzungen zu treffen. Beispiel: Im Wohngebietsind über dem obersten Vollgeschoss weitere Geschosse unzulässig. Nach der Kommentierung von Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg zu § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB Rdnr. 249 – 253 können „Festsetzungen für übereinander liegende Geschosse, Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen gesondert getroffen werden. Zweck dieser Regelung ist es, einen mehrschichtigen Stadtaufbau durch Festsetzungen im Bebauungsplan festlegen zu können..... Dabei wird davon ausgegangen, dass grundsätzlich für alle der in § 9 Abs. 1 bezeichneten Festsetzungen differenzierende Festsetzungen nach Absatz 3 Satz 2 möglich sein sollen....Als differenzierende Festsetzung erfordert sie auch eine entsprechende Berücksichtigung der davon berührten öffentlichen und privaten Belange nach den Abwägungsgrundsätzen des § 1 Abs. 7. So können Fragen des Immissionsschutzes, des Nachbarschutzes und alle anderen Fragen von Bedeutung sein, die durch die schichtweise und insgesamt enge Zuordnung von neben- und übereinander liegenden, unterschiedlichen Nutzungen aufgeworfen sind.“ Unter Berücksichtigung dieser Kommentierung und den Handlungsanweisungen der Stadt Hamburg wird die Rechtsgrundlage für den Ausschluss von Staffelgeschossen im Rahmen dieser 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. Im gesamten Plangebiet sind Mehrfamilienhäuser zulässig. Die Erfahrungen in der Gemeinde Rastede in den letzten Jahren haben gezeigt, dass eine Kennziffer von 1,5 Stellplätze 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. Die Begründung wird um diese Aussagen ergänzt.

Sammeländerung: 6. Änd. des BP Nr. 60 „Rastede-Ortskern“ und 8. Änd. des BP Nr. 6g „Rastede-Anton-Günther-Straße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	Die örtliche Bauvorschrift darf keine über den Bedarf hinausgehende Zahl von Einstellplätzen festsetzen. Damit würde sie den Grundstückseigentümer den Übermaßverbot zuwider belasten. Sie darf allerdings über die festgelegten Richtzahlen hinausgehen, soweit sie festgestellt hat, dass diese im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift unter dem wirklichen Bedarf liegen (vgl. Kommentierung Große-Suchsdorf zur NBauO, Rd.-Nr. 16 zu § 84 NBauO). Ich bitte daher, die Begründung entsprechend ausführlicher zu gestalten. Auch empfehle ich zur besseren Übersichtlichkeit nicht mehrfach auf Ordnungswidrigkeiten zu verweisen, sondern dieses zusammenzufassen (vgl. örtliche Bauvorschriften 3 und 8). Allgemein bitte ich, die Begründung für den Erlass der örtlichen Bauvorschriften ausführlicher zu gestalten, da zum Teil lediglich eine Wiederholung der jeweiligen Bauvorschrift in der Begründung enthalten ist. In der Begründung wird unter Punkt Bebauungsplan (s. S. 16 ff.) ausgeführt, dass Bezug nehmend auf den Bebauungsplan Nr. 6 g der südwestliche Rand der Sammeländerung der südliche Rand des Bebauungsplanes Nr. 6 g von der Sammeländerung B betroffen ist und dort folgende Festsetzungen getroffen werden: maximal 2 Wohneinheiten; Gebäudelänge maximal 20 m. Diese Festsetzungen sind jedoch der Sammeländerung C der Gemeinde Rastede zu entnehmen. Die Sammeländerung B befasst sich mit der Grundflächenzahl nach § 19 Absatz 1 und § 19 Absatz 4 sowie der Festsetzung der Geschossflächenzahl. Um entsprechenden Abgleich und Korrektur wird gebeten. Als Untere Bauaufsichtsbehörde bitte ich bezüglich der textlichen Festsetzung Nr. 3 noch um Klarstellung, wie es sich mit Schornsteinen und ähnlichen technischen Aufbauten verhält, die über den First hinausragen. Gleiches gilt für die textlichen Festsetzungen Nr. 7 und 12. Bei der örtlichen Bauvorschrift Nr. 7 wird empfohlen, Satz 1 wie folgt zu formulieren: Die obersten Geschosse von Hauptgebäuden sind nur mit symmetrisch geneigten Satteldächern, Walmdächern und Krüppelwalmdächern mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Es wird lediglich an zwei Stellen auf die Ordnungswidrigkeit hingewiesen. Die Anregung wird berücksichtigt. Die Begründung wird entsprechend angepasst. Eine generelle Ausnahme von der Festsetzung der Gesamthöhe ist nicht vorgesehen. Der Anregung wird nachgekommen.

Sammeländerung: 6. Änd. des BP Nr. 60 „Rastede-Ortskern“ und 8. Änd. des BP Nr. 6g „Rastede-Anton-Günther-Straße“

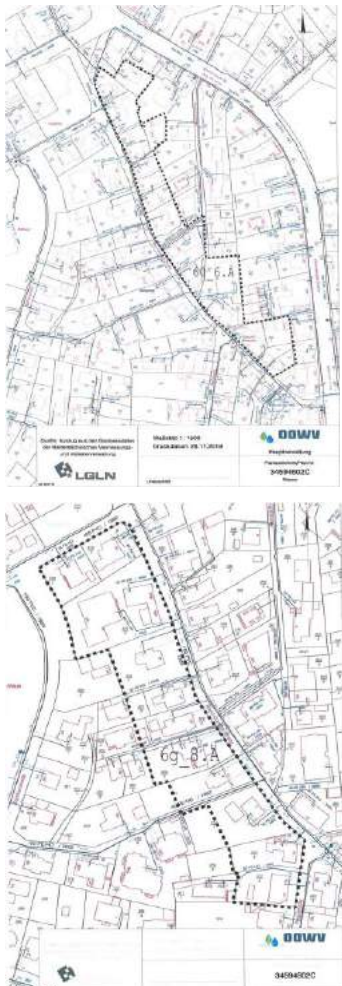
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	Empfohlen wird weiter, grundsätzlich den Texten eine einheitliche Darstellung der Zahlen vorzunehmen. Insbesondere sollten für die Darstellung der Geschossigkeit keine römischen Zahlen verwendet werden. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen gegen die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 g und der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 der Gemeinde Rastede aufgrund der vorgelegten Unterlagen grundsätzlich keine Bedenken, da die getroffenen Änderungen den Immissionsschutz nicht direkt betreffen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich das zu ändernde Plangebiet im Ortszentrum der Gemeinde Rastede befindet und die Bereiche östlich und westlich der Anton-Günther-Straße umfasst. Der östliche Planbereich grenzt nördlich wie auch südlich in einem Abstand von weniger als 30 m an die verkehrsreiche K 131 "Oldenburger Straße" an, die eine große Verkehrslärmquelle darstellt. Es wird um Prüfung gebeten, ob in diesem Bereich relevante Lärmpegelbereiche liegen, so dass hierfür ggf. Festsetzungen zum passiven Schallschutz eingefügt werden sollten.	Der Anregung wird nachgekommen. 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.
2	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 19.12.2019	Wir haben die Änderung der oben genannten Bebauungspläne zur Kenntnis genommen. Das Gebiet ist voll erschlossen. Die vorhandenen Versorgungsleitungen dürfen nicht durch geschlossene Fahrbahndecken - ausgenommen an den Kreuzungsstellen - überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Ferner weisen wir darauf hin, dass wegen der erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten Versorgungsleitungen weder überpflanzt noch mit anderen Hindernissen überbaut werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bei der Sammeländerung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt wurde. In die Begründung wird ein Hinweis auf die Leitungen des OOWV aufgenommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich inhaltlich auf die Ausbauplanung.



Sammeländerung: 6. Änd. des BP Nr. 60 „Rastede-Ortskern“ und 8. Änd. des BP Nr. 6g „Rastede-Anton-Günther-Straße“

[illegible]

Sammeländerung: 6. Änd. des BP Nr. 60 „Rastede-Ortskern“ und 8. Änd. des BP Nr. 6g „Rastede-Anton-Günther-Straße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV		

Sammeländerung: 6. Änd. des BP Nr. 60 „Rastede-Ortskern“ und 8. Änd. des BP Nr. 6g „Rastede-Anton-Günther-Straße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
3	Nieders. Landesamt für Denkmalpflege Abt. Archäologie Ofener Straße 15 26121 Oldenburg 19.12.2019	Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Aus den zur Innenentwicklung und Nachverdichtung vorgesehenen Plangebieten sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Unmittelbar südöstlich davon wurden allerdings in den Jahren 1936 und 1949 vorgeschichtliche archäologische Funde und Befunde entdeckt (Rastede, FStNr. 112). Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte auch unbedingt beachtet werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4	EWE Netz GmbH Neue Straße 23 26316 Varel 25.11.2019	Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange. Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.	

Sammeländerung: 6. Änd. des BP Nr. 60 „Rastede-Ortskern“ und 8. Änd. des BP Nr. 6g „Rastede-Anton-Günther-Straße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung EWE Netz GmbH	Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren. Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Orhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagen Auskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen. Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de. Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Astrid Lübben unter der folgenden Rufnummer: 04488-5233293.	
Keine Anregungen und Bedenken hatten:			



Bebauungsplan Nr. 60 „Rastede-Ortskern“ und Bebauungsplan Nr. 6g „Rastede-Anton-Günther-Straße“

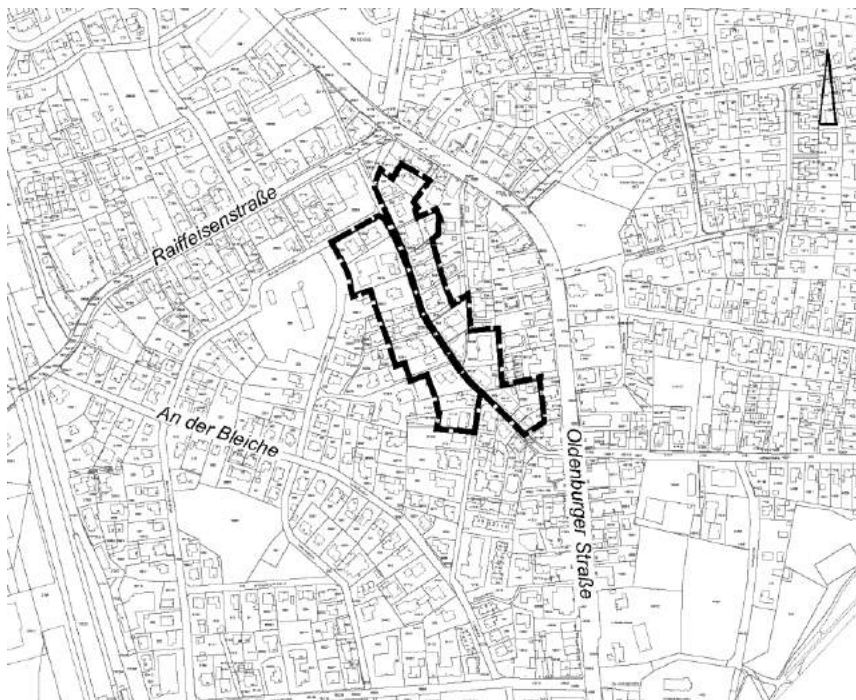
Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	

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
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 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)

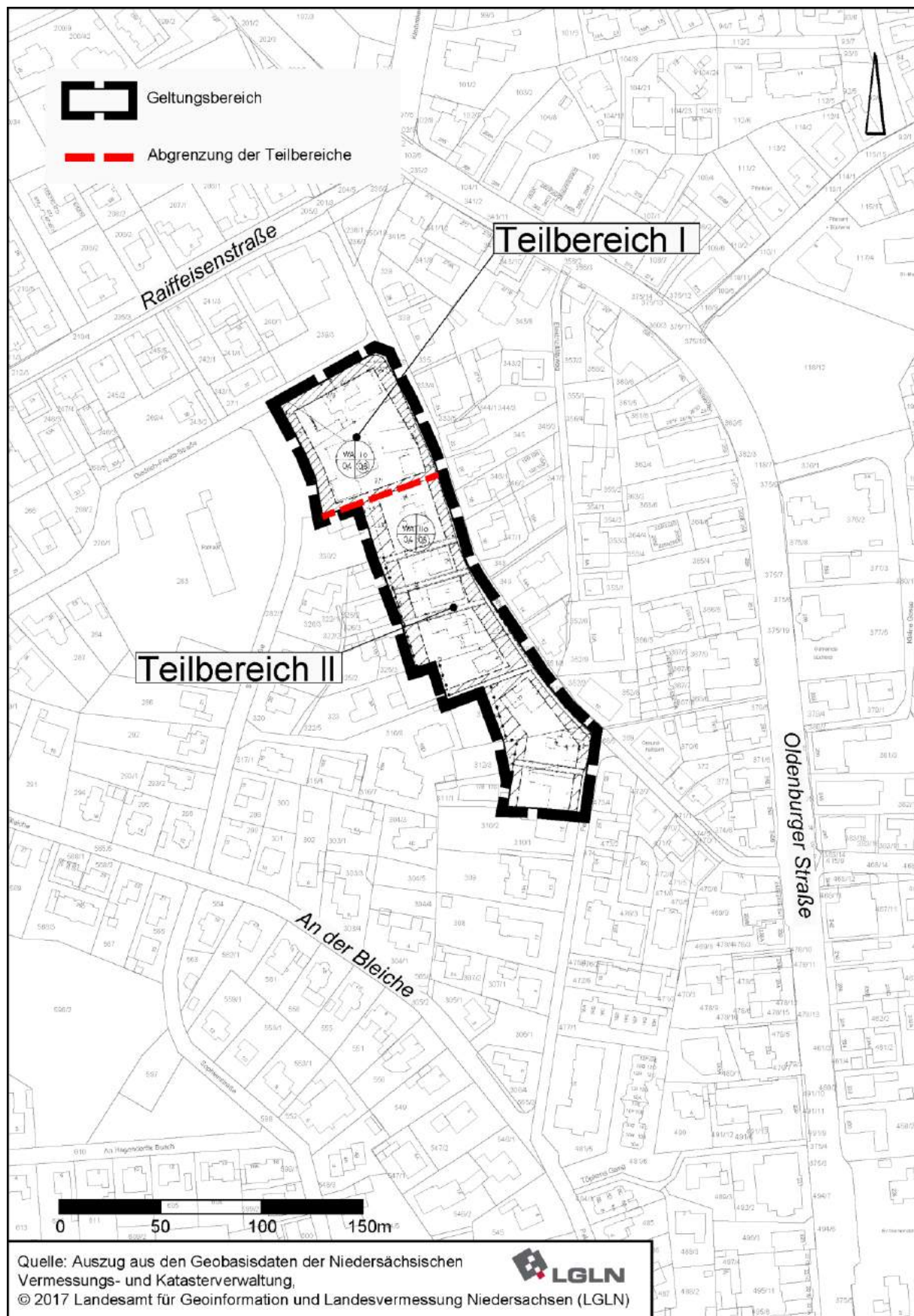


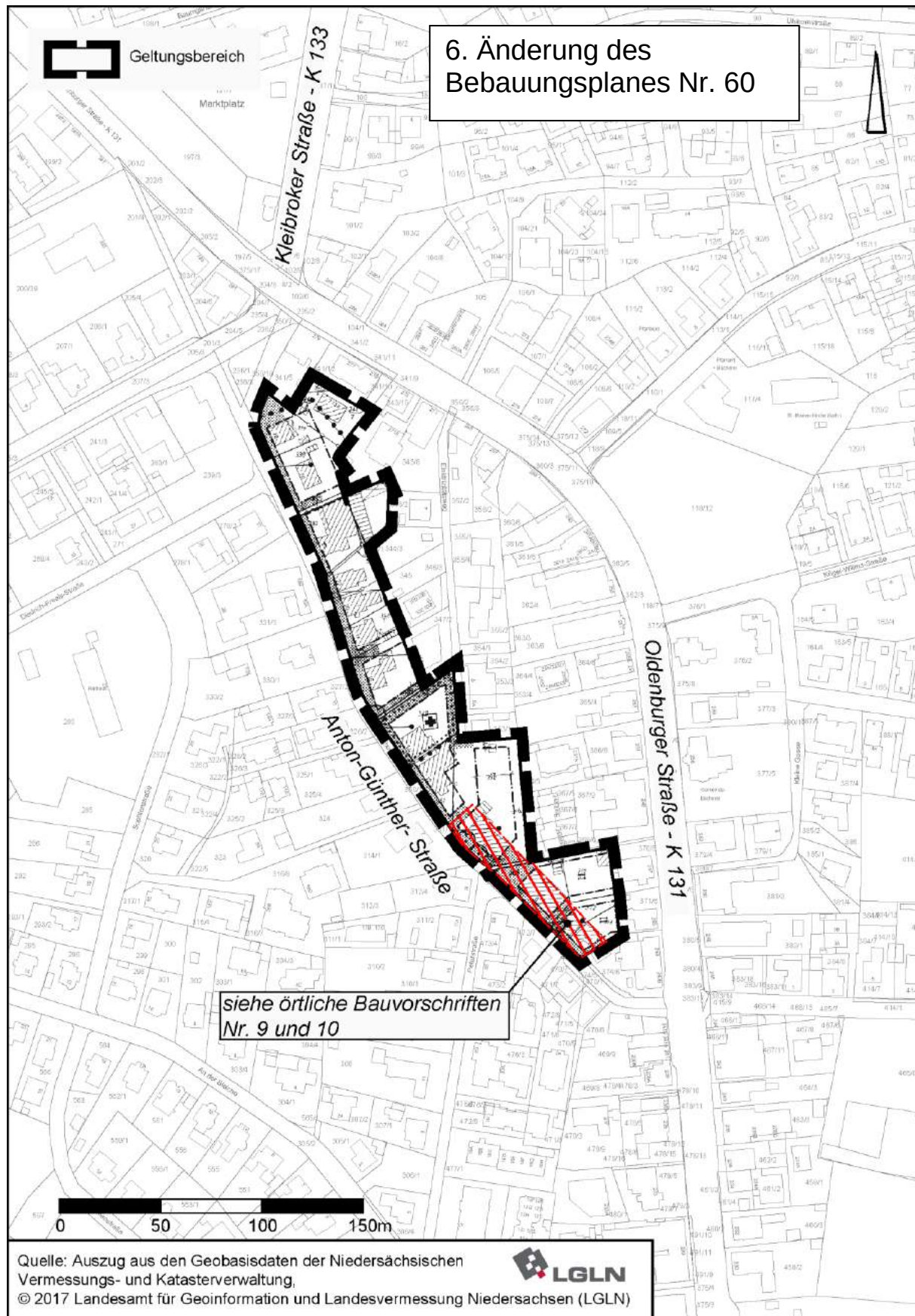
Die anliegende Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.

Rastede, den

Bürgermeister

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G





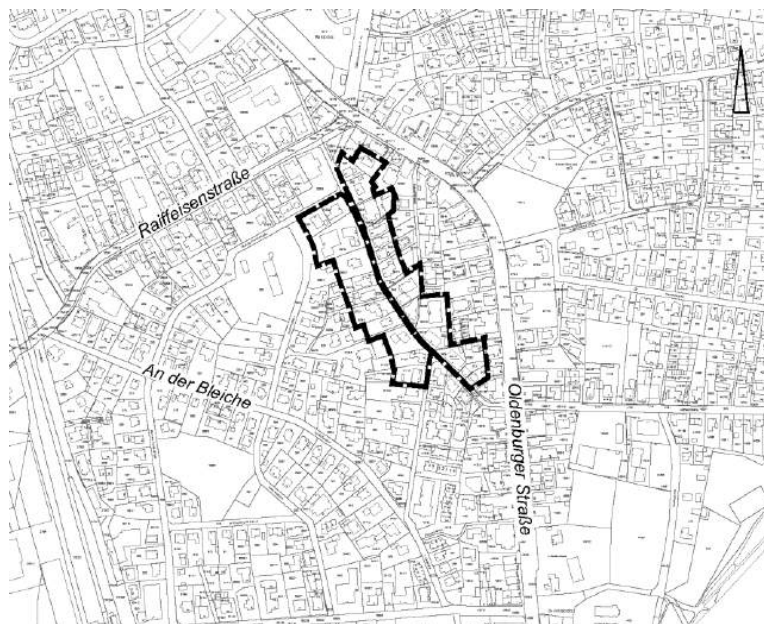
Gemeinde Rastede

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
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung	11
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
2.	Ziele und Zwecke der Planung	18
3.	Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	23
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
4.	Inhalte der Festsetzungen	31
5.	Örtliche Bauvorschriften	32
6.	Daten zum Verfahrensablauf	35
7.	Grösse des Plangebietes	35

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

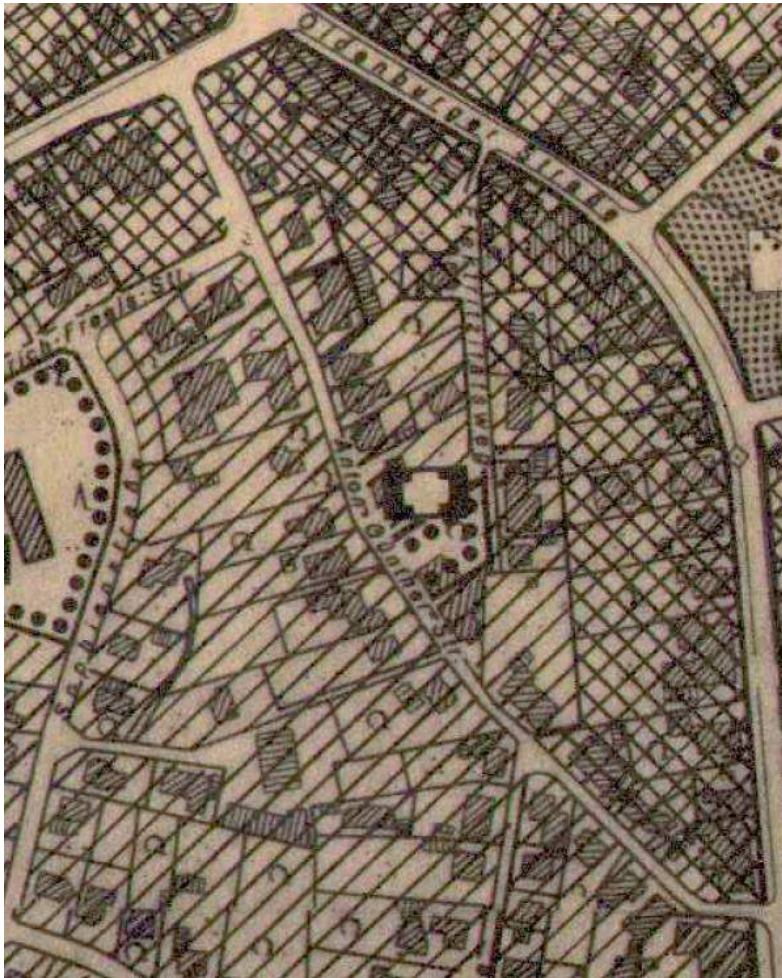
Ziele und Grundsätze der Raumordnung (LROP/RRÖP)

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

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede stellt die Flächen 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.

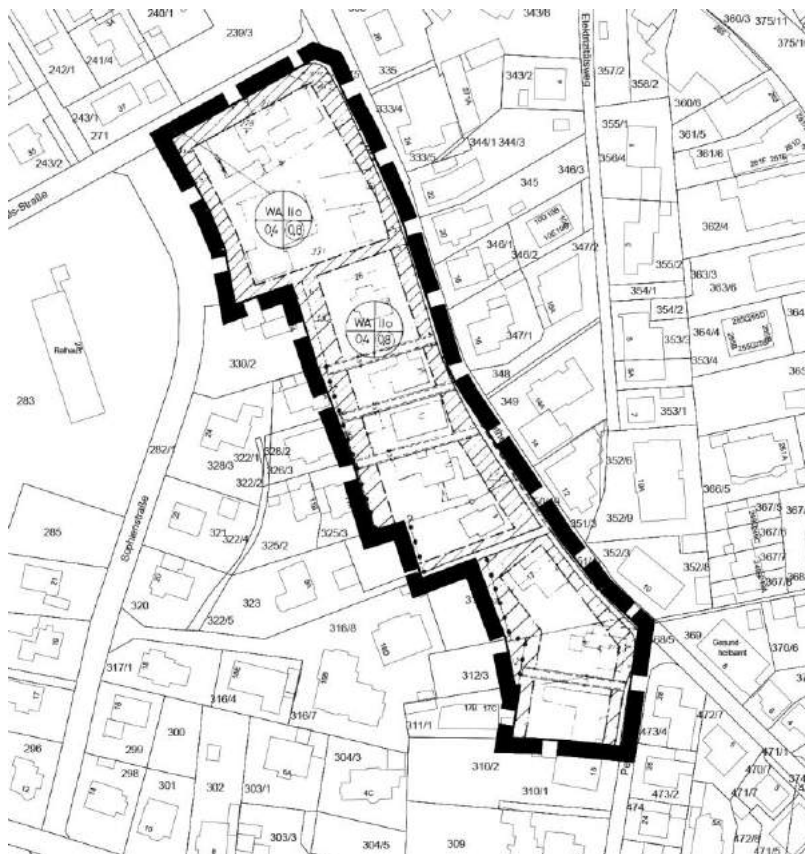


Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede

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:

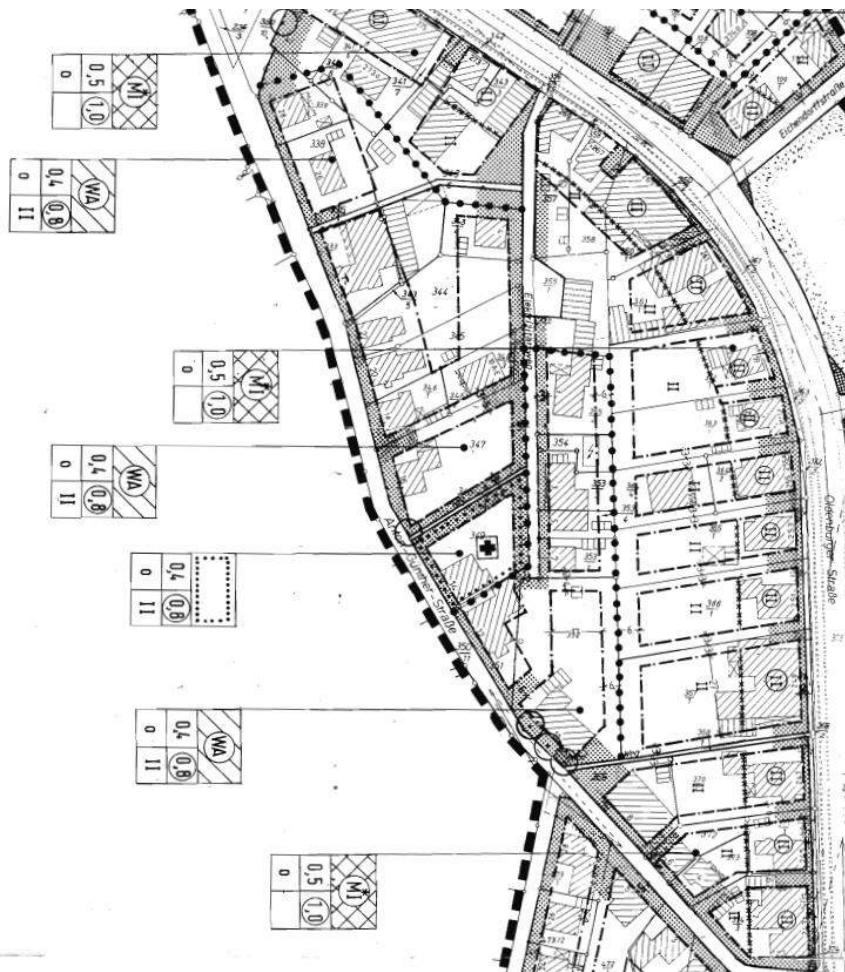


Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“

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 Bauvoranfragen 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-

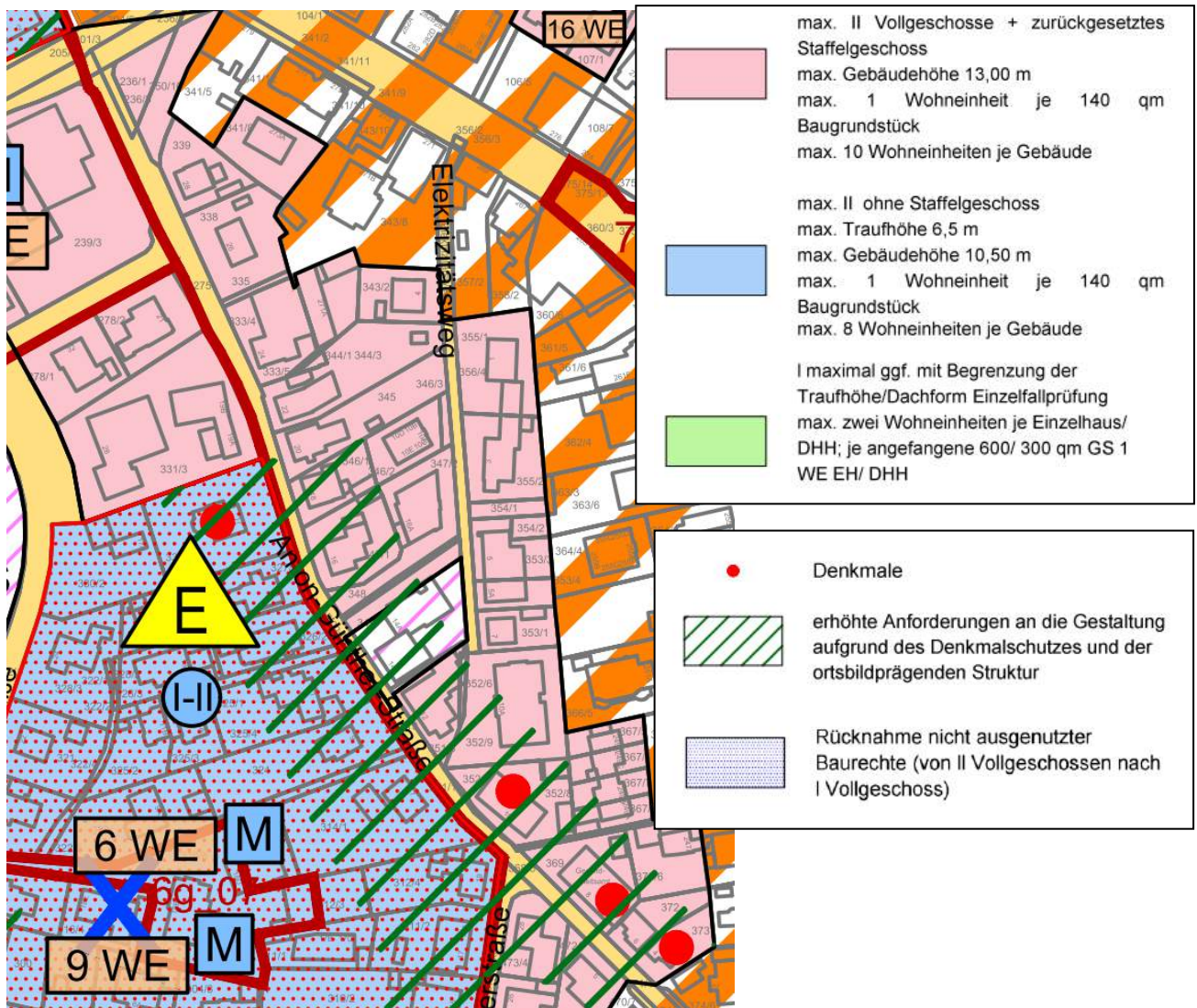
meinde Rastede sind für das Plangebiet bauliche Veränderungen in nächster Zeit abzusehen. Dies Plangebiet liegt zentral in der Ortslage und ist sehr gut erschlossen. Es bietet sich daher für eine weitere bauliche Entwicklung besonders an.

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

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

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

¹ 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 beigelegt.

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 Wohngebietsind über dem obersten Vollgeschoss weitere Geschosse unzulässig.

Nach der Kommentierung von Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg zu § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB Rdnr. 249 – 253 können „Festsetzungen für übereinander liegende Geschosse, Ebenen

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

Unter Berücksichtigung dieser Kommentierung und den Handlungsanweisungen der Stadt Hamburg wird die Rechtsgrundlage für den Ausschluss von Staffelgeschossen im Rahmen dieser 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.²

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.³

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.

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

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 Höhenausrichtung 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-, 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, 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 stehenden 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 OOWV.

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

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2020/063freigegeben am **15.04.2020****GB 1**

Sachbearbeiter/in: Kahne, Tabea

Datum: 16.03.2020

9. Änderung des Bebauungsplans 6 D - Rastede I - Mühlenstraße

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
N	28.04.2020	Verwaltungsausschuss
Ö	28.04.2020	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Gemeinderates am 28.04.2020 berücksichtigt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Die 9. Änderung des Bebauungsplans 6 D mit Begründung sowie die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Zur Übernahme der Ziele des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung in die verbindliche Bauleitplanung wird die 9. Änderung des Bebauungsplans 6 D durchgeführt. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Mühlenstraße 5 und 7 einschließlich der noch unbebauten Hintergrundstücke.

Im Zuge des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung (s. Vorlage 2019/128) wurde der Geltungsbereich als „rote Zone“ mit höchster städtebaulicher Dichte gekennzeichnet und als besonders für die Innenentwicklung geeignet erkannt. Die Hintergrundstücke stellen sich als unbebaut dar, was auf die bisherige bauplanungsrechtliche Festsetzung als Parkplatzfläche zurückzuführen ist.

Mit der 9. Änderung des Bebauungsplans 6 D wird die Fläche nunmehr als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Für den Geltungsbereich wird eine maximale Gebäude-

höhe von 13 m bei zweigeschossiger Bauweise zuzüglich Staffelgeschoss zugelassen. Sofern in der dritten Ebene ein Staffelgeschoss errichtet wird, muss dieses allseitig um 2 m eingerückt sein. Die Dachneigung muss mindestens 15° betragen.

Die Anzahl der Wohneinheiten wird in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße limitiert, wobei das Höchstmaß von 10 Wohneinheiten je Gebäude nicht überschritten werden darf. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze anzulegen, um den öffentlichen Verkehrsraum von parkenden Fahrzeugen möglichst frei zu halten. Bei Gebäuden mit mehr als 6 Wohneinheiten sind mindestens 50% der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen. Analog zur gegenüberliegenden Bebauung auf dem Grundstück der alten Sägerei ist entlang der Mühlenstraße eine Hecke anzulegen.

Im Rahmen der zwischenzeitlich durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden lediglich redaktionelle Hinweise gegeben, die überwiegend in die Satzung aufgenommen wurden.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeitsbeteiligung hat ein Anwohner der Mühlenstraße Bedenken hinsichtlich der Oberflächenentwässerung vorgetragen. Zur Oberflächenentwässerung liegt ein Entwässerungskonzept vor. Hiernach sind auf den Privatgrundstücken im Geltungsbereich Stauraumkanäle einzubauen, von denen das Wasser nur gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal in der Mühlenstraße abgegeben wird. Die Größe der Stauraumkanäle wurde abhängig von der geplanten Versiegelung und den aktuell anzusetzenden Starkregenereignissen berechnet.

Der Einbau der Stauraumkanäle wird im Genehmigungsverfahren verbindlich vorgeschrieben, sodass die Bedenken hinsichtlich der Oberflächenentwässerung ausgeräumt werden können. Die vollständigen Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Aufgrund der besonderen Situation bedingt durch das Corona-Virus soll der Satzungsbeschluss ohne Vorberatung im Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen gefasst werden. Daher ist die üblicherweise im Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen als Grundlage für die Beratung dienende Präsentation als Anlage 4 beigelegt. Die Abwägung erfolgt auf der Ratssitzung. Auf dieser Basis kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens werden vom Vorhabenträger getragen.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Planzeichnung
3. Begründung
4. Präsentation Abwägungsvorschläge



Gemeinde Rastede: 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 D

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 23.01.2020	Seitens des Landkreises Ammerland bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen diesen Bebauungsplan. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bedarf dieser Bebauungsplan jedoch einer Überarbeitung. Die Untersuchungen bezüglich der Lärmsituation im Plangebiet waren sehr umfangreich. Aus den Ergebnissen sind textliche Festsetzungen entwickelt worden, die in den Bebauungsplan aufgenommen worden sind. Hierzu erfolgen folgende Anmerkungen: Die Darstellung der Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung ist sehr unübersichtlich. Zum einen ist die Beschriftung bezogen auf die zwei unterschiedlichen Höhen schlecht lesbar, zum anderen ist die Abgrenzung der unterschiedlichen Höhen nicht gut erkennbar. Da eine zweigeschossige Bauweise zwingend vorgeschrieben wird, sollte überlegt werden, die Lärmpegelbereiche nur für den ungünstigsten Fall (7,50 m) festzusetzen. Dieses hätte den Vorteil, dass die Beschriftungen entfallen könnten und die Abgrenzungen zwischen den Lärmpegelbereichen besser erkennbar werden. Zwar würde dies zu einer geringfügigen Überdimensionierung des Schallschutzes im Erdgeschoss führen* allerdings ist zu erwarten, dass bei der Bauausführung sowieso durchgehend die gleichen Schalldämmmaße über die gesamte Fassadenhöhe eingehalten werden. Gemäß DIN 4109-1 liegt bei einem Lärmpegelbereich von $\geq$ III ein maßgeblicher Außenlärmpegel von > 60 dB(A) vor (der Tagesbeurteilungswert ist hier für die Bestimmung der Lärmpegelbereiche maßgeblich gewesen). Für Außenwohnbereiche sollte ein Orientierungswert von > 60 dB(A) in Anlehnung an die zulässigen Immissionsrichtwerte für Wohnzwecke in Mischgebieten am Tage nicht überschritten werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Um die Lesbarkeit des Planes zu vereinfachen, wird die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche in unterschiedlichen Farben dargestellt. Der Anregung zur Vereinheitlichung der Lärmpegelbereiche für die unterschiedlichen Geschosse und die Abbildung eines worst case wird jedoch nicht gefolgt. Dies hätte zur Folge, dass den Eigentümern höhere Anforderungen an das zu erbringende Schalldämmmaß abverlangt würden, als immissionsschutzrechtlich erforderlich. Die Gutachter haben in ihrem Lärmgutachten keine Festsetzung zu den Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkone etc.) vorgeschlagen. Die Schallgutachter hatten bereits in ihrem Gutachten auf folgendes hingewiesen: Im Rahmen eines späteren konkreten Baugenehmigungsverfahrens oder bei einer wesentlichen baulichen Veränderung ist der Nachweis zu erbringen, dass die Anforderungen, die sich aus der DIN 4109-1 für die Lärmpegelbereiche ergeben, durch die geplante Bauausführung eingehalten werden können. Nach ständiger Rechtsprechung sind darüber hinaus auch Außenbereiche in Form von Gärten und Terrassen in die Prüfung einzubeziehen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	Es ist bisher keinerlei Aussage über die Zulässigkeit von Außenwohnbereichen getroffen worden. Es wäre daher sinnvoll, eine weitere Festsetzung bezüglich der Errichtung dieser Außenwohnbereiche zu treffen. Folgende Formulierung wird hierfür vorgeschlagen: Innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. baulichen Änderungen Außenwohnbereiche auf der lärmabgewandten Seite zu errichten oder durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. verglaste Loggien, Wand oder Nebengebäude) zum Einhalten der Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 zu schützen. Die in der textlichen Festsetzung Nr. 5 getätigte Aussage „Innerhalb der mit Lärmpegelbereich II, III und IV gekennzeichneten Bereiche ist als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand sicherzustellen“ ist sehr allgemein formuliert. Für besonders schutzbedürftige Wohnräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) ist während der Nachtzeit darauf zu achten, dass im Rauminnen ein Schalldruckpegel ≥ 30 dB(A) für einen gesunden Nachtschlaf eingehalten wird. Es muss eine ausreichende Belüftung in dieser Zeit sichergestellt werden. Dies ist in Bereichen der Lärmpegelbereiche III und IV in der Regel nur durch den Einsatz schallgedämmter Lüftungsanlagen möglich. Es sollte geprüft werden, ob eine entsprechende Festsetzung zusätzlich aufgenommen wird. Folgende Formulierung wird hierfür vorgeschlagen:	Entlang der Mühlenstraße sind bereits Wohngebäude vorhanden. Die vorhandenen Außenwohnbereiche liegen nördlich der bestehenden Gebäudekörper und damit im Schallschatten der Gebäude. Die vordere Baugrenze zur Mühlenstraße hin berücksichtigt den vorhandenen Gebäudebestand und ist mit 5 Metern Abstand zur Parzellengrenze (zur Verkehrsfläche der Mühlenstraße noch mehr) deutlich von der Mühlenstraße zurückgesetzt. Die geplanten zusätzlichen Wohngebäude sollen im nördlichen und zentralen Teil des Plangebietes errichtet werden. Diese Bereiche liegen zum einen im Schallschatten der Bestandsgebäude. Zum anderen werden hier die Orientierungs-, Grenz- und Richtwerte der betreffenden Regelwerke eingehalten. Selbst bei freier Schallausbreitung wird nördlich der Bestandsgebäude in der Erdgeschosszone bereits der Lärmpegelbereich II erreicht. Die nebenstehenden Anregungen des Landkreises werden in Begründung ergänzt. Aufgrund der Bestandssituation wird keine Notwendigkeit für eine Festsetzung zu Außenwohnbereichen getroffen. Auf Vorhabenebene ist nachzuweisen, dass die maßgeblichen Orientierungswerte eingehalten werden. Dies gilt auch für die Außenwohnbereiche. Die getroffene Formulierung wurde von den Gutachtern als Festsetzung im Bebauungsplan vorgeschlagen und unverändert übernommen. Die getroffene Formulierung macht deutlich, dass auch bei Lüftung die erforderliche Gesamtschalldämmung einzuhalten ist. Auf welche Weise dies erfolgt, bleibt den Eigentümern überlassen. Ggf. sind schallgedämmte Lüftungsanlagen erforderlich, dies wird mit der getroffenen Formulierung bereits zum Ausdruck gebracht. Ggf. wird aber auch durch einen geschickten Grundriss der Gesamtschalldämmung ausreichend genüge getan. Es wird daher kein Erfordernis für die nebenstehende Aufnahme einer textlichen Festsetzung gesehen. In der Begründung wird der Hinweis ergänzt, dass ggf. auch schallgedämmte Lüftungsanlagen erforderlich sind.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	Innerhalb der Lärmpegelbereiche II, III und IV des Bebauungsplanes ist zur Nachtzeit als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB für besonders schutzbedürftige Wohnräume (Kinderzimmer/Schlafzimmer) ein Schalldruckpegel von ≥ 30 dB(A) im Rauminnen bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Innerhalb der Lärmpegelbereiche II, III und IV sind besonders schutzbedürftige Wohnräume mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Alternativ kann durch Anordnung der besonderen schutzbedürftigen Räume auf der lärmabgewandten Gebäudeseite (Verringerung des maßgeblichen Außenlärmpegels um 5 dB(A) bzw. einer Lärmpegelstufe) eine ausreichende Belüftung auf anderem Wege sichergestellt werden. Als Untere Wasserbehörde weise ich darauf hin, dass nach dem Wasserhaushaltsgesetz eine Erlaubnis für die Einleitung des Oberflächenwassers zu beantragen ist. Der Abfallwirtschaftsbetrieb bittet um Berücksichtigung, dass die haushaltsnahe Entsorgung der Bio-, Restmüll- und Papiertonnen für die Hintergrundstücke an der Mühlenstraße erfolgt. Nach der Begründung zum Bebauungsplan sollen innerhalb der neu geschaffenen Baufelder insgesamt drei Mehrfamilienhäuser entstehen. Es gilt nach der Schablone die abweichende Bauweise. Die textliche Festsetzung Nr. 1 setzt mit Satz 1 jedoch fest, dass die offene Bauweise gilt. Hier sollte mit Satz 2 zusammen eine verständlichere Festsetzung gewählt werden. Folgende Formulierung wird vorgeschlagen: Es gilt die abweichende Bauweise mit Gebäudelängen bis maximal 25 m. Im Übrigen gilt die offene Bauweise.	s.o. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung gibt den derzeitigen Stand der Hochbauplanung wieder. Es handelt sich jedoch um einen Angebotsbebauungsplan, so dass auch mehr oder weniger Gebäude grundsätzlich zulässig sind. In den textlichen Festsetzung steht: Es gilt gemäß § 22 [2] BauNVO die offene Bauweise. Abweichend wird festgesetzt, dass nur Gebäudelängen bis maximal 25 m zulässig sind. Damit ist eindeutig formuliert, worin die Abweichung besteht. Änderungen sind nicht erforderlich.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	Wie in der textlichen Festsetzung Nr. 6 dargestellt, sind oberirdische Stellplätze innerhalb der überbaubaren und auch der nicht überbaubaren Flächen zulässig. Nicht dargestellt ist, wie bei einer Stellplatzanlage im rückwärtigen Bereich dieser Flächen das Rücksichtnahmegebot gegenüber der umliegenden Bebauung gewahrt wird. Empfohlen wird, bereits auf der Ebene der Bauleitplanung auch im Hinblick auf noch bestehende Baurechte auf den umliegenden Grundstücken über eine Abschirmung (aktiver Schallschutz) nachzudenken. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 wird die Gebäudehöhe bestimmt. Festgesetzt wird eine Gebäudehöhe von maximal 28,00 m über NHN. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes und Normalhöhennull. Zur besseren Umsetzbarkeit und zum besseren Verständnis der Planung empfehle ich, die tatsächlich sichtbare Gebäudehöhe mit entsprechenden Bezugspunkten, bezogen auf die angrenzende Erschließungsstraße, im Plangebiet festzusetzen. Die textliche Festsetzung Nr. 6, Satz 2, empfehle ich zur besseren Verständlichkeit wie folgt zu formulieren: Auf den nicht überbaubaren Flächen entlang der Mühlenstraße sind gemäß § 23 Absatz 5 BauNVO Garagen und offene Kleingaragen (i.S.v. § 1 Absatz 3 GaVo (Carports)) sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen, in einer Tiefe von 5 m, gemessen von der Grenze des Geltungsbereiches entlang der Mühlenstraße, nicht zulässig. Der Bebauungsplan enthält auch örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung. Diese sind in den Verfahrensvermerken des Bebauungsplanes jedoch nicht enthalten. Um entsprechenden Nachtrag wird gebeten. Abschließend bitte ich hinsichtlich der örtlichen Bauvorschrift Nr. 4 um Herleitung der Ermächtigungsgrundlage aus § 84 NBauO.	Bei dem Bebauungsplan Nr. 6D und seiner jetzt vorliegenden 9. Änderung handelt es sich um einen Angebotsplan. Die Festsetzungen berücksichtigen zwar die derzeit parallel erstellte Vorhabenplanung. Grundsätzlich sind aber auch andere Vorhaben zulässig. Daher ist es nicht sinnvoll, bereits auf Bebauungsplanebene aktive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. Im Rahmen eines späteren konkreten Baugenehmigungsverfahrens oder bei einer wesentlichen baulichen Veränderung ist der Nachweis zu erbringen, dass die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen unter Berücksichtigung der in der Umgebung vorhandenen Wohnbebauung und ihrer Schutzansprüche eingehalten werden. Der Anregung wird nicht entsprochen. Die textliche Festsetzung ist eindeutig. In der Begründung ist bereits ausgeführt, dass die festgesetzte Höhe von maximal 28,00 m über NHN bei einer Geländehöhe von ca. 15 m ü. NHN einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 13 m entspricht. Der Anregung wird nicht entsprochen. Die textliche Festsetzung ist eindeutig, ergänzt werden die Bindestriche. Die Festsetzung lautet: Auf den nicht überbaubaren Flächen entlang der Mühlenstraße sind gemäß § 23 (5) BauNVO Nebenanlagen nach § 14 BauNVO - mit Ausnahme von Einfriedungen - sowie Garagen und offene Kleingaragen (i.S.v. § 1 (3) GaVo (Carports)) nach § 12 BauNVO in einer Tiefe von 5 m, gemessen von der Grenze des Geltungsbereiches entlang der Mühlenstraße, nicht zulässig. Der Anregung wird nicht entsprochen. Nach den Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 18.04.1996 (unbefristet gültig) sind die örtlichen Bauvorschriften nur in der Präambel zu nennen. Die Ermächtigungsgrundlage ist – wie bereits auch auf dem Planteil wiedergegeben – der § 84 Abs. 3 NBauO. Demnach kann die Gemeinde, um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen, besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stellen. Dieses Erfordernis hat die Gemeinde Rastede im vorliegenden Fall in Bezug auf die Gestaltung von Staffelgeschossen erkannt:

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland		Staffelgeschosse sind mit mindestens 2,00 m Abstand von der Traufkante des darunter liegenden Geschosses herzustellen. Der Abstand ist zu allen Gebäudeseiten einzuhalten. An einer Gebäudeseite kann der Abstand auf einer Länge von 1/3 der betroffenen Gebäudeseitenlänge unterschritten werden. Mit den getroffenen örtlichen Bauvorschriften wird ein grober Rahmen gesetzt, so dass die Festsetzung zum zurückgesetzten Staffelgeschoss zusammen mit der festgesetzten Dachneigung von mindestens 15 Grad die Mindestvoraussetzungen für ein harmonisches Gesamtbild schaffen. Dieses ist aufgrund der Lage des Baugebiets direkt angrenzend an vorhandene Bebauung wichtig. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen sind nicht eingerückte Staffelgeschosse ausgeschlossen. Nicht eingerückte Staffelgeschosse wirken zumindest von einzelnen Gebäudeseiten wie dreigeschossige Gebäude. Dies kann für die angrenzenden Wohngrundstücke erdrückende Wirkung haben und ist städtebaulich nicht erwünscht, da untypisch für die Gemeinde Rastede. Auch die Erfahrungen in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Plangebiet haben gezeigt, dass sich nicht eingerückte Staffelgeschosse negativ auf das Ortsbild auswirken.
2	Nds. Landesamt für Denkmalpflege Abt. Archäologie Ofener Straße 15 26121 Oldenburg 24.01.2020	Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen: Aus der Umgebung des Plangebietes sind zwar mehrere, überwiegend vorgeschichtliche denkmalgeschützte archäologische Fundplätze bekannt, direkt aus dem Areal sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand aber keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da das Areal in der Vergangenheit jedoch als Baumschule genutzt wurde ist erfahrungsgemäß davon auszugehen, dass ehemals hier eventuell vorhandene Denkmalsubstanz weitgehend zerstört sein dürfte. Vor diesem Hintergrund kann auf eine archäologische Prospektion im Vorfeld der Erdarbeiten verzichtet werden Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte unbedingt beachtet werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um die nebenstehenden Aussagen ergänzt.
3	EWE Netz GmbH Neue Straße 23 26316 Varel 13.01.2020	Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange. Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Leitungsabfrage über die genannte Internetseite der EWE Netz GmbH wurde durchgeführt. Demnach befinden sich im Plangebiet nur Hausanschlussleitungen. Die Hauptleitungen liegen in der Verkehrsparzelle der Mühlenstraße. Ein Hinweis auf die Hausanschlussleitungen der EWE Netz GmbH wird in die Begründung aufgenommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung EWE Netz GmbH	Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren. Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagen Auskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen. Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus.	Die nebenstehende Stellungnahme bezieht sich inhaltlich auf die Ausführungsebene. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung EWE Netz GmbH	Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de. Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Astrid Lübben unter der folgenden Rufnummer: 04451-8032334.	
Keine Anregungen und Bedenken hatten: 1.			

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Einwender 1 Mühlenstraße X 26180 Rastede 18.01.2020	Wir nehmen wie folgt Stellung zu dem B-Planentwurf: 1. Punkt 3.2.6 Belange der Ver- und Entsorgung: Hier heißt es im Textteil: "Das Plangebiet ist bereits bebaut und zum großen Teil versiegelt. Das anfallende Oberflächenwasser soll im bestehenden System entsorgt werden." Dieser Aussage widersprechen wir, da es sich um eine unbefestigte Fläche handelt. 2. Die Oberflächenentwässerung erfolgt im bestehenden System durch Einleitung in die Kanalisation. Wir melden hiermit unsere Bedenken an, da die Regenwasserkanalisation des Ortes bei Starkregenereignissen bis an die Grenzen ihrer hydraulischen Leistungsfähigkeit ausgelastet ist (s. Entwässerungskonzept S. 6). 3. Für die Bemessung des RW-Kanals wurde laut Textteil Entwässerungskonzept S. 7 eine Regenhäufigkeit $n = 0,1$ angenommen. Aufgrund der in den letzten Jahren zunehmenden Starkregenereignissen zweifeln wir die Berechnungsgrundlage an und bitten um Überprüfung. Wir machen vorsorglich darauf aufmerksam, dass wir im Falle von Überflutungen unserer Wohnanlage die Gemeinde für Schäden in Anspruch nehmen.	Die Aussagen in der Begründung werden in Kapitel 3.2.6 präzisiert. Die Begründung wird zudem um die nachstehenden Ausführungen ergänzt. Das Entwässerungskonzept sieht die Installation eines Stauraumkanals auf dem Erschließungsgelände vor. Ein Stauraumkanal hält das Oberflächenwasser von den Flächen des Erschließungsgebietes zurück und führt es gedrosselt an das externe Regenwasserkanalnetz ab. Insofern wird das Regenwasserkanalnetz der Gemeinde nicht zusätzlich durch ungedrosselte Zuflüsse belastet. Ferner ist zu beachten, dass die Planung und der Ausbau des Regenwasserkanalnetzes Zuflüsse von den Erschließungsflächen bereits berücksichtigt. Insofern stellt der Stauraumkanal eine zusätzliche Sicherheit dar. Die Wahl des Regenereignisses orientiert sich an den geltenden Normen und Richtlinien. Im vorliegenden Fall wurde die Bemessung nach dem Arbeitsblatt DWA-A-117 durchgeführt. Das Arbeitsblatt sieht folgende Bemessungsempfehlungen vor: • Anwendung des „einfachen Verfahrens“ (Abschnitt 5.1 des A117). Dieses Verfahren wurde im vorliegenden Fall angewandt. • Der Drosselabfluss wird aufgrund technischer und wirtschaftlicher Überlegungen festgelegt. Bei der Wahl der Überschreitungshäufigkeiten sind DIN EN 752 und Arbeitsblatt DWA-A 118 zu beachten (Abschnitt 5.3 des A117).

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung																	
	Fortsetzung Einwender 1	4. Bei der Ermittlung der abflusswirksamen Flächen wurde die unterirdische Tiefgaragenfläche nicht berücksichtigt. Aus unserer Sicht sind diese jedoch bei den Berechnungen der Abflussmengen zu berücksichtigen.	Die DIN EN 752 sieht unter Abschnitt 8.4.3.3 (Bemessungskriterien) folgende Ansätze vor: Tabelle 2 — Empfohlene Bemessungshäufigkeiten bei einfachen Bemessungsverfahren <table><tr><th rowspan="2">Ort</th><th colspan="2">Bemessungsregenhäufigkeiten^a</th></tr><tr><th>Jährlichkeit (1-mal in „n“ Jahren)</th><th>Wahrscheinlichkeit für eine Überschreitung in 1 Jahr</th></tr><tr><td>Ländliche Gebiete</td><td>1 in 1</td><td>100 %</td></tr><tr><td>Wohngebiete</td><td>1 in 2</td><td>50 %</td></tr><tr><td>Stadtzentren, Industrie- und Gewerbegebiete</td><td>1 in 5</td><td>20 %</td></tr><tr><td>Unterirdische Verkehrsanlagen, Unterführungen</td><td>1 in 10</td><td>10 %</td></tr></table> ^a Für diese Bemessungsregen dürfen keine Überlastungen auftreten. Im vorliegenden Fall wurden die empfohlenen Bemessungshäufigkeiten für Wohngebiete (n=1:2 Jahren) bereits überschritten (n=1:10 Jahren). Die Rampe der Tiefgarage ist berücksichtigt (wobei davon ausgegangen wird, dass die Entwässerung der Rampe über eine Pumpe erfolgen wird). Die Tiefgaragenfläche selber ist nicht abflusswirksam. Unabhängig von den oben gemachten Ausführungen empfehlen die Gutachter die Durchführung eines „Überflutungsnachweises nach DIN 1986-100“ durch den Architekten. Dieser Hinweis wird in der Begründung ergänzt.	Ort	Bemessungsregenhäufigkeiten ^a		Jährlichkeit (1-mal in „n“ Jahren)	Wahrscheinlichkeit für eine Überschreitung in 1 Jahr	Ländliche Gebiete	1 in 1	100 %	Wohngebiete	1 in 2	50 %	Stadtzentren, Industrie- und Gewerbegebiete	1 in 5	20 %	Unterirdische Verkehrsanlagen, Unterführungen	1 in 10	10 %
Ort	Bemessungsregenhäufigkeiten ^a																			
	Jährlichkeit (1-mal in „n“ Jahren)	Wahrscheinlichkeit für eine Überschreitung in 1 Jahr																		
Ländliche Gebiete	1 in 1	100 %																		
Wohngebiete	1 in 2	50 %																		
Stadtzentren, Industrie- und Gewerbegebiete	1 in 5	20 %																		
Unterirdische Verkehrsanlagen, Unterführungen	1 in 10	10 %																		

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) des § 84 Abs. 1 und 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Rastede diesen Bebauungsplan Nr. 6 d, 9. Änderung, „Rastede I“ bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Rastede, den
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Westerstede, den
(öffentl. bestellter Vermessungsingenieur)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Eschenweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 d, 9. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Rastede, den
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 d, 9. Änderung mit der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rastede, den
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan Nr. 6 d, 9. Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 6 d, 9. Änderung ist damit am in Kraft getreten.

Rastede, den
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 6 d, 9. Änderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 6 d, 9. Änderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Rastede, den
Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

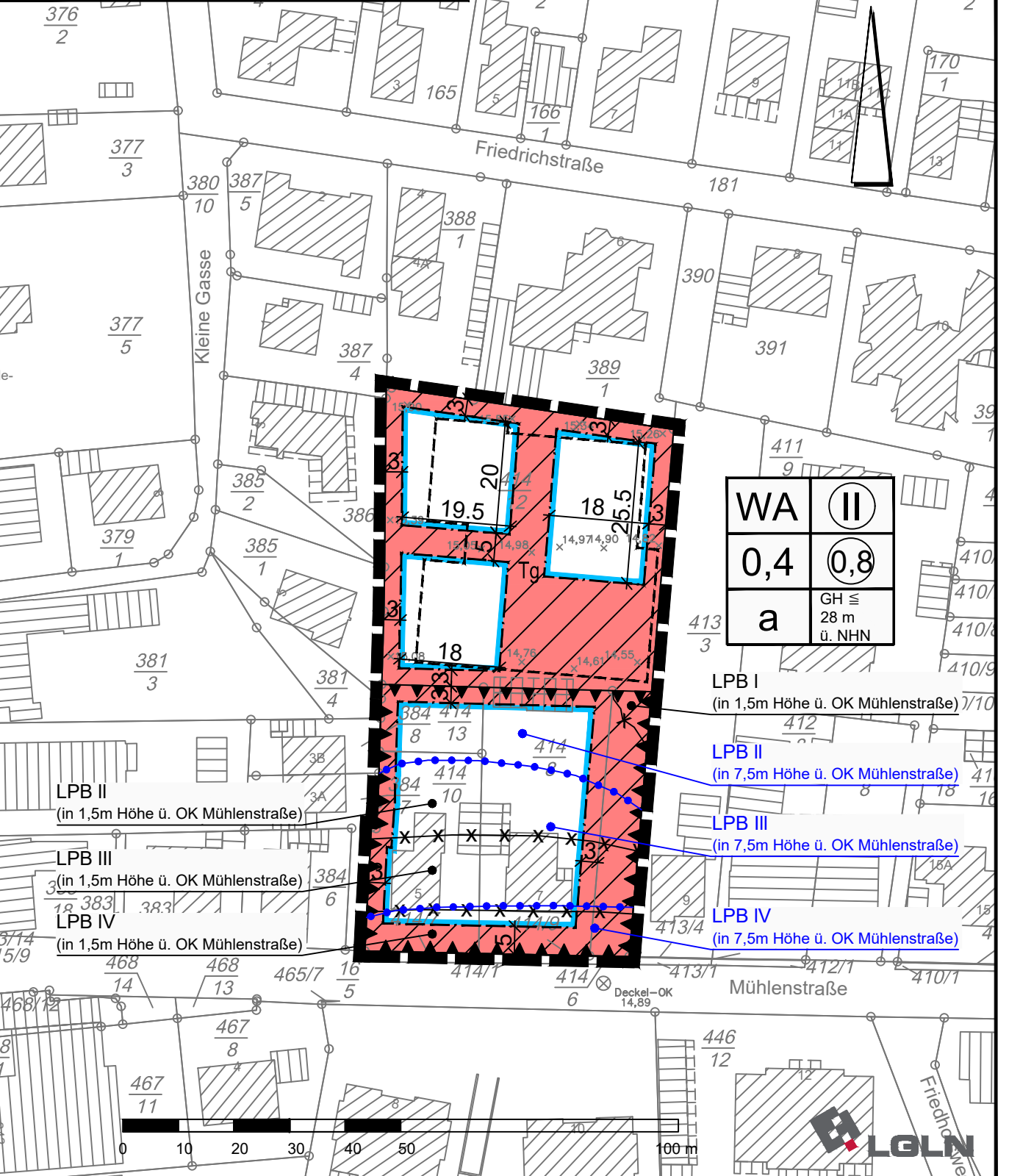
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Rastede, den
GEMEINDE RASTEDE
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 88)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2019 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

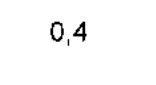
Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV (Menger)	Planunterlage Gemeinde Rastede Mühlenstraße-UTM.DXF	29.07.2019

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

 Allgemeines Wohngebiet

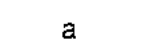
2. Maß der baulichen Nutzung

-  Geschossflächenzahl
-  Grundflächenzahl
-  Zahl der Vollgeschosse zwingend

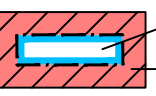
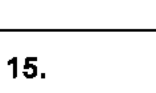
GH ≤ 28 m
ü. NHN

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (NHN= Normalhöhennull))

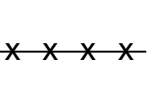
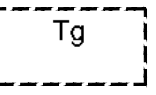
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

 Abweichende Bauweise

 Baugrenze

 überbaubare Fläche
 nicht überbaubare Fläche

15. Sonstige Planzeichen

-  Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche in 1,5m Höhe über OK Mühlenstraße
-  Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche in 7,5m Höhe über OK Mühlenstraße
-  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen - Tiefgaragen
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

- Es gilt gemäß § 22 [2] BauNVO die offene Bauweise. Abweichend wird festgesetzt, dass nur Gebäudelängen bis maximal 25 m zulässig sind. Oberirdische Gebäude, die lediglich durch unter der Geländeoberfläche liegende Gebäudeteile verbunden werden, sind als selbstständige Gebäude zu werten.
- Gemäß § 16 [2] BauNVO wird bestimmt, dass die Gebäudehöhe in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) maximal 28,00 m über NHN betragen darf. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes und Normalhöhennull.
- Tiefgaragen sind mit Ausnahme der Zu-/Abfahrtsrampe vollständig unterhalb der Geländeoberfläche anzulegen.
- Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB ist maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 10 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.
- In einem Teilbereich des Plangebietes werden die gebietstypischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 durch Schallimmissionen von der Mühlenstraße überschritten.
Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB müssen bei der Errichtung von neuen Gebäuden oder der wesentlichen baulichen Änderung der Außenbauteile bestehender Gebäude innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche des Plangebietes, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von den nach außen abschließenden Bauteilen von Aufenthaltsräumen der DIN 4109 eingehalten werden.
In den mit Lärmpegelbereich II, III und IV gekennzeichneten Bereichen sind die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße durch die Außenbauteile einzuhalten:
Lärmpegelbereich II
Aufenthaltsräume von Wohnungen u.ä. erf. R' w, res = 30 dB
Büro Räume u.ä. erf. R' w, res = 30 dB
Lärmpegelbereich III
Aufenthaltsräume von Wohnungen u.ä. erf. R' w, res = 35 dB
Büro Räume u.ä. erf. R' w, res = 30 dB
Lärmpegelbereich IV
Aufenthaltsräume von Wohnungen u.ä. erf. R' w, res = 40 dB
Büro Räume u.ä. erf. R' w, res = 35 dB
Innerhalb der mit Lärmpegelbereich II, III und IV gekennzeichneten Bereiche ist als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand sicherzustellen.
- Oberirdische Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen zulässig.
Auf den nicht überbaubaren Flächen entlang der Mühlenstraße sind gemäß § 23 (5) BauNVO Nebenanlagen nach § 14 BauNVO - mit Ausnahme von Einfriedungen - sowie Garagen und offene Kleingaragen (i.S.v. § 1 (3) GaVO (Carports)) nach § 12 BauNVO in einer Tiefe von 5 m, gemessen von der Grenze des Geltungsbereiches entlang der Mühlenstraße, nicht zulässig.
- Die zulässige Grundfläche (GRZ 2) darf durch Tiefgaragen über die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgelegte Überschreitung von 50 % hinaus, um eine Grundfläche von 0,2 bis zu einer Grundfläche von 0,8 überschritten werden (0,6+0,2 = 0,8).

Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzchleiansammlungen, 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, Offener 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.
- Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen und bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- Erläuterungen zu den Anforderungen der textlichen Festsetzung Nr. 5
Die Berechnung der Luftschalldämmung von Außenbauteilen leitet sich nach DIN 4109-2 unter Berücksichtigung des Korrekturwertes K_{AL} aus dem erforderlichen gesamten bewerteten BauSchalldämm-Maß „erf. R' w,ges“ ab. In den Korrekturwert gehen die Fassadenfläche und die Grundfläche des betreffenden Raumes ein. Aus den Kenndaten der die Fassade bildenden Bauteile errechnet sich nach DIN 4109-2 das gesamte bewertete BauSchalldämm-Maß „R' w,ges“ der Fassade, das unter Berücksichtigung von K_{AL} und einem Abschlag von 2 dB („Sicherheitsbeiwert“) das erforderliche BauSchalldämm-Maß „erf. R' w,ges“ einhalten muss:
 $R' w_{ges} - 2\text{ dB} \geq \text{erf. } R' w_{ges} + K_{AL}$

Fenster und Lüftungselemente

Fenster sind entsprechend ihrer schalldämmenden Eigenschaften gemäß VDI 2719 in die Schallschutzklassen 1 - 6 unterteilt, die wie folgt definiert sind:

Spalte	1	2	3
Zeile	Schallschutzklasse	bewertetes Schalldämm-Maß R _w des am Bau funktionsmäßig eingebauten Fensters	erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß R _w des im Prüfstand eingebauten funktionsfähigen Fensters
1	1	25 bis 29 dB	>= 27dB
2	2	30 bis 34 dB	>= 32dB
3	3	35 bis 39 dB	>= 37dB
4	4	40 bis 44 dB	>= 42dB
5	5	45 bis 49 dB	>= 47 dB
6	6	>= 50dB	>= 52dB

Tabelle 14 Schallschutzklassen von Fenstern

Beim Einbau von Fenstern ist zu berücksichtigen, dass die für eine ausreichende Lüftung der schutzbedürftigen Räume erforderliche technische Einrichtung die Mindestanforderungen an die resultierende Schalldämmung der Außenwand nicht unterschreitet. Fenster moderner Qualität, die der gültigen Wärmeschutzverordnung genügen, besitzen eine Luftschalldämmung von R_w = 30 - 34 dB (Schallschutzklasse 2) und teilweise sogar einen Wert von R_w = 35 - 39 dB (Schallschutzklasse 3).

- Verwendete DIN-Normen und Regelwerke
Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Gemeinde Rastede während der üblichen Öffnungszeiten aus.
- Rechtskraft
Mit Rechtskraft der 9. Änderung treten in deren Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 d und der relevanten Änderungen außer Kraft.

Örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 (1) NBauO

- Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift gemäß § 84 (1) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d.
- Einstellplätze**
Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO wird festgelegt, dass je Wohneinheit 2 Einstellplätze anzulegen sind.
- 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.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

- Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d.
- Dachform und Dachneigung**
Die obersten Geschosse von Hauptgebäuden (bei Staffelgeschossen ist ausschließlich das Staffelgeschosß das oberste Geschosß) sind mit einem geneigten Dach zu erstellen. Die Dachneigung muss mindestens 15° betragen. Aus gestalterischen Gründen dürfen maximal 10 % der relevanten Dachfläche mit einer geringeren Dachneigung ausgeführt werden.
Ausgenommen von dieser Regelung sind begrünte Dächer, Dachgauben und Dachaufbauten, sowie Wintergärten. Bei Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.
- Einfriedigung**
Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze ist das Baugrundstück mit geschnittenen Laubgehölzhecken (z.B. Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche, Liguster, Stechpalme), mit einer Mindesthöhe von 0,60 m, einzufrieden. Innerhalb der Heckenführung sind Zäune gestattet, jedoch nicht höher als die eigentliche Hecke.
- Tiefgaragenstellplätze**
Bei Gebäuden mit mindestens 6 Wohneinheiten sind mindestens 50 % der insgesamt je Gebäude erforderlichen Einstellplätze als Tiefgaragenstellplätze vorzusehen.
- Staffelgeschosse**
Staffelgeschosse sind mit mindestens 2,00 m Abstand von der Traufkante des darunter liegenden Geschosses herzustellen. Der Abstand ist zu allen Gebäudeseiten einzuhalten. An einer Gebäudeseite kann der Abstand kann der Abstand auf einer Länge von 1/3 der betroffenen Gebäudeseitenlänge unterschritten werden.
- Ordnungswidrigkeiten**
Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 d "Rastede I"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 1 und 3
der Niedersächsischen Bauordnung
im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Februar 2020

M. 1 : 1.000

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



Februar 2020

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	2
1.0 Vorbemerkung	2
1.1 Anlass der Planung	2
1.2 Rechtsgrundlagen	2
1.3 Geltungsbereich der Planung	2
1.4 Beschreibung des Plangebietes	3
1.5 Planungsrahmenbedingungen	3
2. Ziele und Zwecke der Planung	6
3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	9
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	9
3.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB	9
3.1.2 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB	9
3.2 Relevante Abwägungsbelange	12
3.2.1 Belange von Natur und Landschaft	12
3.2.2 Einfügen der Änderung in den städtebaulichen Kontext	16
3.2.3 Immissionsschutzrechtliche Belange	16
3.2.4 Verkehrliche Belange	20
3.2.5 Altlasten	20
3.2.6 Belange der Ver- und Entsorgung, Leitungen	21
3.2.7 Belange des Denkmalschutzes	22
4. Inhalte der Festsetzungen	22
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	22
4.2 Stellplätze/ Tiefgaragen	23
4.3 Festsetzungen zum Lärmschutz	23
5. Örtliche Bauvorschriften	24
6. Ergänzende Angaben	26
6.1 Daten zum Verfahrensablauf	26
6.2 Städtebauliche Flächenbilanz	27

1. Einleitung

1.0 Vorbemerkung

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

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

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

1.1 Anlass der Planung

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

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6d sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6d liegt im zentralen Bereich des Hauptortes Rastede. Der Geltungsbereich wird im Süden durch die Verkehrsparzelle der Mühlenstraße begrenzt. Im Osten grenzt das Flurstück Nr. 413/3 an den Geltungsbereich an. Die westliche

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

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

1.4 Beschreibung des Plangebietes

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

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

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

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

1.5 Planungsrahmenbedingungen

Ziele und Grundsätze der Raumordnung (LROP/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

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

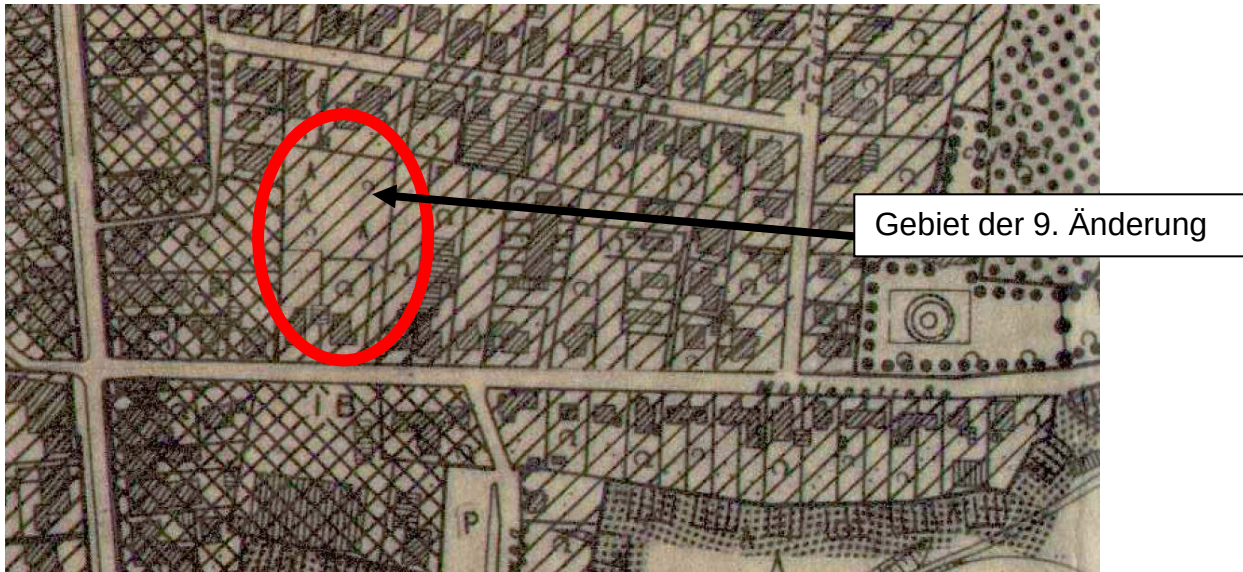
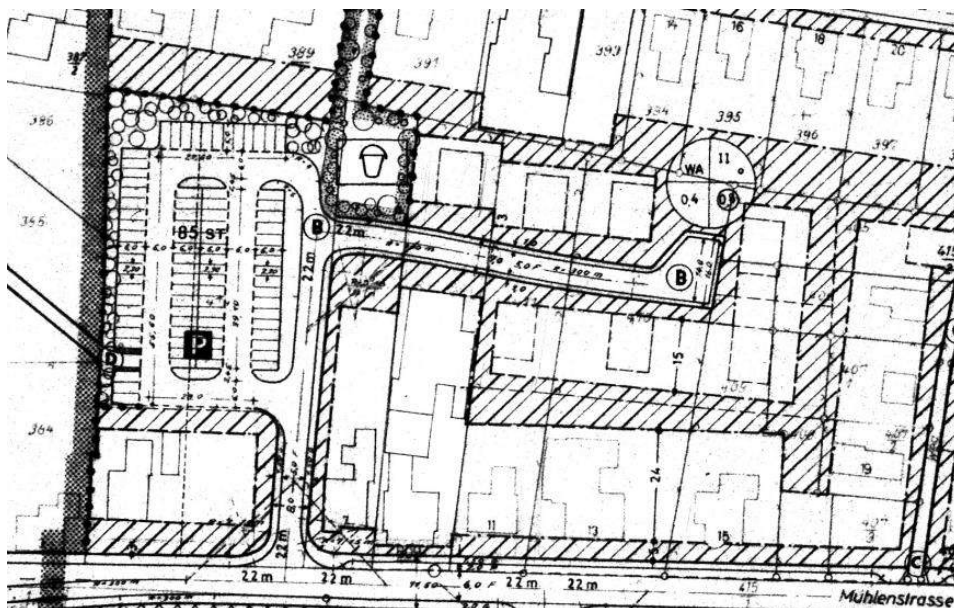


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede

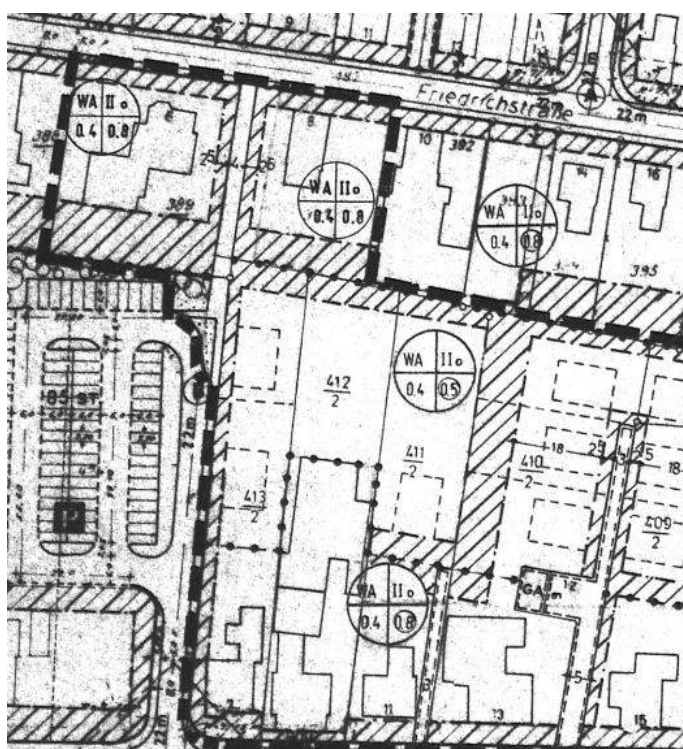
Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen

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

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



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 6d



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

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

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

2. Ziele und Zwecke der Planung

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

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

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

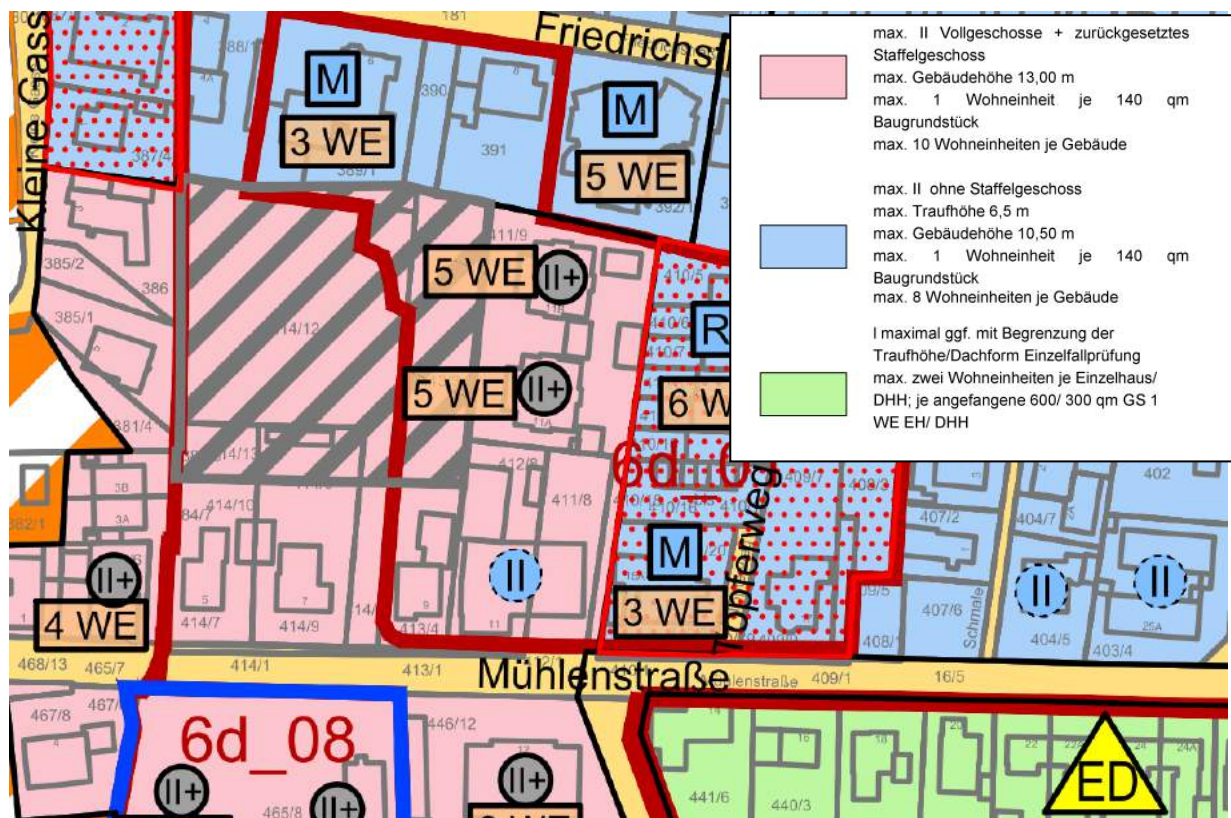
Die Gemeinde Rastede hat in jüngster Zeit ein Konzept zur verträglichen Innenentwicklung beschlossen.¹ Dem Zielkonzept liegen die folgenden Grundsätze zugrunde:

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

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

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

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



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

Das Plangebiet dieser 9. Änderung liegt im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung innerhalb der Zone mit hoher städtebaulicher Dichte (rote Zone).

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

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

Das Konzept bildet die Grundlage für die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung.

Konkret werden im Zuge dieser 9. Änderung zwingend zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Gebäudehöhe von 28 m ü. NHN ausgewiesen, was bei einer Geländehöhe von ca. 15 m ü. NHN einer tatsächlichen Gebäudehöhe von ca. 13 m entspricht. Es sind maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 10 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig. Staffelgeschosse sind oberhalb des 2. Vollgeschosses zulässig. Allgemein sind Staffelgeschosse gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetzte oberste Geschosse. Diese Bauform wird derzeit verstärkt nachgefragt. Dieser Nachfrage will sich die Gemeinde Rastede in den Bereichen, die sich aufgrund ihrer zentralen Lage und der Struktur (s. rote Zone im Dichtekonzept) dafür eignen, nicht grundsätzlich entziehen. Aus Gründen des Nachbarschutzes und aus gestalterischen Gründen ist das Staffelgeschoss auf der dritten Ebene jedoch nur zulässig, wenn dieses um mindestens 2,00 m zur äußeren Traufkante des darunterliegenden Geschosses eingerückt wird.

Ergänzend werden örtliche Bauvorschriften erlassen:

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

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

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

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

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

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

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

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

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

- Bürger haben zu Bedenken gegeben, dass die Regenwasserkanalisation des Ortes bei Starkregenereignissen bis an die Grenzen ihrer hydraulischen Leistungsfähigkeit ausgelastet ist. Aufgrund der in den letzten Jahren zunehmenden Starkregenereignissen werden die Berechnungsgrundlage angezweifelt. Bei der Ermittlung der abflusswirksamen Flächen sei die unterirdische Tiefgaragenfläche nicht berücksichtigt.

Das Entwässerungskonzept sieht die Installation eines Stauraumkanals auf dem Erschließungsgelände vor. Ein Stauraumkanal hält das Oberflächenwasser von den Flächen des Erschließungsgebietes zurück und führt es gedrosselt an das externe Regenwasserkanalnetz ab. Insofern wird das Regenwasserkanalnetz der Gemeinde nicht durch nicht zusätzlich durch ungedrosselte Zuflüsse belastet. Ferner ist zu beachten, dass die Planung und der Ausbau des Regenwasserkanalnetzes Zuflüsse von den Erschließungsflächen bereits berücksichtigt. Insofern stellt der Stauraumkanal eine zusätzliche Sicherheit dar.

Die Wahl des Regenereignisses orientiert sich an den geltenden Normen und Richtlinien. Im vorliegenden Fall wurde die Bemessung nach dem Arbeitsblatt DWA-A-117 durchgeführt. Im vorliegenden Fall wurden die empfohlenen Bemessungshäufigkeiten für Wohngebiete ($n=1:2$ Jahren) bereits überschritten ($n=1:10$ Jahren).

Die Rampe der Tiefgarage ist berücksichtigt (wobei davon ausgegangen wird, dass die Entwässerung der Rampe über eine Pumpe erfolgen wird). Die Tiefgaragenfläche selber ist nicht abflusswirksam.

Unabhängig von den oben gemachten Ausführungen empfehlen die Gutachter die Durchführung eines „Überflutungsnachweises nach DIN 1986-100“ durch den Architekten.

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

- Der Landkreis Ammerland hat redaktionelle Hinweise vorgebracht. Zudem hat er angeregt, Festsetzungen zum Schutz der Außenwohnbereiche vor Verkehrslärm zu treffen.

Die Gutachter haben in ihrem Lärmgutachten keine Festsetzung zu den Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkone etc.) vorgeschlagen. Die Schallgutachter hatten bereits in ihrem Gutach-

ten auf folgendes hingewiesen: Im Rahmen eines späteren konkreten Baugenehmigungsverfahrens oder bei einer wesentlichen baulichen Veränderung ist der Nachweis zu erbringen, dass die Anforderungen, die sich aus der DIN 4109-1 für die Lärmpegelbereiche ergeben, durch die geplante Bauausführung eingehalten werden können. Nach ständiger Rechtsprechung sind darüber hinaus auch Außenbereiche in Form von Gärten und Terrassen in die Prüfung einzubeziehen.

Entlang der Mühlenstraße sind bereits Wohngebäude vorhanden. Die vorhandenen Außenwohnbereiche liegen nördlich der bestehenden Gebäudekörper und damit im Schallschatten der Gebäude. Die vordere Baugrenze zur Mühlenstraße hin berücksichtigt den vorhandenen Gebäudebestand und ist mit 5 Metern Abstand zur Parzellengrenze (zur Verkehrsfläche der Mühlenstraße noch mehr) deutlich von der Mühlenstraße zurückgesetzt.

Die geplanten zusätzlichen Wohngebäude sollen im nördlichen und zentralen Teil des Plangebietes errichtet werden. Diese Bereiche liegen zum einen im Schallschatten der Bestandsgebäude. Zum anderen werden hier die Orientierungs-, Grenz- und Richtwerte der betreffenden Regelwerke eingehalten. Selbst bei freier Schallausbreitung wird nördlich der Bestandsgebäude in der Erdgeschosszone bereits der Lärmpegelbereich II erreicht.

Auf Vorhabenebene ist nachzuweisen, dass die maßgeblichen Orientierungswerte eingehalten werden. Dies gilt auch für die Außenwohnbereiche.

- Der Landkreis Ammerland hat angeregt zu überprüfen, ob eine Festsetzung zu schallgedämmten Lüftungssystemen getroffen werden sollte.

Die getroffene Formulierung wurde von den Gutachtern als Festsetzung im Bebauungsplan vorgeschlagen und unverändert übernommen. Die getroffene Formulierung macht deutlich, dass auch bei Lüftung die erforderliche Gesamtschalldämmung einzuhalten ist. Auf welche Weise dies erfolgt, bleibt den Eigentümern überlassen. Ggf. sind schallgedämmte Lüftungsanlagen erforderlich, dies wird mit der getroffenen Formulierung bereits zum Ausdruck gebracht. Ggf. wird aber auch durch einen geschickten Grundriss der Gesamtschalldämmung ausreichend genüge getan. Es wird daher kein Erfordernis für die nebenstehende Aufnahme einer textlichen Festsetzung gesehen. In der Begründung wurde der Hinweis ergänzt, dass ggf. auch schallgedämmte Lüftungsanlagen erforderlich sind.

- Der Landkreis Ammerland hat angemerkt, dass nicht dargestellt sei, wie bei einer Stellplatzanlage im rückwärtigen Bereich das Rücksichtnahmegebot gegenüber der umliegenden Bebauung gewahrt werde.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 6D und seiner jetzt vorliegenden 9. Änderung handelt es sich um einen Angebotsplan. Die Festsetzungen berücksichtigen zwar die derzeit parallel erstellte Vorhabenplanung. Grundsätzlich sind aber auch andere Vorhaben zulässig. Daher ist es nicht sinnvoll, bereits auf Bebauungsplanebene aktive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. Im Rahmen eines späteren konkreten Baugenehmigungsverfahrens oder bei einer wesentlichen baulichen Veränderung ist der Nachweis zu erbringen, dass die immissionsschutzrechtlichen

Anforderungen unter Berücksichtigung der in der Umgebung vorhandenen Wohnbebauung und ihrer Schutzansprüche eingehalten werden.

- Der Landkreis Ammerland bittet bezüglich der örtlichen Bauvorschrift Nr. 4 (zurückgesetztes Staffelgeschoss) um Herleitung der Ermächtigungsgrundlage aus § 84 NBauO.

Die Ermächtigungsgrundlage ist – wie bereits auch auf dem Planteil wiedergegeben – der § 84 Abs. 3 NBauO. Demnach kann die Gemeinde, um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen, besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stellen. Dieses Erfordernis hat die Gemeinde Rastede im vorliegenden Fall in Bezug auf die Gestaltung von Staffelgeschossen erkannt:

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

Mit den getroffenen örtlichen Bauvorschriften wird ein grober Rahmen gesetzt, so dass die Festsetzung zum zurückgesetzten Staffelgeschoss zusammen mit der festgesetzten Dachneigung von mindestens 15 Grad die Mindestvoraussetzungen für ein harmonisches Gesamtbild schaffen. Dieses ist aufgrund der Lage des Baugebiets direkt angrenzend an vorhandene Bebauung wichtig. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen sind nicht eingerückte Staffelgeschosse ausgeschlossen. Nicht eingerückte Staffelgeschosse wirken zumindest von einzelnen Gebäudeseiten wie dreigeschossige Gebäude. Dies kann für die angrenzenden Wohngrundstücke erdrückende Wirkung haben und ist städtebaulich nicht erwünscht, da untypisch für die Gemeinde Rastede. Auch die Erfahrungen in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Plangebiet haben gezeigt, dass sich nicht eingerückte Staffelgeschosse negativ auf das Ortsbild auswirken.

- Das Nds. Landesamt für Denkmalpflege hat den Hinweis gegeben, dass auf eine archäologische Prospektion verzichtet werden kann.
- Die EWE Netz GmbH hat auf ihre Leitungen im bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet hingewiesen und auf die Leitungsabfrage im Internet verwiesen.

Die Leitungsabfrage über die genannte Internetseite der EWE Netz GmbH wurde durchgeführt. Demnach befinden sich im Plangebiet nur Hausanschlussleitungen. Die Hauptleitungen liegen in der Verkehrsparzelle der Mühlenstraße. Ein Hinweis auf die Hausanschlussleitungen der EWE Netz GmbH wurde in die Begründung aufgenommen.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

3.2.1 Belange von Natur und Landschaft

Aktueller Zustand

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

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

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

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

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

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

Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel (1981 bis 2010) ist im Süden des Plangebietes mit über 50 bis 100 mm gering, steigt aber nach Norden auf über 100 mm bzw.

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

auf über 150 bis 200 mm im Jahr, was einer mittleren Neubildungsrate entspricht. Ein besonderer Schutzbedarf mit über 200 mm/Jahr wird aber nicht erreicht.³

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

➤ Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Belange der Eingriffsregelung

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

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

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

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

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

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

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

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

Ein Ausgleichserfordernis ergibt sich demnach nicht.

➤ **Artenschutz**

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

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

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

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

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

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

Im Plangebiet sind mit den bestehenden Gebäuden, gestalteten Gärten und der gärtnerisch gestalteten Freiflächen der ehemaligen Gärtnerei mit einzelnen Heckenstrukturen Vogel-Brutplätze als auch eingeschränkt Fledermaus-Quartiere denkbar.

Die Erfüllung des Verbotstatbestandes ist jedoch vermeidbar, indem die Bestände weitgehend erhalten bleiben. Sollten dennoch Gehölzfällungen notwendig werden oder auch Abriss-, Sanierungs- und Neubaumaßnahmen an Gebäuden erfolgen, sind diese außerhalb der Vogelbrutzeit und Quartierszeit von Fledermäusen durchzuführen (sofern besetzte Quartiere und/oder Brutplätze betroffen sind). Bei Hinweisen auf Fledermäuse sind zudem unabhängig von der Jahreszeit vor baulichen Maßnahmen oder Abriss eine Gebäudekontrolle auf tatsächliche Vorkommen durchzuführen. Aufgrund dieser Vermeidungsmöglichkeit ist das Tötungsverbot nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern.

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

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

wird. Störepfindliche Tierarten sind aufgrund der Bestandssituation im betrachteten Bereich nicht zu erwarten.

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

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

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

➤ **Natura 2000-Verträglichkeit**

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist mit einer Entfernung von etwa 2 km das Gebiet Eichenbruch, Ellernbusch (2715-331) östlich von Rastede als Waldgebiet mit gut ausgeprägten, häufig feuchten Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwäldern. Kleinflächig auch bodensaurer Eichen-Buchenwald mit Adlerfarn. An naturnahen Bachläufen kleinflächige Eschen- und Erlen-Eschenwälder, teilweise sehr artenreich.

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

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

➤ **naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte**

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

➤ **Darstellungen von Landschaftsplänen**

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

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

3.2.2 Einfügen der Änderung in den städtebaulichen Kontext

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

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

Oberhalb des zweiten Vollgeschosses ermöglichen die Festsetzungen ein Staffelgeschoss. Allgemein sind Staffelgeschosse gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetzte oberste Geschosse. Die Gemeinde Rastede möchte sich dieser Bauform nicht grundsätzlich verschließen. Derzeit werden Staffelgeschosse auf dem Markt verstärkt nachgefragt. Das Staffelgeschoss ist jedoch um mindestens 2,00 m von der Traufkante des darunterliegenden Geschosses zu allen Seiten einzurücken. An einer Gebäudeseite kann der Abstand auf einer Länge von 1/3 der betroffenen Gebäudeseitenlänge unterschritten werden. Damit wird sichergestellt, dass das Gebäude von keiner Seite als dreigeschossiges Gebäude wahrgenommen wird. Um eine zu hohe Dichte auszuschließen, wird ebenfalls in Anlehnung an das Konzept maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück festgesetzt.

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

3.2.3 Immissionsschutzrechtliche Belange

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

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

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

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

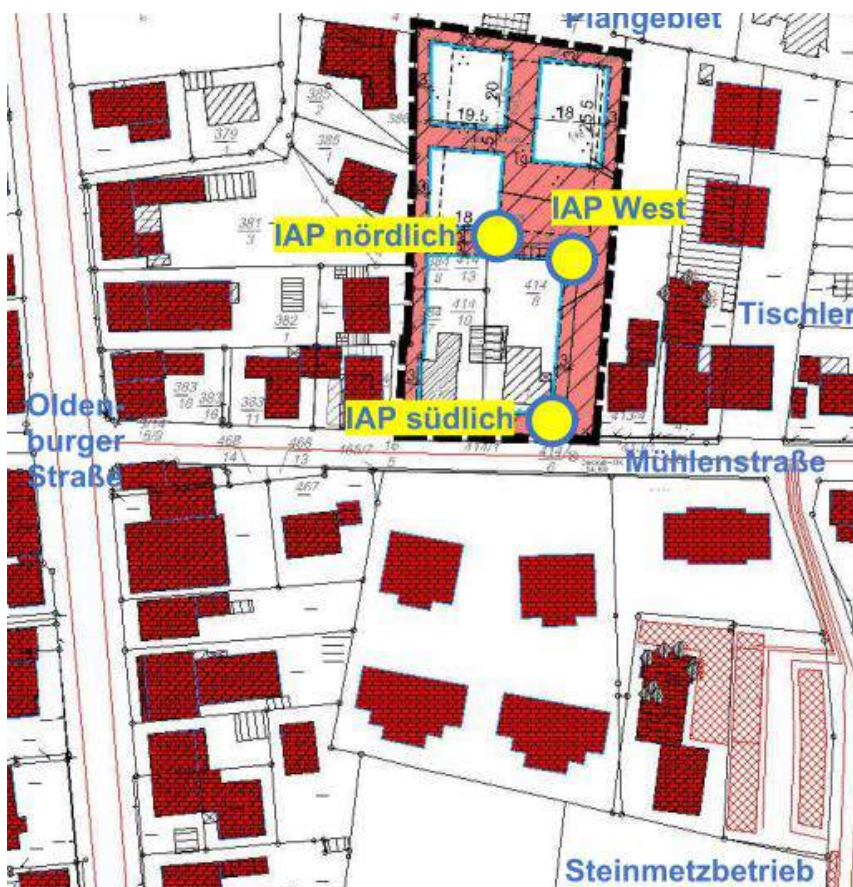


Abbildung 8 der Schallimmissionsprognose

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

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

Verkehrslärm

Die Berechnungen zum Verkehrslärm erfolgten auf der Grundlage der von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Verkehrszahlen. Diese beruhen auf Verkehrsuntersuchungen durch den Landkreis Ammerland aus dem Jahr 2017 und daraus abgeleiteter Prognosewerte für das Jahr 2030. Die entsprechenden Eingangsdaten sind wie folgt:

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

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

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

Gewerbelärm

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

den Schalldruckpegel sowie die angegebenen Betriebszeiten nach konservativen Ansätzen im Sinne des Schallschutzes berücksichtigt.

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

Freizeitlärm

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

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

Umsetzung der gutachterlichen Ergebnisse durch die Gemeinde

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

Im Rahmen eines späteren konkreten Baugenehmigungsverfahrens oder bei einer wesentlichen baulichen Veränderung ist der Nachweis zu erbringen, dass die Anforderungen, die sich aus der DIN 4109-1 für die Lärmpegelbereiche ergeben, durch die geplante Bauausführung eingehalten werden können. Innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. baulichen Änderungen Außenwohnbereiche auf der lärmabgewandten Seite zu errichten oder durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. verglaste Loggien, Wand oder Nebengebäude) zum Einhalten der Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 zu schützen. Ggf. sind auch schallgedämmte Lüftungsanlagen erforderlich.

Das Plangebiet liegt nicht im Einwirkungsbereich des Steinmetzbetriebes und der Tischlerei.

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

3.2.4 Verkehrliche Belange

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

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

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

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

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

3.2.5 Altlasten

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

3.2.6 Belange der Ver- und Entsorgung, Leitungen

Das Plangebiet ist bereits zum großen Teil bebaut und versiegelt. Das Entwässerungskonzept sieht die Installation eines Stauraumkanals auf dem Erschließungsgelände vor. Ein Stauraumkanal hält das Oberflächenwasser von den Flächen des Erschließungsgebietes zurück und führt es gedrosselt an das externe Regenwasserkanalnetz ab. Insofern wird das Regenwasserkanalnetz (RWK) der Gemeinde nicht durch nicht zusätzlich durch ungedrosselte Zuflüsse belastet. Ferner ist zu beachten, dass die Planung und der Ausbau des RWK Zuflüsse von den Erschließungsflächen bereits berücksichtigten. Insofern stellt der Stauraumkanal eine zusätzliche Sicherheit dar.

Die Wahl des Regenereignisses orientiert sich an den geltenden Normen und Richtlinien. Im vorliegenden Fall wurde die Bemessung nach dem Arbeitsblatt DWA-A-117 durchgeführt.

Das Arbeitsblatt sieht folgende Bemessungsempfehlungen vor:

- Anwendung des „einfachen Verfahrens“ (Abschnitt 5.1 des A117). Dieses Verfahren wurde im vorliegenden Fall angewandt.
- Der Drosselabfluss wird aufgrund technischer und wirtschaftlicher Überlegungen festgelegt. Bei der Wahl der Überschreitungs-häufigkeiten sind DIN EN 752 und Arbeitsblatt DWA-A 118 zu beachten (Abschnitt 5.3 des A117).

Die DIN EN 752 sieht unter Abschnitt 8.4.3.3 (Bemessungskriterien) folgende Ansätze vor:

Tabelle 2 — Empfohlene Bemessungshäufigkeiten bei einfachen Bemessungsverfahren		
Ort	Bemessungsregen­häufigkeiten ^a	
	Jährlichkeit (1-mal in „n“ Jahren)	Wahrscheinlichkeit für eine Überschreitung in 1 Jahr
Ländliche Gebiete	1 in 1	100 %
Wohngebiete	1 in 2	50 %
Stadtzentren, Industrie- und Gewerbegebiete	1 in 5	20 %
Unterirdische Verkehrsanlagen, Unterführungen	1 in 10	10 %
^a Für diese Bemessungsregen dürfen keine Überlastungen auftreten.		

Im vorliegenden Fall wurden die empfohlenen Bemessungshäufigkeiten für Wohngebiete (n=1:2 Jahren) bereits überschritten (n=1:10 Jahren).

Unabhängig von den oben gemachten Ausführungen empfehlen die Gutachter die Durchführung eines „Überflutungsnachweises nach DIN 1986-100“ durch den Architekten.

Die Schmutzwasserentsorgung des Gebietes wird durch die öffentlichen Versorgungsträger gewährleistet.

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

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet. Evtl. anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen. Haushaltsnahe Entsorgung der Bio-, Restmüll- und Papiertonnen für die Hintergrundstücke erfolgt an der Mühlenstraße.

Im Plangebiet befinden sich Hausanschlussleitungen der EWE Netz GmbH.

3.2.7 Belange des Denkmalschutzes

Aus der Umgebung des Plangebietes sind zwar mehrere, überwiegend vorgeschichtliche denkmalgeschützte archäologische Fundplätze bekannt, direkt aus dem Areal sind nach der zeitigen Kenntnisstand aber keine archäologischen Fundstellen bekannt.

Da das Areal in der Vergangenheit jedoch als Baumschule genutzt wurde, ist erfahrungsgemäß davon auszugehen, dass ehemals hier eventuell vorhandene Denkmalsubstanz weitgehend zerstört sein durfte. Vor diesem Hintergrund kann auf eine archäologische Prospektion im Vorfeld der Erdarbeiten verzichtet werden.

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.

4. Inhalte der Festsetzungen

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

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

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

4.2 Stellplätze/ Tiefgaragen

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

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

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

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

4.3 Festsetzungen zum Lärmschutz

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

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

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

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

Lärmpegelbereich II

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

Lärmpegelbereich III

Aufenthaltsräume von Wohnungen u.ä.	erf. $R'_{w, res}$ = 35 dB
Büroräume u.ä.	erf. $R'_{w, res}$ = 30 dB

Lärmpegelbereich IV

Aufenthaltsräume von Wohnungen u.ä.	erf. $R'_{w, res}$ = 40 dB
Büroräume u.ä.	erf. $R'_{w, res}$ = 35 dB

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

5. Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften nach § 84 Abs. 1 NBauO

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

Örtliche Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 NBauO

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

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

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

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

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

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

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

Im Einzelnen wird erlassen:

Geltungsbereich

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

Dachform und Dachneigung

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

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

Einfriedung

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

Tiefgaragenstellplätze

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

Staffelgeschosse

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

Ordnungswidrigkeiten

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

6. Ergänzende Angaben

6.1 Daten zum Verfahrensablauf

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

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

6.2 Städtebauliche Flächenbilanz

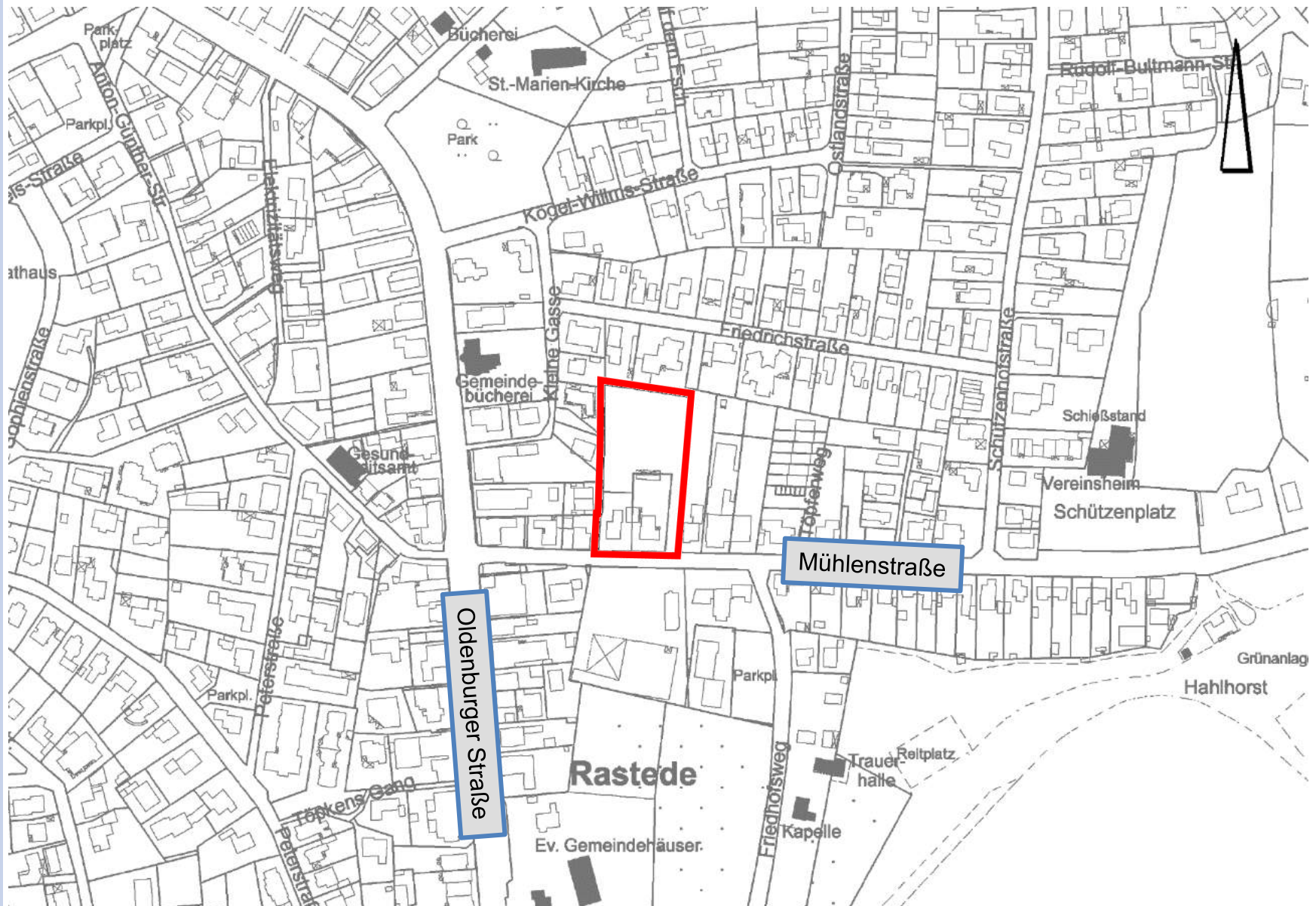
Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4.800 qm.

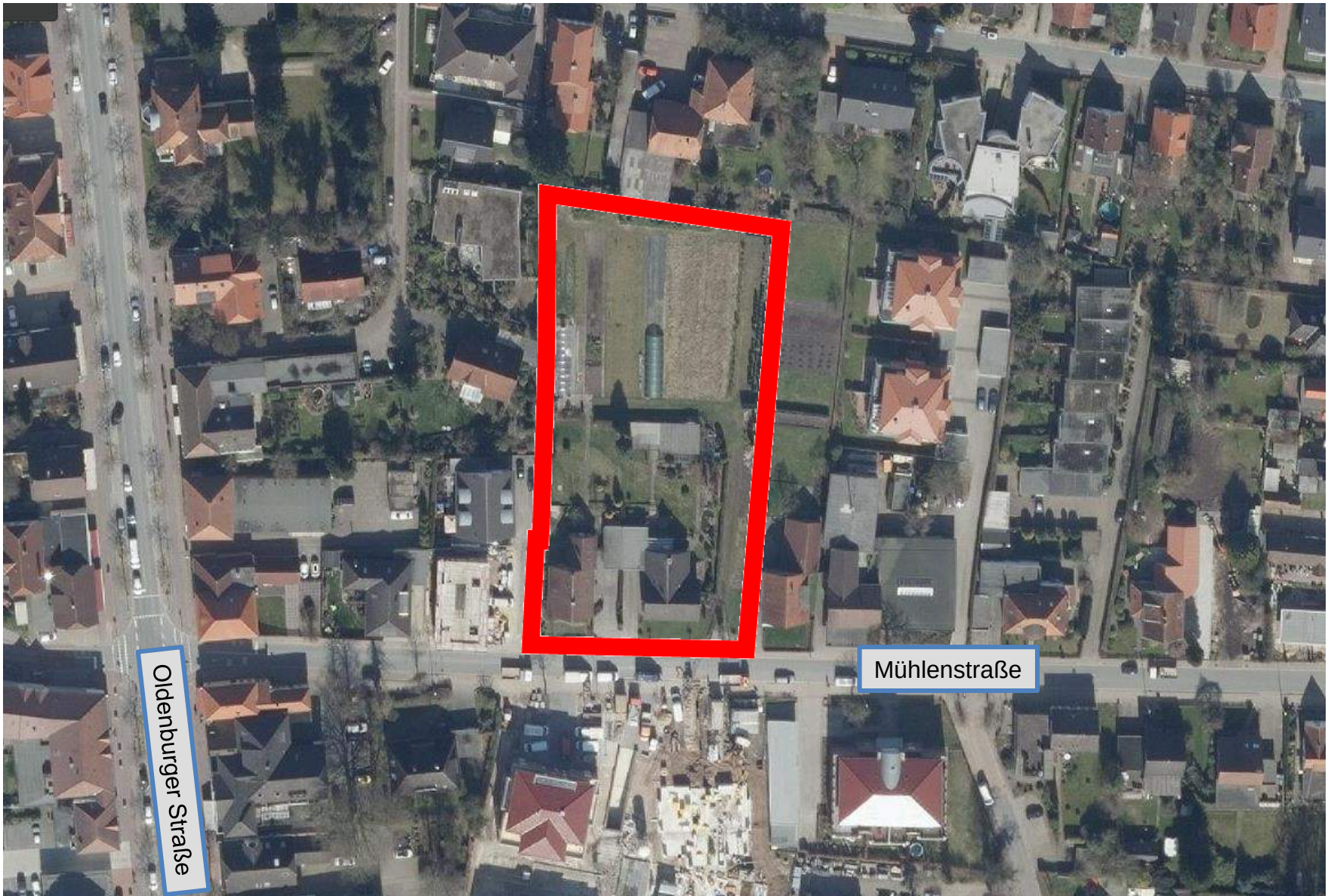
Rastede, den

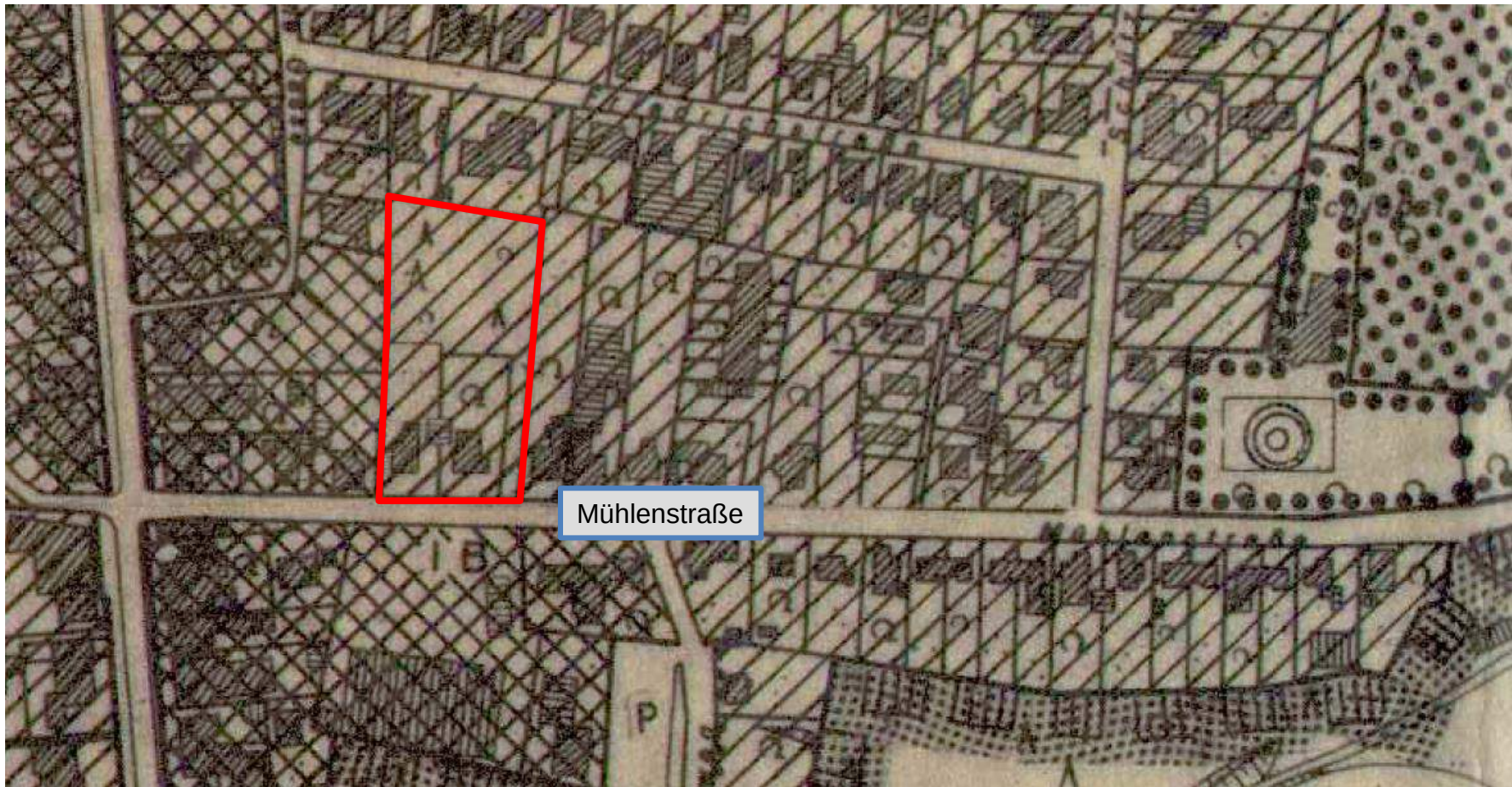
Der Bürgermeister

Gemeinde Rastede

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 d "Rastede I"





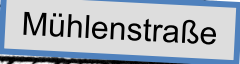


Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan





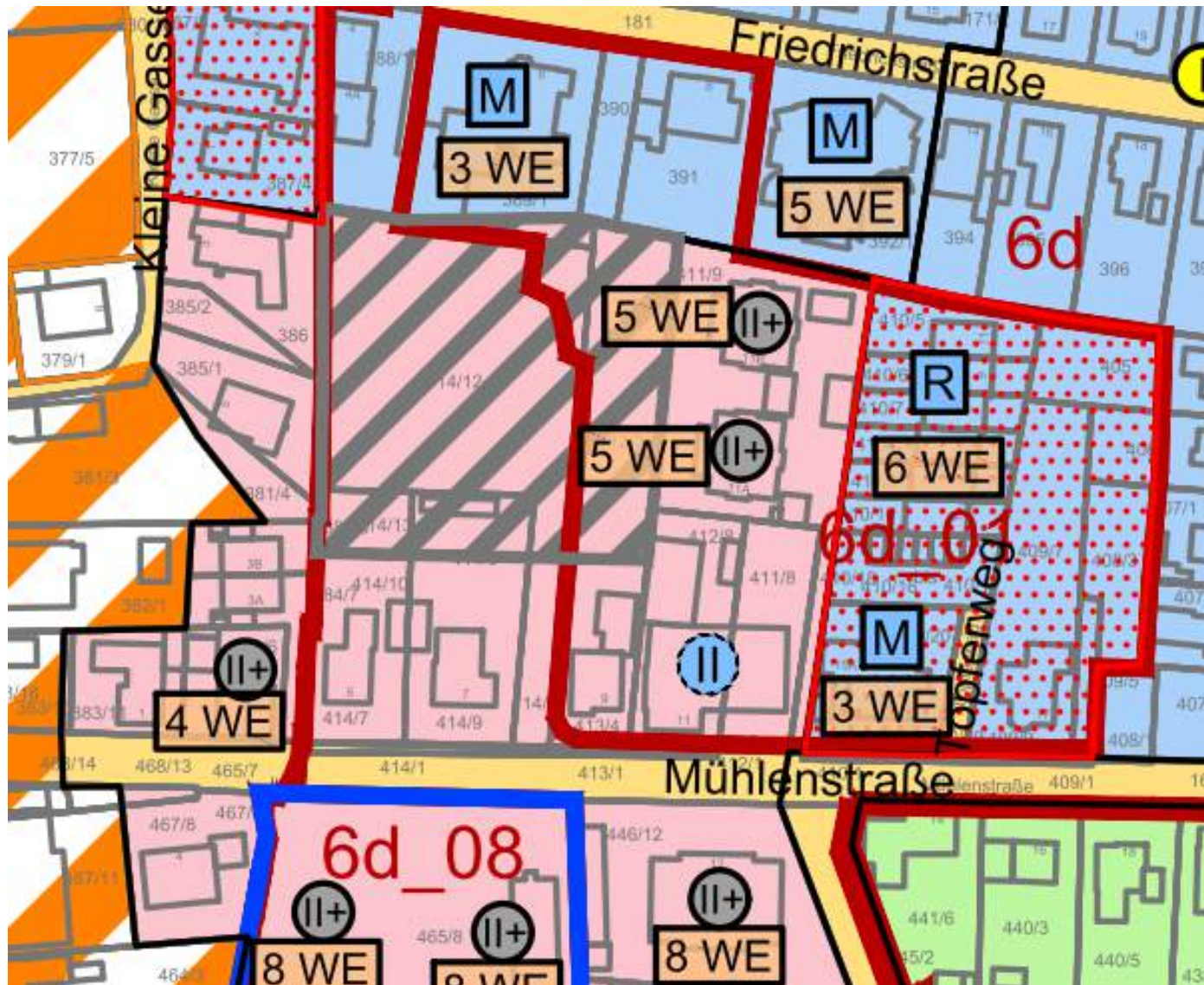




Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 6d



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 6d, 1. Änderung



Ausschnitt aus dem Konzept der verträglichen Innenentwicklung

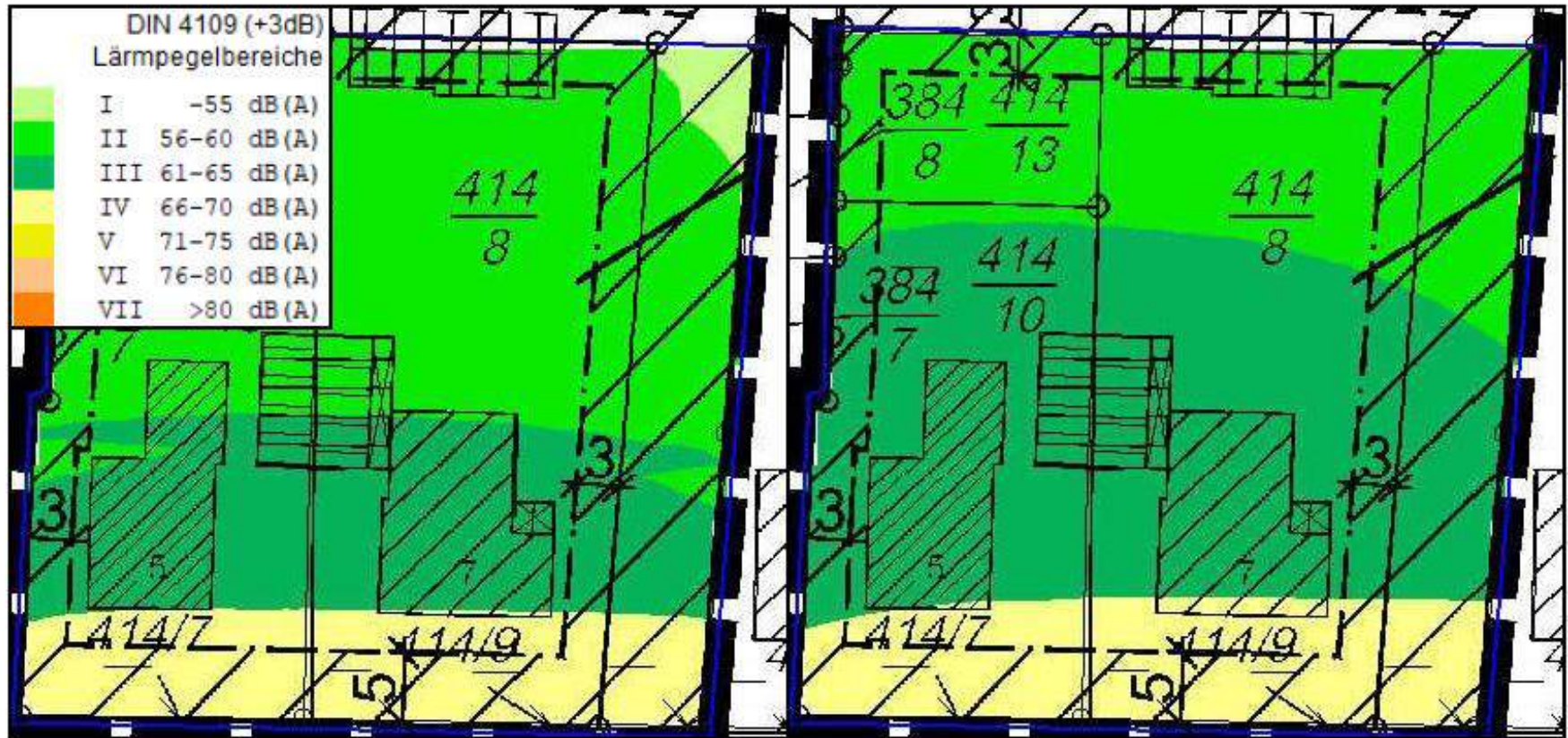


Abbildung 12 Lärmpegelbereiche (Südteil) nach DIN 4109 (links 1,5, rechts 7,5 m)



Osten



Süden



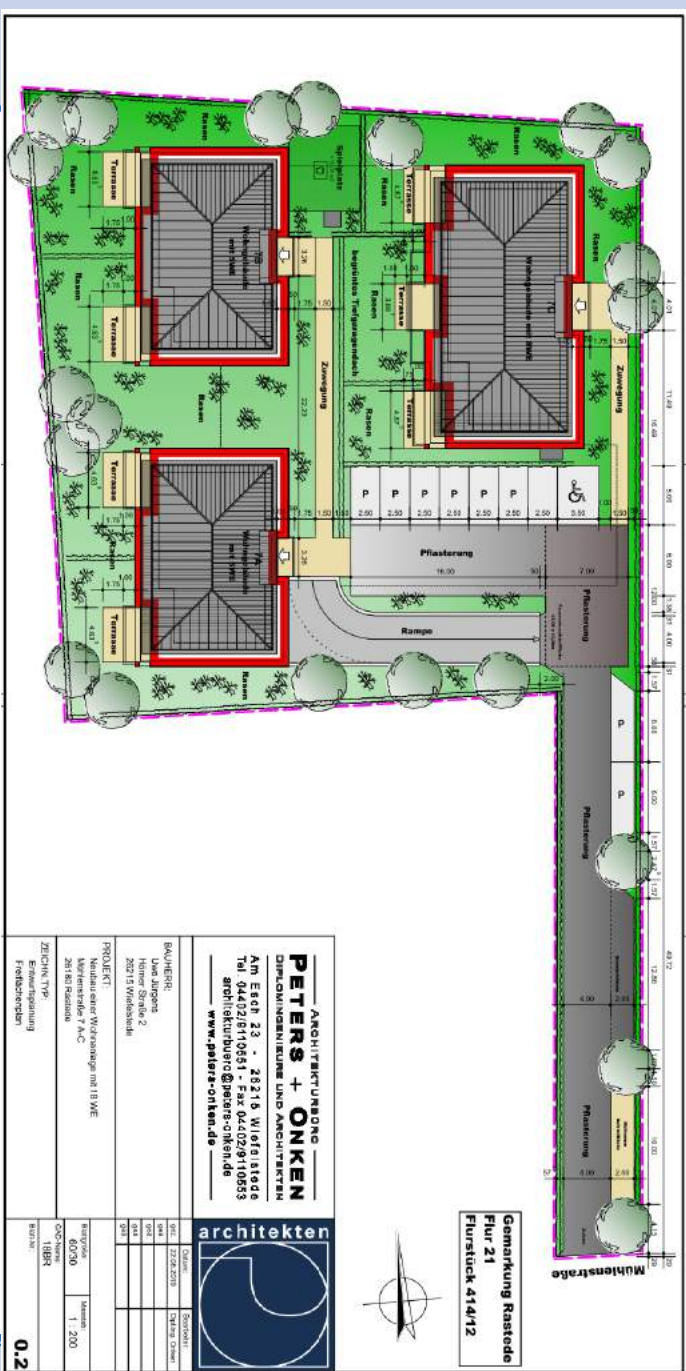
Westen



Norden

Maßstab im Bau zu prüfen
Ländergrenzen sind die
Bezeichnung sofort mitteilen

ARCHITEKTURBÜRO		architekten	
PETERS + ONKEN			
DIPLOMINGENIEURE UND ARCHITEKTEN			
Am Esch 23 · 26215 Wiefelstede			
Tel. 04402/9110551 · Fax 04402/9110553			
architekturbuero@peters-onken.de			
www.peters-onken.de			
BAUHERR:		Ordnung	Stempel
Uwe Jürgens		22.08.2019	Ordnung
Hörner Straße 2			
20215 Wiefelstede			
PROJEKT:		Stadtgröße	Maßstab
Neubau einer Wohnanlage mit 18 WE		80/42	1 : 100
Muhlenstraße 7 A-C		CG/Name	
26180 Rastede		18BR	
ZEICHN. TYP:		840 Nr.	A5
Entwurfsplanung			
Ansichten: "Muhlenstraße 7A"			







1. Es gilt gemäß § 22 [2] BauNVO die offene Bauweise. Abweichend wird festgesetzt, dass nur Gebäudelängen **bis maximal 25 m** zulässig sind. Oberirdische Gebäude, die lediglich durch unter der Geländeoberfläche liegende Gebäudeteile verbunden werden, sind als selbstständige Gebäude zu werten.
2. Gemäß § 16 [2] BauNVO wird bestimmt, dass die Gebäudehöhe in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) **maximal 28,00 m über NHN** betragen darf. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes und Normalhöhennull.
3. **Tiefgaragen** sind mit Ausnahme der Zu-/Abfahrtsrampe vollständig unterhalb der Geländeoberfläche anzulegen.
4. Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB ist maximal **1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück** bzw. maximal **10 Wohneinheiten je Einzelhaus** zulässig.
5. In einem Teilbereich des Plangebietes werden die gebietstypischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 durch Schallimmissionen von der Mühlenstraße überschritten.

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

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

Lärmpegelbereich II

Aufenthaltsräume von Wohnungen u.ä. erf. R' w, res = 30 dB

Büroräume u.ä. erf. R' w, res = 30 dB

Lärmpegelbereich III

Aufenthaltsräume von Wohnungen u.ä. erf. R' w, res = 35 dB

Büroräume u.ä. erf. R' w, res = 30 dB

Lärmpegelbereich IV

Aufenthaltsräume von Wohnungen u.ä. erf. R' w, res = 40 dB

Büroräume u.ä. erf. R' w, res = 35 dB

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

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

Auf den nicht überbaubaren Flächen entlang der Mühlenstraße sind gemäß § 23 (5) BauNVO Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen sowie Garagen und offene Kleingaragen (i.S.v. § 1 (3) GaVO (Carports)) nach § 12 BauNVO in einer Tiefe **von 5 m**, gemessen von der Grenze des Geltungsbereiches entlang der Mühlenstraße, **nicht zulässig**.

7. Die zulässige Grundfläche (**GRZ 2**) darf durch Tiefgaragen über die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgelegte Überschreitung von 50 % hinaus, um eine Grundfläche von 0,2 bis zu einer Grundfläche **von 0,8 überschritten werden** ($0,6+0,2 = 0,8$).

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift gemäß § 84 (1) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d.

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.

1. Geltungsbereich

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

2. Dachform und Dachneigung

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

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

3. Einfriedung

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

4. Tiefgaragenstellplätze

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

5. Staffelgeschosse

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

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.

Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Landkreis Ammerland:

- *Darstellung der Lärmpegelbereiche im Planteil schlecht lesbar. Anregung zur Festsetzung der Lärmpegelbereiche für den ungünstigsten Fall (7,50 m) für alle Geschosse. Empfehlung zur eine Festsetzung zum Schutz der Außenwohnbereiche.*

Abwägungsvorschlag:

- Beschriftung der Lärmpegelbereiche in unterschiedlichen Farben
- keine höheren Anforderungen an das zu erbringende Schalldämmmaß als immissionsschutzrechtlich erforderlich
- keine Festsetzung zum Schutz der Außenwohnbereiche, da:
 - kein entsprechender Vorschlag im Schallgutachten erfolgt
 - an der Mühlenstraße bereits Wohngebäude vorhanden sind
 - die vorhandenen Außenwohnbereiche im Schallschatten liegen
 - Baugrenze um 5 Meter zurückgesetzt ist
 - Nachweis im Baugenehmigungsverfahren

Landkreis Ammerland:

- *Es sollte geprüft werden, ob eine Festsetzung zu schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich ist.*

Abwägungsvorschlag:

Die getroffene Formulierung zu den Lärmpegelbereichen macht bereits deutlich, dass auch bei Lüftung die erforderliche Gesamtschalldämmung einzuhalten ist. Auf welche Weise dies erfolgt, bleibt den Eigentümern überlassen. Ggf. wird durch den Grundriss der Gesamtschalldämmung ausreichend genüge getan.

- *Es sollte über aktiven Schallschutz im Bereich der Stellplätze nachgedacht werden.*

Abwägungsvorschlag:

Angebotsplan, es sind grundsätzlich auch andere Vorhaben denkbar => Festsetzung im Bebauungsplan nicht sinnvoll. Nachweis im Genehmigungsverfahren

- *Redaktionelle Hinweise*

Private Stellungnahmen:

- *Bedenken hinsichtlich der **Oberflächenentwässerung**. Die Regenwasserkanalisation sei bei Starkregenereignissen ausgelastet. Berechnungen der Gutachter werden angezweifelt. Tiefgarage sei in der Berechnung nicht berücksichtigt.*

Abwägungsvorschlag:

- Das Entwässerungskonzept sieht die Installation eines Stauraumkanals vor. Dadurch Rückhaltung und gedrosselte Einleitung in das externe Kanalnetz
- Regenwasserkanalnetz wird nicht zusätzlich durch ungedrosselte Zuflüsse belastet. Die Planung und der Ausbau des Regenwasserkanalnetzes hat die Zuflüsse von den Erschließungsflächen bereits berücksichtigt
- Stauraumkanal stellt eine zusätzliche Sicherheit dar
- Planung orientiert sich an den geltenden Normen und Richtlinien
- Die Rampe der Tiefgarage ist berücksichtigt (Entwässerung der Rampe soll über eine Pumpe erfolgen). Die Tiefgaragenfläche selber ist nicht abflusswirksam.



B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2020/038freigegeben am **15.04.2020****GB 1**

Sachbearbeiter/in: Stefan Unnewehr

Datum: 10.02.2020

Rahmenplanung Mühlenstraße – Vorstellung einer Alternativlösung

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
N	28.04.2020	Verwaltungsausschuss
Ö	28.04.2020	Rat

Beschlussvorschlag:

Die im Rahmen der Sitzung vorgestellte Alternativlösung „Rahmenplanung Mühlenstraße“ wird vorbehaltlich der Gewährung von Fördermitteln beschlossen.

Die Verwaltung wird beauftragt, für die Umsetzung der Maßnahme LEADER und ZILE-Fördermittel zu beantragen und die Maßnahme noch 2020 umzusetzen.

Erforderliche Haushaltsmittel werden im Nachtragshaushalt 2020 zur Verfügung gestellt.

Sach- und Rechtslage:

Nach Vorstellung der Planungsvarianten der Landschaftsarchitekten Kilian und Kollegen und letztlich von dem Hintergrund der bestehenden Planungsunsicherheit bezüglich der Sanierungs- bzw. Erneuerungsvarianten für die Bäder der Gemeinde Rastede wurde die Verwaltung beauftragt, eine zusätzliche Alternative zu den bisher vorgelegten Entwürfen „Rahmenplanung Mühlenstraße“ zu erarbeiten und vorzustellen, die sich auf das „Wesentliche“ bezieht. Nach einer Reihe von Detailabstimmungen mit dem Planungsbüro liegt nun ein entsprechender Entwurf vor (Anlage 1).

Letztlich reduziert sich diese Konzeption auf eine Angleichung der Geländeformationen, die Anlegung eines Rundweges, der auch mit größeren Fahrzeugen befahrbar ist und einer großzügigen Grünfläche mit angrenzenden Gehölzen.

Der Charakter des englischen Landschaftsparks wird gewahrt.

Im Rahmen der Sitzung erfolgt eine kurze Vorstellung der Planungsunterlagen.

Da beabsichtigt ist, für die Realisierung dieser Variante noch LEADER- und ZILE-Mittel einzusetzen, muss sehr zeitnah eine Beschlussfassung zur Realisierung erfolgen, denn mit Ablauf des Jahres 2020 läuft der Förderzeitraum aus.

Wegen der aktuellen Corona-Krise ist nicht absehbar, wann eine Beratung des Tagesordnungspunktes Im Bau-, Planungs-, Straßen- und Umweltausschuss erfolgen kann. Bereits jetzt ist es allerdings fraglich, ob die planungsrechtlichen Voraussetzungen noch rechtzeitig geschaffen und die anvisierten Fördermittel realisiert werden können.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, ausnahmsweise auf die Vorbereitung im Fachausschuss zu verzichten und den Tagesordnungspunkt direkt im Verwaltungsausschuss und im Rat am 28.04.2020 zu behandeln.

Die Kostenschätzung für die Umsetzung der Maßnahme beläuft sich auf ca. 388.000 Euro. Vorbehaltlich, dass noch ausreichend Fördermittel in den Fördertöpfen zur Verfügung stehen, könnten so ca. 130.000 Euro über LEADER-Mittel („Zusammerland“) und bis zu 40% des Gesamtbetrages, also bis zu 150.000 Euro, über ZILE-Mittel refinanziert werden.

Da die Maßnahme aufgrund der örtlichen Nähe zum Freibadkomplex im Gesamtkontext zu sehen ist, werden bei einer entsprechenden Beschlussfassung und anschließenden Förderung die Weichen langfristig für den Bereich gestellt.

In Anbetracht der angespannten finanziellen Situation schlägt die Verwaltung vor, dem Vorschlag des Fachplaners zu folgen und die vorgestellte Lösung zu beschließen.

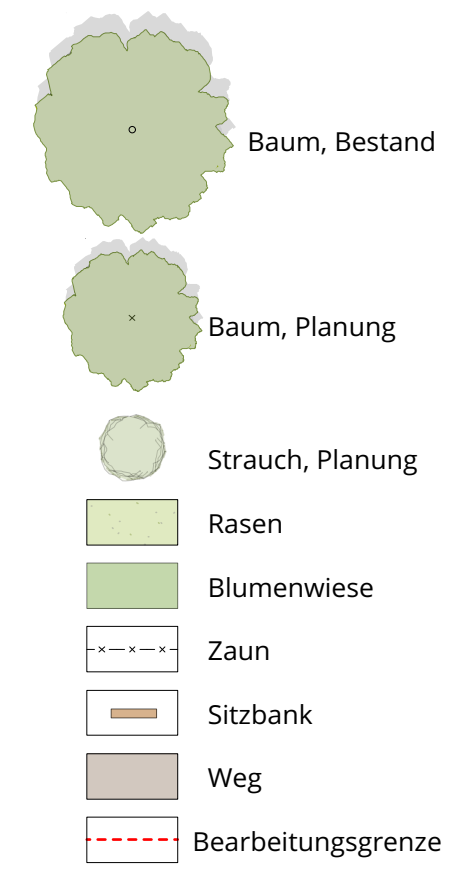
Finanzielle Auswirkungen:

Die erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 388.000 Euro sind für den Nachtragshaushalt 2020 einzuplanen.

Zur Gegenfinanzierung werden LEADER-Mittel („Zusammerland“) in Höhe von ca. 130.000 Euro und ZILE-Mittel in Höhe von bis zu 150.000 Euro als Einnahme für 2020 vorgesehen.

Anlagen:

- Anlage 1 - Planungsunterlagen
- Anlage 2 - Planungsunterlagen mit Bestand
- Anlage 3 - Kostenschätzung



Datum	19.02.2020
Projekt-Nr.	18.435
Plan-Nr.	18.435_E
Maßstab	1:500
gez.	KM



Legende

- Baum, Bestand
- Baum, Planung
- Strauch, Planung
- Rasen
- Blumenwiese
- Zaun
- Sitzbank
- Weg
- Bearbeitungsgrenze

PLANGRUNDLAGEN

Vermesserplan vom Büro Kalus & Kohls, digitale Datenlieferung am 14.09.2018
Katasterpläne von Gemeinde Rastede, digitale Datenlieferung am 01.08.2018

SICHTVERMERK KILIAN + KOLLEGEN

Unterschrift Datum

FREIGABE ERTEILT, BAUHERR

Unterschrift Datum



KILIAN + KOLLEGEN

LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Theaterwall 2426122 OldenburgT 0441-95559906

BAUVORHABEN

Rahmenplanung Mühlenstraße
Schlosspark Rastede

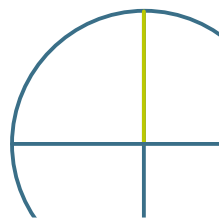
BAUHERR

Gemeinde Rastede
Sophienstraße 27
26180 Rastede

ENTWURFSPLANUNG

Datum 19.02.2020
Projekt-Nr. 18.435
Plan-Nr. 18.435_E
Maßstab 1:500
gez. KM

VORABZUG
mit eingblendetem Bestand



Projekt: 18.435 Rahmenplanung Mühlenstraße Schlosspark Rastede

Kostenberechnung zum Entwurf vom 18.02.2020 - VORABZUG

Seite 1

BEREICH PARK ca. 17.600 m²

1. Vorarbeiten					
Pos.	Leistung	Masse	Einheit	€/Einheit	€ gesamt
1.1	Baustelleneinrichtung	1	psch	5.150,00	5.150,00
1.2	Bauzaun	160	m	8,00	1.280,00
1.3	Bauzaun umsetzen	25	m	6,00	150,00
1.4	Abbruch Zaunanlage und Tore (AG)	1	psch.	1.030,00	1.030,00
1.5	Abbruch Flutlichtanlage und Masten	1	psch.	1.030,00	1.030,00
1.6	Abbruch Ausstattung (Bänke, Abfallbehälter)	1	psch.	515,00	515,00
1.7	Abbruch Sportplatzbarriere	320	m	3,50	1.120,00
1.8	Abbruch Borde Sportanlage	1.350	m	6,00	8.100,00
1.9	Abbruch Mauer 2,00m Höhe	10	m	52,00	520,00
1.10	Abbruch Betonplatten	90	m²	5,50	495,00
1.11	Abbruch Wege	65	m²	5,50	357,50
1.12	Strauchfläche roden	540	m²	5,50	2.970,00
1.13	Baumfällung inkl. Wurzelstockrodung	4	St	206,00	824,00
SUMME					23.541,50

2. Erdarbeiten					
Pos.	Leistung	Masse	Einheit	€/Einheit	€ gesamt
2.1	Aschebahn lösen + entsorgen (Z1)	520	m³	42,00	21.840,00
2.2	Abbruch Sandflächen (Weitsprung)	285	m²	8,00	2.280,00
2.3	Abbruch Tartanflächen	1.180	m²	10,00	11.800,00
2.4	Überschüssige Schottertragschicht lösen + entsorgen	70	m³	8,00	560,00
2.5	Rasen Tiefschnitt	7.700	m²	0,50	3.850,00
2.6	Rasenfläche fräsen	7.700	m²	0,50	3.850,00
2.7	Grasnarbe abziehen + entsorgen	3.750	m²	1,50	5.625,00
2.8	Bodenmodellierung	1	pschl	5.000,00	5.000,00
2.9	Oberboden lösen + lagern + wiedereinbauen	175	m³	7,00	1.225,00
2.10	Oberboden liefern	1.420	m²	26,00	36.920,00
2.11	Füllsand (15 cm) liefern und einbauen	195	m³	22,00	4.290,00
2.12	Baumgruben 4m³	17	St	450,00	7.650,00
SUMME					104.890,00

Projekt: 18.435 Rahmenplanung Mühlenstraße Schlosspark Rastede

Kostenberechnung zum Entwurf vom 18.02.2020 - VORABZUG

Seite 2

BEREICH PARK ca. 17.600 m²

3. Wegearbeiten					
Pos.	Leistung	Masse	Einheit	€/Einheit	€ gesamt
3.1	Erdplanum	1.270	m²	1,00	1.270,00
3.2	Schottertragschicht lösen und wieder einbauen	200	m³	10,00	2.000,00
3.3	Einfassung Weg	1.030	m	35,00	36.050,00
3.4	Wassergebundene Wegedecke	1.270	m²	25,00	31.750,00
SUMME					71.070,00

4. Ausstattung					
Pos.	Leistung	Masse	Einheit	€/Einheit	€ gesamt
4.1	Bank	2	St	1.340,00	2.680,00
SUMME					2.680,00

5. Vegetationsarbeiten					
Pos.	Leistung	Masse	Einheit	€/Einheit	€ gesamt
5.1	Bäume	17	St	1.030,00	17.510,00
5.2	Sträucher	100	St	26,00	2.600,00
5.3	Blumenwiese	6.350	m²	7,00	44.450,00
5.4	Rasenneusaat	10.300	m²	5,50	56.650,00
SUMME					121.210,00

6. Stundenlohnarbeiten					
Pos.	Leistung	Masse	Einheit	€/Einheit	€ gesamt
6.1	Polier	8	Std	37,00	296,00
6.2	Fachwerker	8	Std	36,00	288,00
6.3	Radlader	8	Std	47,00	376,00
6.4	Bagger	8	Std	57,00	456,00
6.5	LKW	8	Std	57,00	456,00
SUMME					1.872,00

Summe PARK		
SUMME 1 - 6 (netto)		325.263,50
MwSt. (19%)		61.800,07
SUMME 1 - 6 (brutto)		387.063,57

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2020/078freigegeben am **15.04.2020****GB 2**

Sachbearbeiter/in: Sundermann, Fritz

Datum: 08.04.2020

Aussetzung der Erhebung von Krippen- und Hortbeiträgen - Antrag der Gruppe CDU/Grüne

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
N	28.04.2020	Verwaltungsausschuss
Ö	28.04.2020	Rat

Beschlussvorschlag:

Ohne.

Sach- und Rechtslage:

Die Gruppe CDU/Grüne hat mit dem beigefügten Schreiben vom 26.03.2020 die Verwaltung gebeten, die während der Schließung der Kindertagesstätten anfallenden Entgelte für die Krippen- und Hortbetreuung nicht weiter zu erheben und die hierfür erforderliche Beschlusslage herzustellen.

Hierzu ist folgendes anzumerken:

Im Landkreis Ammerland sind seit dem 16.03.2020 alle Kindertageseinrichtungen, Kinderhorte und die nach § 43 Abs. 1 Kindertagesstättengesetz (KiTaG) erlaubnispflichtige Kindertagespflege durch die „Allgemeinverfügung über die Einstellung des Betriebs von Gemeinschaftseinrichtungen i.S. v. § 33 Infektionsschutzgesetz (IfSG)“ des Landkreis Ammerland vom 13.03.2020 geschlossen. Diese Schließung ist zunächst bis zum 18.04.2020 befristet. Alle Kinder sollen zu Hause bleiben. Eine Notbetreuung findet nur in kleinen Gruppen statt und wird nur sehr gering in Anspruch genommen.

Nach derzeitigem Stand soll am 20.04.2020 der Betrieb der Kindertageseinrichtungen und erlaubnispflichtigen Kindertagespflegestellen wieder beginnen. Ob dieser Zeitplan eingehalten werden kann, wird im Laufe der 16. Kalenderwoche auf Grundlage einer Lagebeurteilung durch die Niedersächsische Landesregierung entschieden und mitgeteilt. Dabei wird im Mittelpunkt stehen, ob das dann vorherrschende Infektionsgeschehen eine Aufnahme des Kindertagesstätten- und Schulbetriebs planmäßig erlaubt oder nicht.

Für den Monat März 2020 wurden die Entgelte für die Krippen- und Hortbetreuung sowie für das Mittagessen in den Krippen, Kindergärten und Horten in voller Höhe erhoben, da eine Schließung nicht absehbar war. Dies gilt sowohl für die in Trägerschaft der Gemeinde Rastede befindlichen Kindergärten und Horte als auch für die in Trägerschaft Dritter befindlichen Krippen, Kindergärten und Horte in der Gemeinde Rastede.

Für den Monat April 2020 wurden alle Entgelte von der Verwaltung zunächst formlos gestundet und somit nicht erhoben. Die sonstigen Träger wurden von der Verwaltung gebeten, entsprechend zu verfahren und haben dies auch so umgesetzt.

Die übrigen Gemeinden im Ammerland sowie die Stadt Westerstede gehen ebenso vor.

Sofern der Betrieb der Kindertageseinrichtungen ab dem 20.04.2020 wieder aufgenommen werden darf, sollte aus verwaltungsökonomischen Gründen für den gesamten Monat April 2020 auf die Erhebung der Entgelte für die Betreuung und das Mittagessen ohne Anerkennung einer Rechtspflicht verzichtet werden. Für den Monat März 2020 sollte es gleichzeitig bei der Festsetzung der bereits erhobenen Entgelte verbleiben, also kein Verzicht ausgesprochen werden.

Sollten die Kindertageseinrichtungen über den 20.04.2020 hinaus weiter geschlossen bleiben, wird aus verwaltungsökonomischen Gründen empfohlen, ab dem Monat April 2020 und für die Dauer der weiteren Schließung auf die Erhebung der Entgelte für die Betreuung und das Mittagessen ohne Anerkennung einer Rechtspflicht zu verzichten. Als Ausgleich für die Schließtage im Monat März 2020 wird empfohlen, zusätzlich ab Wiederinbetriebnahme auf die Erhebung eines halben Monatsentgeltes für die Betreuung und das Mittagessen ohne Anerkennung einer Rechtspflicht zu verzichten.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Besuch aller Kindergärten ist bis auf die Entgelte für das Mittagessen für die Eltern entgeltfrei.

Für die Zeit der Schließung der Krippen, Kindergärten und Horte werden keine Essen geliefert und es fallen daher auch keine Kosten hierfür an. Ein Verzicht auf die Erhebung der Entgelte für das Mittagessen wäre daher für die Gemeinde Rastede und auch die übrigen Träger kostenneutral.

Die Krippen kalkulieren mit monatlichen Betreuungsentgelten in Höhe von insgesamt rund 32.000 Euro. Für die beiden in Trägerschaft der Gemeinde Rastede befindlichen Horte in den Grundschulen Feldbreite und Loy betragen die monatlichen Betreuungsentgelte 4.051,05 Euro. Für die beiden in Trägerschaft der jeweiligen Diakonischen Werke in Hahn-Lehmden und Wahnbeke befindlichen Horte wird mit monatlichen Entgelten in Höhe von insgesamt rund 9.800 Euro kalkuliert.

Ein Verzicht auf die Erhebung der Betreuungsentgelte würde für einen Monat Mindereinnahmen für die Gemeinde Rastede in Höhe von rund 4.050 Euro bedeuten. Zusätzlich würden bei einem Verzicht für einen Monat Mehrausgaben aufgrund der Erstattung der Einnahmeausfälle an die übrigen Träger in Höhe von rund 41.800 Euro entstehen.

Insgesamt würde die Belastung durch einen Verzicht auf die Erhebung der Betreuungsentgelte sowie der Entgelte für das Mittagessen für die Gemeinde Rastede für einen Monat rund 45.850 Euro betragen.

Anlagen:

1. Schreiben der Gruppe CDU und Bündnis 90/Die Grünen vom 26.03.2020



Hendrik Lehnerts

Fraktionsvorsitzender
Graf-Johann-Str. 15, 26180 Rastede
Tel.: 0151 40554853
Mail: hendrik.lehnerts@gmail.com



Gerd Langhorst

Fraktionsvorsitzender
Seilerweg 20, 26180 Rastede
Tel.: 04402 3306 / 0160 97749467
Mail: gerdlanghorst@me.com

Gruppe CDU und Bündnis 90/Die Grünen
Bürgermeister Lars Krause
Sophienstraße 27
26180 Rastede

Rastede, den 26.03.2020

Aussetzung der Erhebung von Krippen- und Hortbeiträgen

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Krause,

im Namen der Gruppe CDU und Bündnis 90/ Die Grünen bitte ich die Verwaltung, die während der Schließung der Kindertagesstätten anfallenden Entgelte für die Krippen- und Hortbetreuung nicht weiter zu erheben und die hierfür erforderliche Beschlusslage vorzubereiten.

Begründung:

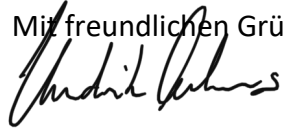
Die Corona-Krise stellt unsere Gesellschaft vor große und vielschichtige Herausforderungen. Durch die erforderliche Schließung der Kindertagesstätten sind viele junge Familien gefordert, kurzfristig eine alternative Betreuung für ihre Kinder zu koordinieren. Öffentliche Einrichtungen können von den Eltern nicht mehr in Anspruch genommen werden. Ich bitte die Verwaltung daher, auf die weitere Erhebung der Entgelte für die Krippen- und Hortbetreuung bis zur Wiederöffnung der Kindertagesstätten zu verzichten.

Da die Beschlüsse aufgrund der aktuellen Kontaktbeschränkungen im Kampf gegen die weitere Ausbreitung des Coronavirus nicht rechtzeitig gefasst werden können, bitte ich die Verwaltung in Anbetracht der besonderen Lage bereits im Vertrauen auf die nachzuholende Beschlusslage auf die weitere Erhebung der Beiträge zu verzichten. Die erforderlichen Beschlüsse stelle ich im Namen der Gruppe CDU und Bündnis 90/ Die Grünen in Aussicht. Eine weitere Erhebung der Gebühren würde die Familien unangemessen belasten. Insofern besteht kurzfristiger Handlungsbedarf.

Auf die Erhebung der Krippen- und Hortgebühr soll für die Zeit der Schließung von Kindertagesstätten in der Gemeinde Rastede uneingeschränkt verzichtet werden. Der Verzicht auf die Erhebung der Betreuungsentgelte soll auch die Kinder umfassen, die in einer

Notbetreuung betreut werden. Auch wenn wir hiermit nur einen sehr kleinen Teil der vielen Menschen erreichen, die mit ihrer Arbeit unsere Gesellschaft derzeit am Laufen und funktionsfähig halten, möchten wir hiermit beispielhaft unseren herzlichen Dank und unsere aufrichtige Anerkennung symbolisch zum Ausdruck bringen.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hendrik Lehnert', written in a cursive style.

Hendrik Lehnert

Mitteilungsvorlage

Vorlage-Nr.: 2020/047

freigegeben am **12.03.2020**

Stab

Sachbearbeiter/in: G.Röben

Datum: 25.02.2020

Haushalt 2019 - Über- und außerplanmäßige Ausgaben über 5.000 Euro

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
N	28.04.2020	Verwaltungsausschuss
Ö	28.04.2020	Rat

Beschlussvorschlag:

Der Rat nimmt Kenntnis von den in der Anlage aufgeführten über- und außerplanmäßigen Ausgaben im Ergebnis- und Finanzhaushalt in Höhe von jeweils über 5.000 Euro.

Sach- und Rechtslage:

In der Anlage sind die für das Haushaltsjahr 2019 seit dem 23.08.2019 angefallenen über- und außerplanmäßigen Aufwendungen und Auszahlungen in Höhe von jeweils über 5.000 Euro aufgeführt.

Bei den über- und außerplanmäßigen Ausgaben im Ergebnis- und Finanzhaushalt war eine Deckung der Beträge innerhalb des Haushaltes 2019 über andere Budgets (Minderaufwendungen oder Mehrerträge, Minderauszahlungen oder Mehreinzahlungen) gewährleistet.

Finanzielle Auswirkungen:

Siehe Sach- und Rechtslage.

Anlagen:

Übersicht der über- und außerplanmäßigen Ausgaben für das Haushaltsjahr 2019 seit dem 23.08.2019 in Höhe von jeweils über 5.000 Euro.

Hinweis zur Anlage:

In der Aufstellung sind auch Beträge unter 5.000 Euro enthalten. Die Wertgrenze von 5.000 Euro bezieht sich nicht auf die einzelne Mittelverschiebung, sondern auf die Höhe der Überschreitung im jeweiligen Budget. Die in der Anlage aufgeführten Mittelverschiebungen sind also ggf. vorangegangenen überplanmäßigen Ausgaben hinzuzurechnen, woraus sich im Ergebnis eine Überschreitung von über 5.000 Euro ergeben hat.

Übersicht der über- und außerplanmäßigen Ausgaben - 2019

Anlage 1 zu Vorlage 2020/047

Verschiebung von Mitteln innerhalb des Ergebnishaushaltes (über 5.000 €)

Lfd. Nr.	Datum	Teil-haushalt	Produkt/Kostenstelle	Bezeichnung	Budget - Bezeichnung	Budget - Schlüssel	Betrag	Begründung für die über- bzw. außerplanmäßige Bereitstellung der Mittel
1	02.09.2019; 17.12.2019	TH5_011	936580000	Hort Loy	Hort Loy, Geld	511109GD	39.400,00 €	Die Personalkosten für die neue Hortgruppe in Loy wurden mit beim Hort Feldbreite veranschlagt. Aus betriebserlaubstechnischen Gründen wird der Hort Loy als eigenständiger Hort geführt. Die Personalkosten sind daher beim Hort Loy bereitzustellen.
2	17.09.2019	TH5_011	936580000	Hort Loy	Hort Loy, Geld	511109GD	500,00 €	Für den neu geschaffenen Hort Loy, für die im Haushalt 2019 noch keine Mittel veranschlagt wurden, müssen Mittel für die Erstattung von Fahrtkosten verschoben werden.
3	01.10.2019	TH4_01	9127200070	Bücherei Villa Wächter	Liegenschaften, Gebäude und Grundstücke, Geld	410000GD	7.962,90 €	Die Haushaltsmittel für die Renovierung der Bücherei wurden im Teilhaushalt Heimat- und Kulturpflege und nicht im Teilhaushalt Zentrale Gebäudewirtschaft eingeplant. Da die ersten Arbeiten nun beginnen sollen, müssen die Mittel für die Auftragserteilung entsprechend verschoben werden.
4	01.10.2019; 16.01.2020	TH6_01	P1.06.00.547000	ÖPNV	Straßen und Brücken, Straßenreinigung, -beleuchtung, ÖPNV, Geld	610400GD	5.533,00 €	Bei der Mittelanmeldung 2019 stand das Ergebnis der Strombezugsausschreibung noch nicht fest. Die ab 2019 deutlich höheren Strombezugskosten wurden bei der Haushaltsplanung somit nicht berücksichtigt. Für den Stromverbrauch von August bis Dezember 2019 stehen bei den Bushaltestellen daher nicht genügend Mittel zur Verfügung; diese müssen bereitgestellt werden.
5	01.10.2019; 19.12.2019; 30.01.2020	TH3_03	P1.03.01.573100	Allgemeine Einrichtungen und Unternehmen (einschl. Beteiligungen)	Wirtschaftsförderung, Allgemeine Einrichtungen und Unternehmen, Tourismus, Geld	330000GD	72.116,26 €	Die Unterhaltung des Turnierplatzes und des Kögel-Willms-Platzes sollten ab 2019 nicht mehr durch die Residenzort Rastede GmbH erfolgen, sondern von der Gemeinde. Da aus steuerrechtlichen Gründen die Überführung erst zum 01.01.2020 erfolgen konnte, hat die Resi weiterhin die Unterhaltung der Plätze vorgenommen. Da dies nicht im Wirtschaftsplan der Residenzort Rastede GmbH eingeplant war, müssen zusätzliche Mittel bereitgestellt werden.
6	08.10.2019	TH6_01	P1.06.00.554000	Naturschutz- und Landschaftspflege	Grün, Friedhofswesen, Naturschutz und Land- und Forstwirtschaft, Geld	610500GD	7.000,00 €	Es mussten mehr "Waldkompensationen" durchgeführt werden, da durch Bauleitplanverfahren ehemalige Waldstandorte überplant wurden.
7	10.11.2019	TH4_01	9136591401	Krippe Sandbergstraße	Liegenschaften, Gebäude und Grundstücke, Geld	410000GD	4.985,91 €	Die Schadensersatzleistung der Versicherung für den Wasserschaden am Rohbau der Krippe Sandbergstraße wird dem Ausgabebudget zur Verfügung gestellt.
8	10.10.2019; 16.01.2020	TH6_01	9538110001	Klärwerk	Fäkalienabfuhr, Schmutz-/ Niederschlagswasser, Toiletten, Geld	610200GD	35.533,00 €	Bei der Mittelanmeldung 2019 stand das Ergebnis der Strombezugsausschreibung noch nicht fest. Die ab 2019 deutlich höheren Strombezugskosten wurden bei der Haushaltsplanung somit nicht berücksichtigt. Für den Stromverbrauch September bis Dezember 2019 stehen bei der Kläranlage daher nicht genügend Mittel zur Verfügung; diese müssen bereitgestellt werden.
9	14.10.2019	TH4_01	9142437001	Mehrzweckhalle Feldbreite	Liegenschaften, Gebäude und Grundstücke, Geld	410000GD	1.000,00 €	Die Schadensersatzleistung der Versicherung für den Vandalismusschaden an zwei Lichtkuppeln auf dem Dach der Mehrzweckhalle Feldbreite wird dem Ausgabebudget zur Verfügung gestellt.
10	22.10.2019	TH6_01	P1.06.00.547000	ÖPNV	Straßen und Brücken, Straßenreinigung, -beleuchtung, ÖPNV, Geld	610400GD	10.000,00 €	Um den Betrieb des Bürgerbusses bis zur Anschaffung des neuen Busses (voraussichtlich 11/2019) weiterhin zu gewährleisten, wurde der alte Bus mit einem hohen Kostenaufwand repariert. Die Auszahlung des zusätzlichen Zuschusses erfolgte in Vorgriff auf den Zuschuss für 2019 (Auszahlung 2020).
11	29.11.2019	TH5_01	P1.05.01.311900	Verwaltung der Sozialhilfe - örtlicher Träger	Hilfe zum Lebensunterhalt, Geld	510100GD	25.000,00 €	Aufgrund der befristeten Stundenaufstockung einer Mitarbeiterin und einer entsprechenden Zuordnung zum korrekten Budget fallen hier insgesamt höhere Personalaufwendungen an als veranschlagt.
12	04.12.2019	TH4_01	9155110050	Umkleidegebäude Rennplatz	Liegenschaften, Gebäude und Grundstücke, Geld	410000GD	12.000,00 €	Laut Beschluss des VA vom 05.11.2019 (Vorlage 2019/200A) soll für die Unterbringung der Waldgruppe "Die Waldis" das Klinkergebäude am Turnierplatz zum Teil hergerichtet werden. Mittel hierfür wurden im Haushalt 2019 nicht eingeplant.

Lfd. Nr.	Datum	Teil-haushalt	Produkt/ Kostenstelle	Bezeichnung	Budget - Bezeichnung	Budget - Schlüssel	Betrag	Begründung für die über- bzw. außerplanmäßige Bereitstellung der Mittel
13	04.12.2019	TH6_01	P1.06.00.541100.001	Gemeindestraßen	Straßen und Brücken, Straßenreinigung, -beleuchtung, ÖPNV, Geld	610400GD	4.855,64 €	Im März 2019 wurde bei Erdarbeiten eine Eiche am Nethener Weg beschädigt. Die Kosten wurden zwischenzeitlich vom Verursacher erstattet. Der Betrag ist dem Budget, aus dem der Schaden reguliert wurde, wieder zur Verfügung gestellt worden.
14	04.12.2019	TH6_01	P1.06.00.545200	Straßenbeleuchtung	Straßen und Brücken, Straßenreinigung, -beleuchtung, ÖPNV, Geld	610400GD	6.700,83 €	Bei der Mittelanmeldung 2019 stand das Ergebnis der Strombezugsausschreibung noch nicht fest. Die ab 2019 deutlich höheren Strombezugskosten wurden bei der Haushaltsplanung somit nicht berücksichtigt. Für den Stromverbrauch von November bis Dezember 2019 stehen bei der Straßenbeleuchtung daher nicht genügend Mittel zur Verfügung; diese müssen bereitgestellt werden.
15	11.12.2019	TH3_03	9571000000	Wirtschaftsförderung	Wirtschaftsförderung, Allgemeine Einrichtungen und Unternehmen, Tourismus, Geld	330000KG	10.231,77 €	Im Rahmen des Verkaufs eines Gewerbegrundstücks im Gewerbegebiet Liethe ist buchungstechnisch ein Verlust entstanden. Für die Buchung des Verlustes wurden im Budget entsprechende Mittel bereitgestellt.
16	11.12.2019; 18.12.2019	TH6_01	P1.06.00.547000	ÖPNV	Straßen und Brücken, Straßenreinigung, -beleuchtung, ÖPNV, Geld	610400GD	1.497,73 €	Für die Entfernung von diversen Graffiti an Buswartehäusern sind dieses Jahr zusätzliche Kosten angefallen.
17	12.12.2019	TH5_010	P1.05.01.312400	Arbeitslosengeld II	Grundsicherung Arbeitssuchende, Geld	510200GD	50.031,05 €	Aufgrund höherer Einnahmen aus Erstattungen von Sozialleistungsträgern als veranschlagt, ist ein höherer Abführungsbetrag an den Landkreis Ammerland zu berücksichtigen.
18	12.12.2019	TH5_010	P1.05.01.312100	Leistungen für Unterkunft und Heizung	Grundsicherung Arbeitssuchende, Geld	510200GD	31.178,43 €	Aufgrund höherer Einnahmen aus Erstattungen von Sozialleistungsträgern als veranschlagt, ist ein höherer Abführungsbetrag an den Landkreis Ammerland zu berücksichtigen.
19	16.12.2019	TH3_02	P1.03.03.111500	Finanzverwaltung und Rechnungsprüfung	Haushalt und Finanzen, Geld	320000GD	14.500,00 €	Aufgrund der Ausweitung des Dokumentenmanagementsystems ("Rechnungseingangsworkflow" und "Innenauftragsverwaltung"), einem höheren Beratungsaufwand in steuerrechtlichen Fragen und gestiegenen Kosten für das Rechnungsprüfungsamt, sind die Mittel im Budget Haushalt und Finanzen aufgestockt worden.
20	16.12.2019	TH6_01	9538110001	Kläwerk	Fäkalienabfuhr, Schmutz-/ Niederschlagswasser, Toiletten, Geld	610200GD	45.000,00 €	Für die ordnungsgemäße Entsorgung des Klärschlammes mussten zusätzliche Mittel bereitgestellt werden.
21	16.12.2019	TH6_01	P1.06.00.541100.001	Gemeindestraßen	Straßen und Brücken, Straßenreinigung, -beleuchtung, ÖPNV, Geld	610400GD	72.798,32 €	Im Rahmen des Moorstraßenprogramms mussten mehr Betonstahlmatten im Asphalt mit erheblichen Aufwand herausgefräst werden. Außerdem gab es einen grundsätzlich höheren Aufwand in der Straßenunterhaltung als geplant.
22	17.12.2019	TH5_011	9365600000	KiGa Feldbreite	KiGa Feldbreite, Geld	511106GD	51.546,10 €	Die Personalkostenansätze wurden überschritten, da durch die Ausdehnung der Ganztagsbetreuung höhere Personalkosten angefallen sind.
23	17.12.2019	TH5_011	9365601000	KiGa Buschweg	KiGa Buschweg, Geld	511108GD	20.116,09 €	Die Personalkostenansätze wurden aufgrund von Personalwechseln und der daraus resultierenden Mehrkosten überschritten.
24	18.12.2019	TH5_011	9365303000	Waldkindergarten Mühlenstraße	KiGa Waldkindergarten, Geld	511104GD	8.160,05 €	Die Personalkostenansätze wurden aufgrund von Personalwechseln und der daraus resultierenden Mehrkosten überschritten.
25	18.12.2019	TH3_01	P1.03.02.111230	Organisation und Einrichtung	Personal und Organisation, Geld	310000GD	9.923,41 €	Für das Rathaus mussten im Zuge der Umstellung der Betriebssoftware von Windows 7 auf Windows 10 insgesamt 17 neue PC's angeschafft werden.
26	18.12.2019	TH5_011	9365601000	KiGa Buschweg	KiGa Buschweg, Geld	511108GD	654,15 €	Die Kosten für die Verpflegung der Kinder sind höher ausgefallen als ursprünglich geplant.
27	19.12.2019	TH3_01	P1.03.02.111230	Organisation und Einrichtung	Personal und Organisation, Geld	310000GD	8.068,41 €	Im Budget Personal und Organisation sind Mehrausgaben im Bereich der "Öffentliche Bekanntmachungen" entstanden. Es mussten mehr Stellenausschreibungen als in den vorhergehenden Jahren geschaltet werden.
28	19.12.2019	TH3_01	P1.03.02.111230	Organisation und Einrichtung	Personal und Organisation, Geld	310000GD	8.000,00 €	Im Budget Personal und Organisation sind Mehrausgaben im Bereich der Beschaffungen aufgrund von Personalwechsel bzw. zusätzlichen Personaleinstellungen entstanden.
29	19.12.2019	TH3_01	P1.03.02.111230	Organisation und Einrichtung	Personal und Organisation, Geld	310000GD	8.513,02 €	Aufgrund der Ausweitung des Dokumentenmanagementsystems ("Rechnungseingangsworkflow") mussten die Mittel im Budget Personal und Organisation aufgestockt werden.

Lfd. Nr.	Datum	Teil-haushalt	Produkt/Kostenstelle	Bezeichnung	Budget - Bezeichnung	Budget - Schlüssel	Betrag	Begründung für die über- bzw. außerplanmäßige Bereitstellung der Mittel
30	19.12.2019	TH3_01	P1.03.02.111230	Organisation und Einrichtung	Personal und Organisation, Geld	310000GD	7.613,87 €	Aufgrund eines höheren Beratungsaufwandes in steuerrechtlichen Fragen mussten die Mittel im Budget Personal und Organisation aufgestockt werden.
31	19.12.2019	TH3_01	P1.03.02.111230	Organisation und Einrichtung	Personal und Organisation, Geld	310000GD	1.486,31 €	Die alten Servereinheiten der EDV-Anlage im Rathaus mussten durch leistungsstärkere Einheiten ersetzt werden. Im Zuge dessen mussten Anpassungen an die Serverumgebung vorgenommen werden. Siehe hierzu auch VA-Beschluss vom 27.08.2019.
32	14.01.2020	TH5_011	9365980000	Krippe Feldbreite	Förderung anderer Kindertagesstätten, Geld	511120GD	1.969,80 €	Für die Auszahlung der kompletten Geschwisterzuschüsse in 2019 mussten die Budgetmittel entsprechend aufgestockt werden.
33	15.01.2020	TH5_011	9365999111	Krippe Hahn-Lehmnden	Förderung anderer Kindertagesstätten, Geld	511120GD	10.476,14 €	Für die Auszahlung der kompletten Geschwisterzuschüsse in 2019 mussten die Budgetmittel entsprechend aufgestockt werden.
34	15.01.2020	TH5_011	9365990000	Krippe Wahnbek I	Förderung anderer Kindertagesstätten, Geld	511120GD	6.015,45 €	Für die Auszahlung der kompletten Geschwisterzuschüsse in 2019 mussten die Budgetmittel entsprechend aufgestockt werden.
35	15.01.2020	TH5_011	9365999166	Krippe Wahnbek II	Förderung anderer Kindertagesstätten, Geld	511120GD	4.901,82 €	Für die Auszahlung der kompletten Geschwisterzuschüsse in 2019 mussten die Budgetmittel entsprechend aufgestockt werden.
36	15.01.2020	TH5_011	9365999414	Krippe Wahnbek III	Förderung anderer Kindertagesstätten, Geld	511120GD	9.003,75 €	Für die Auszahlung der kompletten Geschwisterzuschüsse in 2019 mussten die Budgetmittel entsprechend aufgestockt werden.
37	16.01.2020	TH6_01	9538110002	Pumpwerke	Fäkalienabfuhr, Schmutz-/ Niederschlagswasser, Toiletten, Geld	610200GD	4.307,00 €	Bei der Mittelanmeldung 2019 stand das Ergebnis der Strombezugsausschreibung noch nicht fest. Die ab 2019 deutlich höheren Strombezugskosten wurden bei der Haushaltsplanung somit nicht berücksichtigt. Für den Stromverbrauch Dezember 2019 stehen bei den Pumpwerken daher nicht genügend Mittel zur Verfügung; diese müssen bereitgestellt werden.
38	28.01.2020	TH5_011	9365999166	Krippe Wahnbek II	Förderung anderer Kindertagesstätten, Geld	511120GD	134,50 €	Für die Strom- und Gaskosten der Krippe Müritzstraße wird ein Zuschuss gewährt. Da die Energiekosten in 2019 höher als ursprünglich geplant ausgefallen sind, reichen die Mittel für den Dezemberabschlag nicht mehr aus.
39	30.01.2020	TH5_02	9126100001	Brandschutz ohne Einzelfeuerwehr	Feuerwehren	520050GD	27.811,15 €	Aufgrund der nicht eingeplanten Mehrausgaben für den Feuerwehrbedarfsplan, müssen für die Rechnung des Landkreises Ammerland über die Umlage zur Feuerwehr-Unfallkasse zusätzliche Mittel bereitgestellt werden.

Verschiebung von Mitteln innerhalb des Finanzhaushaltes (über 5.000 €)

Lfd. Nr.	Datum	Teil-haushalt	IPSP-Element	Bezeichnung	Budget - Bezeichnung	Budget - Schlüssel	Betrag	Begründung für die über- bzw. außerplanmäßige Bereitstellung der Mittel
1	23.08.2019	IH5_021	11.045252.500	Anbau 4 Klassenräume, KGS Wilhelmstraße	Anbau 4 Klassenräume, KGS Wilhelmstraße	I1045282	21.500,00 €	Die Container, die in der Umbauphase angemietet worden sind, werden im nächsten Monat zurückgebaut. Diese Kosten waren nicht eingeplant.
2	07.10.2019	IH6_01	11.083921.500	Investition Turnierplatz, Öffentliches Grün	Investition Turnierplatz, Öffentliches Grün	I1083921	12.895,84 €	Aufgrund der allgemeinen Preissteigerungen ist das Ausschreibungsergebnis für die Ertüchtigung des Turnierplatzes höher ausgefallen als geplant.
3	07.10.2019; 11.12.2019	IH6_01	11.066098.500	2019 SW-Grundstücksanschlüsse (Stutzen), Schmutzwasser	2019 SW-Grundstücksanschlüsse (Stutzen), Schmutzwasser	I1066098	4.844,99 €	Es mussten mehr SW-Grundstücksanschlüsse durchgeführt werden als ursprünglich geplant, da im innerörtlichen Bereich mehr (Hinter-) Grundstücke erstmalig bebaut wurden.
4	07.10.2019	IH5_021	11.045318.500	Lüftungsanlage Keller-WCs, KGS Wilhelmstraße	Lüftungsanlage Keller-WCs, KGS Wilhelmstraße	I1045318	55.000,00 €	Die Lüftungsanlage, die die WC-Anlagen im Keller der KGS versorgt, ist ausgefallen und aufgrund ihres Alters und des technischen Zustandes nicht mehr zu reparieren. Die vorhandene Anlage wurde ausgebaut und durch eine neue Lüftungsanlage ersetzt.
5	08.10.2019	IH6_01	11.076993.500	Am Voßbarg, Straßenausbau	Am Voßbarg, Straßenausbau	I1076993	9.710,38 €	Höhere Kosten beim Grenzfeststellungsbedarf aufgrund umfangreicherer Vermessungsarbeiten durch ein Vermessungsbüro als ursprünglich geplant.
6	08.10.2019	IH6_01	11.077053.500	BPl. 104 B Nethener Weg/Feldrosenweg, Straße	BPl. 104 B Nethener Weg/Feldrosenweg, Straße	I1077053	8.698,19 €	Bei der Mittelanmeldung ist man von einer Straßenbeleuchtung in geringerem Umfang ausgegangen, u.a. in den Rad- und Fußwegen zum Ostermoor-Altbaugelbiet.
7	08.10.2019	IH6_01	11.071999.500	Am Kleinfelde, Regenwasserkanal	Am Kleinfelde, Regenwasserkanal	I1071999	15.157,40 €	Bei den Kanalarbeiten kam es zu nicht kontrollierbaren Wassereintritten. In Folge dessen mussten große Pumpen das Grundwasser absenken. Dieses führte zu ungeplanten Mehrkosten.
8	08.10.2019	IH6_01	11.077067.500	BPl. 109 Südlich Schlosspark IV, Straße	BPl. 109 Südlich Schlosspark IV, Straße	I1077067	8.359,73 €	Aufgrund von unvorhersehbaren Arbeiten und daraus resultierender Massenerhöhungen kam es bei diesem Baugelbiet zu Mehrkosten, insbesondere aufgrund schlechter Bodenverhältnisse (alte Leitungen der Baumschule).
9	08.10.2019	IH6_01	11.081902.500	Erneuerung Brücke Bäkeweg, Brücken	Erneuerung Brücke Bäkeweg, Brücken	I1081902	17.693,35 €	Bei der Sanierung der Brücke Bäkeweg handelt es sich um eine wesentliche Verbesserung und somit um eine investive Maßnahme. Mittel waren im investiven Bereich jedoch nicht eingeplant.
10	08.10.2019	IH6_01	11.077054.500	BPl. 78 B Ostermoor II Ligusterweg, Straße	BPl. 78 B Ostermoor II Ligusterweg, Straße	I1077054	5.967,87 €	Bei dem Baugelbiet Ostermoor entstanden Mehrkosten durch erhöhten Massenbedarf aufgrund der erforderlichen Absenkung des hohen Grundwasserstandes.
11	10.10.2019	IH3_01	11.009084.500	Erweiterung Rathaus, Rathaus	Erweiterung Rathaus, Rathaus	I1009084	34.375,36 €	Mit Beschlussvorlage 2019/010 hat der VA festgelegt, dass die Verwaltung beauftragt wird, unter Erarbeitung eines Raumprogramms Vorschläge für den Anbau an das Rathaus vorzulegen. Aufgrund der Beschlussvorlage 2019/132 wurde jetzt für die Planung des Rathauses der Honorarauftrag vergeben.
12	22.10.2019	IH6_01	11.077099.500	Erweiterung Pflasterung Markt, Straßen	Erweiterung Pflasterung Markt, Straßen	I1077099	10.157,98 €	Die bestehende Grünfläche wurde zurückgebaut und eine neue Stellfläche für den Wochenmarkt geschaffen. Die Anforderung ergab sich dadurch, dass die Verkehrswege auf dem Wochenmarkt zu sehr eingeschränkt wurden und ein ordnungsgemäßer Betrieb nicht mehr möglich war. Die Veränderung der Verkehrswegesituation war im Vorhinein nicht erkennbar und nicht abwendbar. Die Veränderung erfolgte im Zuge der Anpassung der Wagenrollen der Marktbesucher.
13	22.10.2019	IH3_01	11.077100.500	Gehweg Am Autobahnkreuz, Straßen	Gehweg Am Autobahnkreuz, Straßen	I1077100	14.329,87 €	Neben der Straße Am Autobahnkreuz befand sich eine Brachfläche, in der die Versorgungsleitungen verlegt wurden. Auf einer Breite von 1,60 m wurde diese Fläche parallel zur Straße zu einem Gehweg mit hydraulisch gebundener Decke umgebaut. Durch den Anstieg der Mitarbeiter im Gewerbegebiet und die Verbesserung des Nahverkehrs erhöhte sich die Zahl der Fußgänger, so dass eine sichere Fußgängerführung geschaffen werden musste.

Lfd. Nr.	Datum	Teil-haushalt	IPSP-Element	Bezeichnung	Budget - Bezeichnung	Budget - Schlüssel	Betrag	Begründung für die über- bzw. außerplanmäßige Bereitstellung der Mittel
14	24.10.2019	IH6_01	11.086403.500	Verbesserung Parkplatz MZH Feldbreite, Parkeinrichtungen	Verbesserung Parkplatz MZH Feldbreite, Parkeinrichtungen	11086403	116.000,00 €	Gem. Beschluss vom 24.09.2018 (Vorlage 2018/185A) sollte die Verbesserung des Parkplatzes bei der Mehrzweckhalle Feldbreite in 2019 ausgeführt werden. In den Haushalt 2019 war dies noch nicht eingeplant.
15	24.10.2019	IH6_01	11.077053.500	BPl. 104 B Nethener Weg/Feldrosenweg, Straße	BPl. 104 B Nethener Weg/Feldrosenweg, Straße	11077053	10.000,00 €	Die Maßnahme musste aus Sicherheitsgründen kurzfristig in die Wege geleitet werden (siehe auch unter finanzielle Auswirkungen in der Vorlage). Mittel waren bisher nicht eingeplant.
16	24.10.2019	IH6_01	11.077067.500	BPl. 109 Südlich Schlosspark IV, Straße	BPl. 109 Südlich Schlosspark IV, Straße	11077067	10.000,00 €	Die Maßnahme musste aus Sicherheitsgründen kurzfristig in die Wege geleitet werden (siehe auch unter finanzielle Auswirkungen in der Vorlage). Mittel waren bisher nicht eingeplant.
17	24.10.2019; 11.12.2019	IH6_01	11.081903.500	Erneuerung Brücke Eggerkingsweg, Brücken	Erneuerung Brücke Eggerkingsweg, Brücken	11081903	43.704,36 €	Die Brückenwiderlager bestanden aus senkrechten Holzpfehlern und waagerechten Holzbohlen. Im Laufe der Jahre wurde die Holzkonstruktion zersetzt. Bei der Brückenprüfung 2016 erhielt die Gesamtkonstruktion noch die Note 2,2. Bei der Prüfung 2019 rutschte der Wert auf 2,9 ab. Die Brücke ist nicht mehr ausreichend tragfähig und musste gesperrt werden. Beim erforderlichen Neubau der Brückenwiderlager wurden verzinkte Stahlträger in die Erde gerammt. Waagerecht verzinkte Leitplanken wurden fixiert und sichern das Erdreich gegen das Gewässer "Zur Schanze" ab. Der Erdkörper wurde in Geotextil eingeschlagen, so dass Erosionen verhindert werden. Zusätzlich wurde dieser Vorbau kraftschlüssig mit der Brücke verbunden. Die Maßnahme wird zu 50% von der Gemeinde Ovelgönne getragen.
18	04.11.2019	IH6_01	11.072039.500	BPl. 111 Am Dorfplatz, Regenwasserkanal	BPl. 111 Am Dorfplatz, Regenwasserkanal	11072039	14.007,09 €	Die Maßnahme musste gem. Eil-Beschluss 2019/224 kurzfristig in die Wege geleitet werden (siehe auch unter finanzielle Auswirkungen in der Vorlage). Mittel waren bisher nicht eingeplant.
19	04.11.2019	IH6_01	11.066133.500	BPl. 111 Am Dorfplatz, Schmutzwasserkanal	BPl. 111 Am Dorfplatz, Schmutzwasserkanal	11066133	25.506,47 €	Die Maßnahme musste gem. Eil-Beschluss 2019/224 kurzfristig in die Wege geleitet werden (siehe auch unter finanzielle Auswirkungen in der Vorlage). Mittel waren bisher nicht eingeplant.
20	08.11.2019	IH5_021	11.048230.510	Küche, Schule Voßbarg	Küche, Schule Voßbarg	11048230	31.414,27 €	Bei der Förderschule Voßbarg wurden die Schulküchen renoviert. Die Erneuerung der Küchenzeile und diverse Anschlussarbeiten sind dem Investitionshaushalt zuzuordnen, da es sich um eine Neuerstellung nach Vollverschleiß handelt.
21	08.11.2019	IH5_021	11.045296.500	Anbau 5 Klassenräume, KGS Wilhelmstraße	Anbau 5 Klassenräume, KGS Wilhelmstraße	11045296	215.000,00 €	Bei der Erweiterung der KGS Wilhelmstraße sind Mehrkosten in Höhe von 215.000 € entstanden. Für die Anlegung der Außenanlagen wurden zum einen 70.000 € für vorher nicht geplante und nicht vorhersehbare Arbeiten benötigt. Zum Anderen sind aufgrund der sehr guten Baukonjunktur in den letzten Jahren die Baupreise einzelner Gewerke stark gestiegen und führten im Ergebnis bei den Vergabesummen zum Teil zu erheblichen Mehrkosten.
22	08.11.2019	IH5_021	11.054294.500	Sanierung Lüftungsanlage, KGS Wilhelmstraße	Sanierung Lüftungsanlage, KGS Wilhelmstraße	11045294	22.600,00 €	Im Zuge der Sanierung der Lüftungsanlage wurden zusätzliche Leistungen in Bezug auf die Sanierung der Brandschutzklappen erforderlich. Diese Arbeiten waren im Vorfeld nicht erkennbar.
23	14.11.2019	IH6_01	11.072048.500	Dorfplatz Hahn-Lehmden, Regenwasserkanal	Dorfplatz Hahn-Lehmden, Regenwasserkanal	11072048	106.486,66 €	Die Mittel mussten innerhalb der Gesamtmaßnahme aufgrund des tatsächlichen Ausschreibungsergebnisses angepasst und verschoben werden. Innerhalb der Gesamtbaumaßnahme stehen ausreichend Mittel zur Verfügung.
24	15.11.2019	IH6_01	11.077077.500	Verlängerung Hohe Looze, Straße	Verlängerung Hohe Looze, Straße	11077077	188.791,32 €	Gem. VA Beschluss vom 5.11.2019 (2019/226) soll die für 2020 geplante Maßnahme "Verlängerung der Straße Hohe Looze" vorgezogen werden. In 2019 standen bisher nur Planungskosten zur Verfügung.
25	15.11.2019	IH6_01	11.066144.500	Verlängerung Hohe Looze, Schmutzwasserkanal	Verlängerung Hohe Looze, Schmutzwasserkanal	11066144	34.709,87 €	Gem. VA Beschluss vom 5.11.2019 (2019/226) soll die für 2020 geplante Maßnahme "Verlängerung der Straße Hohe Looze" vorgezogen werden. In 2019 standen bisher nur Planungskosten zur Verfügung.

Lfd. Nr.	Datum	Teil-haushalt	IPSP-Element	Bezeichnung	Budget - Bezeichnung	Budget - Schlüssel	Betrag	Begründung für die über- bzw. außerplanmäßige Bereitstellung der Mittel
26	15.11.2019	IH6_01	11.072047.500	Verlängerung Hohe Looge, Regenwasserkanal	Verlängerung Hohe Looge, Regenwasserkanal	I1072047	58.949,98 €	Gem. VA Beschluss vom 5.11.2019 (2019/226) soll die für 2020 geplante Maßnahme "Verlängerung der Straße Hohe Looge" vorgezogen werden. In 2019 standen bisher nur Planungskosten zur Verfügung.
27	20.11.2019	IH3_03	11.003056.525	Zuschuss BPl. 113 Bodenaustausch, Wirtschaftsförderung	Zuschuss BPl. 113 Bodenaustausch, Wirtschaftsförderung	I1003056	22.800,00 €	Gemäß VA-Beschluss vom 24.09.2018 (2018/188) ist an die Käuferin eines Gewerbegrundstücks ein Zuschuss zum Bodenaustausch zu zahlen.
28	20.11.2019; 21.11.2019; 26.11.2019	IH3_03	11.003054.510	BPl. GE Moorweg - Ankauf	BPl. GE Moorweg - Ankauf	I1003054	89.786,17 €	Für den Ankauf der Flächen für das geplante Gewerbegebiet Moorweg sind u.a. noch Eintragungsgebühren, Notargebühren und Grunderwerbsteuer fällig geworden.
29	20.11.2019	IH5_021	11.045285.510	Ausstattung Licht und Ton, KGS Wilhelmstraße	Ausstattung Licht und Ton, KGS Wilhelmstraße	I1045285	7.119,01 €	Bei der Durchführung der Maßnahme "Ausstattung Licht und Ton, KGS Wilhelmstraße" sind Mehrkosten für zusätzliche Leistungen entstanden, die bei der Planung 2017/2018 noch nicht absehbar waren. Unter anderem sind Mehrkosten für zusätzliche Lautsprecher, Mehraufwand für Elektroinstallationsarbeiten für die Verlegung von Leitungen vom Bühnenbereich bis zum Regieraum und Mehraufwand bei der Audiotechnik für die Herstellung von zusätzlichen Anschlüssen angefallen.
30	20.11.2019	IH5_021	11.045295.500	Sanierung Fassade Haupteingang, KGS Wilhelmstraße	Sanierung Fassade Haupteingang, KGS Wilhelmstraße	I1045295	20.400,00 €	Die Schlussrechnung für Metallbau- und Verglasungsarbeiten ist aufgrund umfangreicherer Arbeiten höher ausgefallen als eingeplant.
31	28.11.2019	IH6_01	11.066146.500	SAB Schützenhofstraße, Schmutzwasserkanal	SAB Schützenhofstraße, Schmutzwasserkanal	I1066146	88.007,60 €	Das Ausschreibungsergebnis für die Ingenieurleistungen und die Kanalarbeiten im Bereich Schmutzwasser für den Ausbau der Schützenhofstraße war aufgrund von Kostensteigerungen der Baustoffe, höherer Lohnkosten und gesonderte Entsorgung des Bodens aufgrund seiner Schadstoffbelastung höher ausgefallen als erwartet.
32	28.11.2019	IH6_01	11.077079.500	SAB Schützenhofstraße, Straße	SAB Schützenhofstraße, Straße	I1077079	265.496,49 €	Das Ausschreibungsergebnis für die Ingenieurleistungen und die Straßenbauarbeiten für den Ausbau der Schützenhofstraße war aufgrund von Kostensteigerungen der Baustoffe, höherer Lohnkosten und gesonderte Entsorgung des Bodens aufgrund seiner Schadstoffbelastung höher ausgefallen als erwartet.
33	29.11.2019; 08.01.2020	IH5_022	11.051612.510	Neuanschaffung Möbel, Bücherei	Neuanschaffung Möbel, Bücherei	I1051612	20.030,62 €	Für die Bücherei mussten kurzfristig neue Möbel angeschafft werden.
34	04.12.2019	IH6_01	11.064913.510	Überarbeitung Spielplatz Sanddornweg, Spielplätze	Überarbeitung Spielplatz Sanddornweg, Spielplätze	I1064913	9.620,06 €	Das Ausschreibungsergebnis lag über der Mittelanmeldung für 2019. Gem. der Vorlage 2019/264 wurden die fehlende Mittel über die Maßnahme "Ersatz Spielgeräte 2019" zur Verfügung gestellt.
35	04.12.2019	IH6_01	11.083921.500	Investition Turnierplatz, Öffentliches Grün	Investition Turnierplatz, Öffentliches Grün	I1083921	2.339,25 €	Bei der Maßnahme "Ertüchtigung Turnierplatz" wurde bei den Tiefbauarbeiten eine erhebliche Anzahl von vorher nicht bekannten Versorgungsleitungen vorgefunden, so dass der Bauablauf geändert werden musste. Dieses führte zu Mehrkosten.
36	04.12.2019	IH6_01	11.076993.500	Am Voßbarg, Straßenausbau	Am Voßbarg, Straßenausbau	I1076993	1.122,70 €	Aufgrund von Massenmehrung und der Entsorgung von kontaminiertem Material kam es zu Mehrkosten.
37	04.12.2019	IH6_01	11.082951.500	Erweiterung Straßenbeleuchtung Kleinenfelde, Straßenbeleuchtung	Erweiterung Straßenbeleuchtung Kleinenfelde, Straßenbeleuchtung	I1082951	10.287,42 €	Es wurde festgestellt, dass die Straßenbeleuchtung Am Kleinenfelde unvollständig ist. Zudem ist unter der Straße ist ein schwerwiegender Kabelfehler aufgetreten. Für den Neuaufbau der Straßenbeleuchtung mussten entsprechende Mittel bereitgestellt werden.
38	04.12.2019	IH6_01	11.077029.500	BPl. 107 Hugo-Duphorn-Straße, Straße	BPl. 107 Hugo-Duphorn-Straße, Straße	I1077029	5.160,18 €	Im Anschlussbereich zur Carl-Rohde-Straße musste von der vorhandenen Pflasterfläche inklusive dortiger Regenentwässerung ein Teil aufgenommen und neu gesetzt werden.
39	04.12.2019	IH5_021	11.044228.500	Einbau Sonnenschutzanlage, GS Wahnbeek	Einbau Sonnenschutzanlage, GS Wahnbeek	I1044228	9.000,00 €	Der Nachtrag zum Angebot des Elektrikers ist höher ausgefallen als ursprünglich geplant, da sich der Arbeitsaufwand für die Elektroarbeiten am Sonnenschutz als sehr umfangreich dargestellt hat.
40	10.12.2019	IH3_01	11.009088.500	Erweiterung Fahrradstand, Rathaus	Erweiterung Fahrradstand, Rathaus	I1009088	5.200,00 €	Der Fahrradstand beim Rathaus wurde erweitert. Es wurden Umbauarbeiten durchgeführt, sowie eine Fahrradbügelanlage und eine Schiebetür eingebaut.
41	11.12.2019	IH6_01	11.083915.500	BPl. 98 Hohe Looge Biotop Umlegung, Öffentliches Grün	BPl. 98 Hohe Looge Biotop Umlegung, Öffentliches Grün	I1083915	19.729,93 €	Vertiefung des neuen Biotops aufgrund fehlender Wassereinspeisung, Verfüllen des vorhandenen Kleingewässers inkl. der Nebenarbeiten.

Lfd. Nr.	Datum	Teil-haushalt	IPSP-Element	Bezeichnung	Budget - Bezeichnung	Budget - Schlüssel	Betrag	Begründung für die über- bzw. außerplanmäßige Bereitstellung der Mittel
42	11.12.2019	IH5_021	11.040223.500	Schulhofsanierung, GS Hahn-Lehmden	Schulhofsanierung, GS Hahn-Lehmden	11040223	5.828,29 €	Ausbau einer minderwertigen Tragschicht und Einbau einer Tragdeckschicht. Bei den Fräsarbeiten stellte sich heraus, dass die verbleibende Resttragschicht nicht ausreichend stabil war und schon durch den Baubetrieb zerstört wurde. Deshalb musste zusätzlicher Boden abgetragen, Schotter eingebaut und die Asphaltschicht dicker eingebaut werden.
43	11.12.2019	IH6_01	11.086403.500	Verbesserung Parkplatz MZH Feldbreite, Parkeinrichtungen	Verbesserung Parkplatz MZH Feldbreite, Parkeinrichtungen	11086403	27.643,35 €	Die vorhandene Schottertragschicht entsprach nicht den aktuellen technischen Anforderungen und musste ausgetauscht werden. Entsprechend dem Ratsbeschluss sollen familienfreundliche Parkplätze geschaffen werden. Dazu gehört das zusätzliche Aufstellen einer Lampe im Bereich Übergang zur Mehrzweckhalle Feldbreite, die Ausweisung dieser Parkplätze (inkl. der Behindertenparkplätze) und das Absperren von Zufahrten für die Feuerwehr. Für Großveranstaltung müssen zudem zwei Einstellplätze verlängert werden, so dass dort Einsatzwagen Feuerwehr, Rettungsdienst, etc. stehen können.
44	11.12.2019	IH6_01	11.084510.500	Kompensationsfläche BPl. 111 Nethen, Naturschutz	Kompensationsfläche BPl. 111 Nethen, Naturschutz	11084910	18.000,00 €	Für das Baugebiet 111 Am Dorfplatz muss als Kompensation ein neuer Wald angelegt werden. In Abstimmung mit dem Förster der Landesbehörde wird eine Fläche von ca. 1 ha in Nethen mit heimischen Stecklingen bepflanzt und mit einem Wildzaun geschützt.
45	11.12.2019	IH6_01	11.084509.500	Kompensationsfläche BPl. 111 Wapeldorf, Naturschutz	Kompensationsfläche BPl. 111 Wapeldorf, Naturschutz	11084909	19.000,00 €	Für das Baugebiet 111 Am Dorfplatz muss als Kompensation ein neuer Wald angelegt werden. In Abstimmung mit dem Förster der Landesbehörde wird eine Fläche von ca. 1 ha in Wapeldorf mit heimischen Stecklingen bepflanzt und mit einem Wildzaun geschützt.
46	11.12.2019	IH6_01	11.077111.500	Verbesserung Teilabschnitt Stratjebusch, Straßen	Verbesserung Teilabschnitt Stratjebusch, Straßen	11077111	52.000,00 €	Folgende Arbeiten sind extra angefallen: Ziegelbruch und Asphaltreste, Entsorgung und Zwischenlagerung von belastetem Untergrund, zusätzliche Baustelleneinrichtung und -räumung wegen der zusätzlich erforderlichen Arbeiten. Ursache: Unterhalb der bereits gefrästen Asphaltdeckschicht befand sich keine Tragschicht, auf der aufgebaut werden konnte.
47	11.12.2019	IH6_01	11.077110.500	Verbesserung Verbindungsweg Schloßstraße/Wendehammer, Straße	Verbesserung Verbindungsweg Schloßstraße/Wendehammer, Straße	11077110	20.000,00 €	Der Verbindungsweg war bisher nur geschottert und stellte auf Grund seiner Beschaffenheit eine permanente Unfallgefahr bzw. Unterhaltungsstelle dar. Auch der Winterdienst ist hier kaum möglich. Daher wurde der Verbindungsweg gepflastert.
48	11.12.2019	IH5_021	11.045326.510	Verbesserung Prospektzüge Aula, KGS Wilhelmstraße	Verbesserung Prospektzüge Aula, KGS Wilhelmstraße	11045326	8.500,00 €	Die fest an der Decke befestigten Prospektzüge zur Aufnahme von Bühnenbildern, Vorhängen oder Scheinwerfern entsprechen nicht mehr dem heutigen Stand einer funktionalen Bühnenausstattung. Die Stahlkonstruktion wurde entsprechend umgebaut (fahr- und höhenverstellbar) und mit Seitwinden ausgerüstet.
49	11.12.2019	IH3_01	11.009087.500	ABL-Ladesäule für Elektrofahrzeuge, Rathaus	ABL-Ladesäule für Elektrofahrzeuge, Rathaus	11009087	17.000,00 €	Auf dem Rathausparkplatz sind am Nebengebäude (Fahrradstand/Garagen) Ladesäulen für Elektrofahrzeuge geplant. Für die Installation waren in der 50. und 51. Kalenderwoche entsprechende Vorarbeiten erforderlich.
50	12.12.2019	IH6_01	11.083921.500	Investition Turnierplatz, Öffentliches Grün	Investition Turnierplatz, Öffentliches Grün	11083921	6.000,00 €	Auf dem Turnierplatz wurden Bodenproben durchgeführt. Hierbei handelt es sich um Voruntersuchungen für die Maßnahme "Ertüchtigung Turnierplatz". Die Kosten für die Voruntersuchung sind der investiven Maßnahme zuzurechnen.
51	16.12.2019	IH6_01	11.077067.500	BPl. 109 Südlich Schlosspark IV, Straße	BPl. 109 Südlich Schlosspark IV, Straße	11077067	1.617,78 €	Erforderliche Baumpflegearbeiten an den Grenzbäumen im Bereich des BPl. 109. Die Bäume mussten gesichert oder gefällt werden, da die Verkehrssicherheit sonst nicht mehr gegeben war.
52	16.12.2019	IH3_01	11.009089.500	Erweiterung Parkplatz, Rathaus	Erweiterung Parkplatz, Rathaus	11009089	6.000,00 €	Im Zuge der kurzfristig umzusetzenden Erweiterung des Parkplatzes am Rathaus wurden drei weitere Stellplätze geschaffen.
53	16.12.2019	IH6_01	11.076993.500	Am Voßbarg, Straßenausbau	Am Voßbarg, Straßenausbau	11076993	4.272,66 €	Aufgrund von Massenerhöhung und der Entsorgung von kontaminiertem Material kam es zu Mehrkosten.
54	17.12.2019	IH6_01	11.083931.500	Maßnahmenkonzept Palaisgarten, Öffentliches Grün	Maßnahmenkonzept Palaisgarten, Öffentliches Grün	11083931	25.714,71 €	Die Planungsleistung für ein Maßnahmen-Umsetzungskonzept zur kulturhistorischen Inwertsetzung des Palaisgartens Rastede wurde vergeben. Hierfür waren keine Mittel eingeplant.

Lfd. Nr.	Datum	Teil-haushalt	IPSP-Element	Bezeichnung	Budget - Bezeichnung	Budget - Schlüssel	Betrag	Begründung für die über- bzw. außerplanmäßige Bereitstellung der Mittel
55	17.12.2019	IH5_021	I1.054294.500	Sanierung Lüftungsanlage, KGS Wilhelmstraße	Sanierung Lüftungsanlage, KGS Wilhelmstraße	I1045294	14.184,70 €	Die Abrechnung der Maßnahme musste auf Alt- und Neubau aufgeteilt werden. Hierfür wurde eine entsprechende Mittelverschiebung erforderlich.
56	18.12.2019	IH6_01	I1.082952.500	Erweiterung Straßenbeleuchtung Buchenstraße, Straßenbeleuchtung	Erweiterung Straßenbeleuchtung Buchenstraße, Straßenbeleuchtung	I1082952	9.599,36 €	Bei einem Termin der Verwaltung mit dem Landrat und Anliegern der Buchenstraße wurde u.a. die fehlende Straßenbeleuchtung zwischen Firma Stückemann und Haus Nr. 14 bemängelt. Daraufhin erfolgte eine entsprechende Verlängerung/Installation der Straßenbeleuchtung.
57	19.12.2019	IH6_01	I1.083411.500	2019 Bushaltestellen allgemein, ÖPNV	2019 Bushaltestellen allgemein, ÖPNV	I1083411	30.000,00 €	Der bisherige Fahrgastunterstand stellte sich im Laufe des Jahres als nicht mehr standsicher heraus, so dass dieser abgebaut werden musste. Im Zuge dessen wurde deutlich, dass der Bus gar nicht vor dieser Haltestelle hält; es erfolgte daher ein Neubau inkl. Hochpflasterung direkt an der Kreyenstraße Ecke Hirtenweg.
58	19.12.2019	IH5_011	I1.030008.510	Relax-Sofa (2 Stk.), Hort Feldbreite	Relax-Sofa (2 Stk.), Hort Feldbreite	I1030008	5.640,60 €	Für die Erteilung der Betriebserlaubnis war die Gestellung bzw. Anschaffung der Relax-Sofas für die Hortgruppen zwingende Voraussetzung.
59	19.12.2019	IH3_01	I1.009090.510	Netzwerkkomponenten "Switch", Organisation	Netzwerkkomponenten "Switch", Organisation	I1009090	10.275,65 €	Die alten Servereinheiten der EDV-Anlage im Rathaus mussten durch leistungsstärkere Einheiten ersetzt werden. Siehe hierzu auch VA-Beschluss vom 27.08.2019.
60	19.12.2019	IH3_01	I1.009091.510	Datensicherung (Server + Bandlaufwerk), Organisation	Datensicherung (Server + Bandlaufwerk), Organisation	I1009091	13.782,46 €	
61	19.12.2019	IH3_01	I1.009092.510	Server (3 Stk.) Rathaus, Organisation	Server (3 Stk.) Rathaus, Organisation	I1009092	23.796,55 €	

Mitteilungsvorlage

Vorlage-Nr.: 2020/048freigegeben am **12.03.2020****Stab**

Sachbearbeiter/in: G.Röben

Datum: 25.02.2020

Haushalt 2019 - Über- und außerplanmäßige Ausgaben unter 5.000 Euro

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
N	28.04.2020	Verwaltungsausschuss
Ö	28.04.2020	Rat

Beschlussvorschlag:

Der Rat nimmt Kenntnis von den in der Anlage aufgeführten über- und außerplanmäßigen Ausgaben im Ergebnis- und Finanzhaushalt in Höhe von jeweils unter 5.000 Euro.

Sach- und Rechtslage:

In der Anlage sind die im Haushaltsjahr 2019 angefallenen über- und außerplanmäßigen Ausgaben in Höhe von jeweils unter 5.000 Euro aufgeführt.

Bei den über- und außerplanmäßigen Ausgaben im Ergebnis- und Finanzhaushalt war eine Deckung der Beträge innerhalb des Haushalts 2019 über andere Budgets (Minderaufwendungen oder Mehrerträge, Minderauszahlungen oder Mehreinzahlungen) gewährleistet.

Finanzielle Auswirkungen:

Siehe Sach- und Rechtslage.

Anlagen:

Übersicht der über- und außerplanmäßigen Ausgaben für das Haushaltsjahr 2019 in Höhe von jeweils unter 5.000 Euro.

Verschiebung von Mitteln innerhalb des Finanzhaushaltes (unter 5.000 €)

Lfd. Nr.	Datum	Teil-haushalt	IPSP-Element	Bezeichnung	Budget - Bezeichnung	Budget - Schlüssel	Betrag	Begründung für die über- bzw. außerplanmäßige Bereitstellung der Mittel
1	17.04.2019	IH6_01	II.066136.500	Ehemaliger Spielplatz Berneweg, Schmutzwasserkanal	Ehemaliger Spielplatz Berneweg, Schmutzwasserkanal	I1066136	1.212,61 €	Aufgrund der tatsächlichen Lage der Kanäle im öffentlichen Verkehrsraum fiel die Verlegung der Haltungen aufwendiger aus als geplant. Hieraus ergaben sich Mehrkosten.
2	07.05.2019	IH3_03	II.003054.510	BPl. GE Moorweg - Ankauf	BPl. GE Moorweg - Ankauf	I1003054	1.000,00 €	Im Rahmen der Planungen für das Gewerbegebiet Moorweg wurde für ein dort vorhandenes Objekt eine Wertermittlung als Basis für die Preisfindung beim Ankauf dieses Objektes durchgeführt. Hierdurch entstanden zusätzliche Kosten.
3	14.05.2019	IH5_02	II.037220.510	Abwasser-Pumpwerk, FW Südbäke	Abwasser-Pumpwerk, FW Südbäke	I1037220	2.884,46 €	Die Arbeiten fielen insgesamt aufwendiger aus als geplant, wodurch zusätzliche Kosten entstanden.
4	21.05.2019	IH5_021	II.043227.510	Materialcontainer, GS Loy	Materialcontainer, GS Loy	I1043227	2.100,35 €	Für die Grundschule Loy musste kurzfristig ein Materialcontainer mit einem Wert von über 1.000 € netto angeschafft werden (investiv).
5	21.05.2019; 20.11.2019	IH4_01	II.015046.510	BPl. 115 Folgenutzung Bauhof - Ankauf	BPl. 115 Folgenutzung Bauhof - Ankauf	I1015046	184,83 €	Für die Eintragung einer Dienstbarkeit (Verlegung einer Regenwasserleitung zur Erwärmerung eines Wohngebietes auf den Flächen des ehemaligen Bauhofs) waren Gebühren zu zahlen. Das Leitungsrecht musste abgesichert werden, bevor mit weiteren Planungen begonnen wurde. Für die Maßnahme standen 2019 keine Mittel zur Verfügung.
6	13.06.2019	IH5_02	II.034230.510	Rettungspack-System, FW Rastede	Rettungspack-System, FW Rastede	I1034230	195,15 €	Für die neu beschaffte Atemschutznotfalltasche (Rettungspacksystem) war unvorhersehbarer Weise noch eine Druckluftflasche erforderlich. Die Mehrausgaben können durch Minderausgaben bei Anschaffung eines Pressluftatmer gedeckt werden.
7	17.06.2019	IH5_011	II.027532.510	Sonnensegel, Kindergarten Marienstraße	Sonnensegel, Kindergarten Marienstraße	I1027532	177,99 €	Für den Kindergarten Marienstraße wurde ein neues Sonnensegel angeschafft. Aufgrund zusätzlicher Sicherungsbefestigungen ist der Rechnungsbetrag höher ausgefallen als geplant.
8	17.06.2019	IH5_02	II.053810.500	Stabgittermattenzaun, Dorfgemeinschaftshaus Nethen	Stabgittermattenzaun, Dorfgemeinschaftshaus Nethen	I1053810	3.800,00 €	Der Zaun beim Dorfgemeinschaftshaus Nethen musste erneuert werden. Da die Zaunarbeiten insgesamt eine Wertverbesserung darstellen, ist die Maßnahme dem Investitionshaushalt zuzuordnen. Hier standen keine entsprechenden Haushaltsmittel zur Verfügung.
9	19.06.2019; 23.07.2019	IH5_022	II.051610.510	Küchenzeile, Bücherei	Küchenzeile, Bücherei	I1051610	580,05 €	Beim Einbau und Anschluss der neuen Küchenzeile mussten zusätzliche nicht eingeplante Elektroarbeiten ausgeführt werden.
10	27.06.2019	IH5_02	II.034234.510	Zelthaut für SG40 (Jugendfeuerwehr), FW Rastede	Zelthaut für SG40 (Jugendfeuerwehr), FW Rastede	I1034234	257,77 €	Bei Anschaffung des Zeltes für die Jugendfeuerwehr Rastede entstanden Mehrkosten hinsichtlich der Aufrollbarkeit von mehreren Seitenteilen des Zeltes. Die Mehrausgaben konnten durch Minderausgaben bei der Anschaffung des Zeltes für die Jugendfeuerwehr Neusüdende gedeckt werden.
11	27.06.2019	IH5_02	II.034230.510	Rettungspack-System, FW Rastede	Rettungspack-System, FW Rastede	I1034230	487,90 €	Für die neu beschaffte Atemschutznotfalltasche (Rettungspacksystem) wurde unvorhersehbarer Weise noch ein Lungenautomat benötigt. Die Mehrausgaben konnten durch Minderausgaben bei den Atemschutzgeräten gedeckt werden.
12	18.07.2019	IH6_01	II.066166.500	Schlammrührwerk Primärspeicher, Kläranlage	Schlammrührwerk Primärspeicher, Kläranlage	I1066166	4.338,72 €	Das Schlammrührwerk im Primärspeicher auf der Kläranlage war abgängig und musste zeitnah ersetzt werden.
14	24.07.2019; 08.11.2019	IH5_021	II.043225.510	Küchenzeile, GS Loy	Küchenzeile, GS Loy	I1043225	3.018,85 €	Beim Einbau und Anschluss der neuen Küchenzeile mussten zusätzliche nicht eingeplante Arbeiten ausgeführt werden.
15	09.08.2019	IH5_02	II.034730.510	Hebekissen-Satz Typ 1/13, FW Hahn	Hebekissen-Satz Typ 1/13, FW Hahn	I1034730	4.292,76 €	Wegen eines unvorhersehbaren Defektes musste ein Hebekissen der Einheit Hahn ausgesondert werden. Aus Altersgründen war es sinnvoll, den kompletten Satz (2 Hebekissen mit Druckminderer und Steuergerät) zu ersetzen.
16	09.08.2019	IH5_02	II.035214.510	Feuerwehrfahrzeug LF 20, FW Ipwege-Wahnbeck	Feuerwehrfahrzeug LF 20, FW Ipwege-Wahnbeck	I1035223	2.206,78 €	Gemäß VA-Beschluss vom 04.06.2019 (Vorlage 2019/118) soll gegenüber den ursprünglichen Planungen für das Fahrzeug noch weitere Ausrüstung beschafft werden, was den Ansatz von 320.000 € übersteigt.
17	23.08.2019	IH5_011	II.029530.510	Sonnensegel, Kindergarten Feldbreite	Sonnensegel, Kindergarten Feldbreite	I1029530	4.001,97 €	Für den Kindergarten Feldbreite wurde ein neues Sonnensegel angeschafft. Da es sich um eine Ersatzbeschaffung nach Vollverschleiß handelt, musste die Anschaffung des Segels dem Investitionshaushalt zugeordnet werden.

18	06.09.2019	TH5_021	l1.038801.510	Schwimmsteg Ellernprüfung, Markt	Schwimmsteg Ellernprüfung, Markt	l1038801	1.583,20 €	Das bisher jährlich zum Ellernfest zur "Ellernprüfung" genutzte Floß war abgängig und musste kurzfristig ersetzt werden. Entsprechende Mittel waren hierfür nicht eingeplant.
19	07.10.2019	IH6_01	l1.066137.500	Ehemaliger Spielplatz Danziger Straße, Schmutzwasserkanal	Ehemaliger Spielplatz Danziger Straße, Schmutzwasserkanal	l1066137	1.457,91 €	Aufgrund schlechter Bodenverhältnisse ergaben sich Mehrkosten bei der Herstellung der Anschlüsse und der Zuwegung.
20	07.10.2019	IH6_01	l1.072043.500	Ehemaliger Spielplatz Danziger Straße, Regenwasserkanal	Ehemaliger Spielplatz Danziger Straße, Regenwasserkanal	l1072043	3.459,06 €	Aufgrund schlechter Bodenverhältnisse ergaben sich Mehrkosten bei der Herstellung der Anschlüsse und der Zuwegung.
21	07.10.2019	IH6_01	l1.082943.500	Straßenbeleuchtung (1 Stk.), Sophienstraße, Straßenbeleuchtung	Straßenbeleuchtung (1 Stk.), Sophienstraße, Straßenbeleuchtung	l1082943	4.329,48 €	An der Sophienstraße wurde eine zusätzliche Straßenlaterne installiert. Diese Mehrkosten waren bei Planung der Maßnahme und Einplanung der Haushaltsmittel für 2019 noch nicht erkennbar.
22	07.10.2019	IH6_01	l1.066139.500	Ehemaliger Spielplatz Ziegelstraße, Schmutzwasserkanal	Ehemaliger Spielplatz Ziegelstraß, Schmutzwasserkanal	l1066139	956,11 €	Durch die schwierige Lage der Schmutzwasserleitung wurde eine aufwendigere Lösung notwendig als geplant.
23	08.10.2019	IH6_01	l1.066167.500	Ehemaliger Spielplatz Auf der Raade, Schmutzwasserkanal	Ehemaliger Spielplatz Auf der Raade, Schmutzwasserkanal	l1066167	4.694,69 €	Aufgrund der bei den Tiefbauarbeiten vorgefundenen Infrastruktur mussten mehr Schmutzwasserkanäle verlegt werden als ursprünglich geplant.
24	08.10.2019	IH6_01	l1.072060.500	Ehemaliger Spielplatz Auf der Raade, Regenwasserkanal	Ehemaliger Spielplatz Auf der Raade, Regenwasserkanal	l1072060	4.784,46 €	Aufgrund der bei den Tiefbauarbeiten vorgefundenen Infrastruktur mussten mehr Regenwasserkanäle verlegt werden als ursprünglich geplant.
25	08.10.2019	IH6_01	l1.072038.500	BPl. 109 Südlich Schlosspark IV, Regenwasserkanal	BPl. 109 Südlich Schlosspark IV, Regenwasserkanal	l1072038	2.304,37 €	Aufgrund von unvorhersehbaren Arbeiten und daraus resultierender Massenmehrungen kam es bei diesem Baugebiet zu Mehrkosten.
26	08.10.2019	IH6_01	l1.066132.500	BPl. 109 Südlich Schlosspark IV, Schmutzwasserkanal	BPl. 109 Südlich Schlosspark IV, Schmutzwasserkanal	l166132	1.825,22 €	Aufgrund von unvorhersehbaren Arbeiten und daraus resultierender Massenmehrungen kam es bei diesem Baugebiet zu Mehrkosten.
27	08.10.2019	IH6_01	l1.082944.500	Ersatz Straßenbeleuchtung Liethegleis, Straßenbeleuchtung	Ersatz Straßenbeleuchtung Liethegleis, Straßenbeleuchtung	l1082944	1.971,02 €	Aufgrund eines Verkehrsunfalls musste eine Straßenlaterne in der Straße Am Liethegleis ersetzt werden.
28	08.11.2019	IH5_011	l1.029031.500	Gerätehaus, Kindergarten Voßbarg	Gerätehaus, Kindergarten Voßbarg	l1029031	97,33 €	Das neue Gerätehaus beim Kindergarten Voßbarg musste noch mit einem Stromanschluss und Beleuchtung ausgestattet werden.
30	14.11.2019	IH6_01	l1.082940.500	Beleuchtung Dorfplatz Hahn, Straßenbeleuchtung	Beleuchtung Dorfplatz Hahn, Straßenbeleuchtung	l1082940	1.983,67 €	Die Mittel mussten innerhalb der Gesamtmaßnahme aufgrund des tatsächlichen Ausschreibungsergebnisses angepasst und verschoben werden. Innerhalb der Gesamtbaumaßnahme stehen ausreichend Mittel zur Verfügung.
31	14.11.2019	IH6_01	l1.066145.500	Dorfplatz Hahn-Lehmden - Schmutzwasserkanal	Dorfplatz Hahn-Lehmden - Schmutzwasserkanal	l1066145	1.000,00 €	Die Mittel mussten innerhalb der Gesamtmaßnahme aufgrund des tatsächlichen Ausschreibungsergebnisses angepasst und verschoben werden. Innerhalb der Gesamtbaumaßnahme stehen ausreichend Mittel zur Verfügung.
33	21.11.2019	IH4_01	l1.015059.525	Zuschuss Spielplatz Am Brook Bodenaustausch, Wohnbau	Zuschuss Spielplatz Am Brook Bodenaustausch, Wohnbau	l1015059	4.000,00 €	Aufgrund nicht bekannter Altlasten im Boden des Baugrundstückes, sind dem Käufer aufgrund der Entsorgung dieser Altlasten erhebliche Mehrkosten in Höhe von 8.500 € entstanden. Die Gemeinde übernimmt (bzw. bezuschusst) hiervon 4.000 €.
34	25.11.2019	IH3_03	l1.003057.510	BPl. 86 AK Nord nachträgliche Kosten Grd., Wirtschaftsförderung	BPl. 86 AK Nord nachträgliche Kosten Grd., Wirtschaftsförderung	l1003057	69,50 €	Aufgrund einer Neuberechnung der Grunderwerbsteuer ist ein Betrag in Höhe von 69,50 € nachzuzahlen. Da die Flächen für das Gewerbegebiet bereits vor einigen Jahren angekauft wurden, standen in 2019 keine Mittel mehr bereit.
35	25.11.2019	IH3_03	l1.003058.510	BPl. 59 Leuchtenburg III nachträgliche Kosten Grd., Wirtschaftsförderung	BPl. 59 Leuchtenburg III nachträgliche Kosten Grd., Wirtschaftsförderung	l10003058	3.059,59 €	Zur Anbindung hinterliegender Flächen wurde eine bisher nicht geplante Straßenfläche vermessen.
36	25.11.2019	IH4_01	l1.015060.525	Zuschuss BPl. 109 Zaunanlage, Wohnbau	Zuschuss BPl. 109 Zaunanlage, Wohnbau	l1015060	4.950,00 €	Im Kaufvertrag für den Ankauf der Flächen für den BPl. 109 (Südlich Schlosspark IV) wurde geregelt, dass die Gemeinde entlang der vorhandenen nördlich an das Baugebiet angrenzenden Teiche einen Zaun errichtet. Es wurde neu vereinbart, dass der Grundstückseigentümer den Zaun selbst errichten lässt und die Gemeinde dies in angemessener Höhe bezuschusst.
37	28.11.2019; 16.01.2020	IH6_02	l1.085983.510	Wildkrautbürste, Bauhof	Wildkrautbürste, Bauhof	l1085983	1.578,61 €	Die vorhandene Wildkrautbürste (Anbauberät) war mit wirtschaftlichem Mitteleinsatz nicht mehr zu reparieren. Daher musste eine nicht eingeplante Ersatzbeschaffung vorgenommen werden.
38	04.12.2019	IH6_01	l1.083411.500	2019 Bushaltestellen allgemein, ÖPNV	2019 Bushaltestellen allgemein, ÖPNV	l1083411	3.388,72 €	Der bisherige Fahrgastunterstand am Mendelweg/Am Heidkamp wurde durch einen Verkehrsunfall vollständig zerstört und wurde durch einen Neuen zu ersetzen.
39	04.12.2019	IH6_01	l1.077035.500	SAB Loyer Weg bis Emsoldstraße, Straßen	SAB Loyer Weg bis Emsoldstraße, Straßen	l1077035	3.471,42 €	Die Grünfläche am Loyer Weg wurde bisher als Parkplatz und Ausweichstelle missbraucht. Dieses soll mit der Neuanpflanzung einer Buchenhecke entlang des Loyer Weges verhindert werden. Gleichzeitig wird die Gestaltung der Straße aufgewertet.

40	04.12.2019	IH6_01	I1.072022.500	BPl. 107 Hugo-Duphorn-Straße, Regenwasserkanal	BPl. 107 Hugo-Duphorn-Straße, Regenwasserkanal	I1072022	461,53 €	Im Anschlussbereich zur Carl-Rohde-Straße musste von der vorhandenen Pflasterfläche inklusive dortiger Regenentwässerung ein Teil aufgenommen und neu gesetzt werden.
41	04.12.2019	IH5_021	I1.044242.510	Ersatzturm für Kombigerät, GS Wahnbek	Ersatzturm für Kombigerät, GS Wahnbek	I1044242	2.502,90 €	Im Rahmen der Aufstellungsarbeiten des Ersatzturmes musste ein bereits vorhandener Spielturm umgesetzt werden. Diese zusätzlichen Kosten waren nicht eingeplant.
42	04.12.2019	IH3_01	I1.009087.510	ABL-Ladesäule für Elektrofahrzeuge, Rathaus	ABL-Ladesäule für Elektrofahrzeuge, Rathaus	I1009087	3.000,00 €	Für die Verwaltung wurde im Dezember ein Elektrofahrzeug als Dienstfahrzeug angeschafft. Dafür ist eine elektrische Ladestation ("Wallbox") erforderlich, die zeitnah beim Rathaus installiert werden musste.
44	10.12.2019	IH3_01	I1.009089.500	Erweiterung Parkplatz, Rathaus	Erweiterung Parkplatz, Rathaus	I1009089	4.000,00 €	Für die kurzfristig umzusetzende Erweiterung des Parkplatzes am Rathaus mussten entsprechende Tiefbauarbeiten (Pflasterarbeiten, Kabelverlegung hinsichtlich der Aufstellung der Elektro-Ladesäulen) durchgeführt werden.
45	11.12.2019	IH6_01	I1.077050.510	Tausch-Ausgabe Straßenfläche Liethe, Straßen	Tausch-Ausgabe Straßenfläche Liethe, Straßen	I1077050	350,00 €	Für den Flächentausch in Liethe mussten noch Eintragungsgebühren (Grundbuchamt) und Notargebühren gezahlt werden.
46	18.12.2019	IH5_021	I1.048234.510	Waschmaschine, Schule Voßbarg	Waschmaschine, Schule Voßbarg	I1048234	1.986,55 €	Für die Schule am Voßbarg musste außerplanmäßig eine Waschmaschine ersatzbeschafft werden.
47	19.12.2019	IH5_011	I1.030101.510	Relax-Sofa, Hort Loy	Relax-Sofa, Hort Loy	I1030101	2.887,54 €	Für die Erteilung der Betriebserlaubnis war die Gestellung bzw. Anschaffung eines Relax-Sofas für die Hortgruppe zwingende Voraussetzung.

Übersicht der über- und außerplanmäßigen Ausgaben - 2019

Verschiebung von Mitteln innerhalb des Ergebnishaushaltes (unter 5.000 €)

Lfd. Nr.	Datum	Teil-haushalt	Produkt/ Kostenstelle	Bezeichnung	Budget - Bezeichnung	Budget - Schlüssel	Betrag	Begründung für die über- bzw. außerplanmäßige Bereitstellung der Mittel
1	19.08.2019	TH3_02	P1.03.03.111500	Finanzverwaltung und Rechnungsprüfung	Haushalt und Finanzen, Geld	320000GD	3.500,00 €	Aufgrund der Neufassung der Straßenreinigungsgebührensatzung zum 01.01.2020 mussten im Finanzwesen/Steuermodul entsprechende Umstellungen durch die KDO vorgenommen werden. Für diesen Aufwand wurden zusätzliche Mittel bereitgestellt.
2	14.01.2020	TH5_011	9365960000	Krippe Rastede	Förderung anderer Kindertagesstätten, Geld	511120GD	3.278,91 €	Für die Auszahlung des Kommunalen Zuschusses 12/2019 für die Krippe Rastede stehen keine ausreichenden Mittel mehr zur Verfügung. Hier mussten die Mittel entsprechend aufgestockt werden.

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2020/028Afreigegeben am **06.03.2020****Stab**

Sachbearbeiter/in: Hollmeyer, Michael

Datum: 04.03.2020

Haushalt 2020 - 1. Nachtragshaushaltssatzung und 1. Nachtragshaushaltsplan

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
N	28.04.2020	Verwaltungsausschuss
Ö	28.04.2020	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die 1. Nachtragshaushaltssatzung der Gemeinde Rastede für das Haushaltsjahr 2020 gemäß Anlage 1 zu dieser Vorlage wird beschlossen.
2. Der 1. Nachtragshaushaltsplan 2020 wird mit einem festgesetzten Haushaltsvolumen

im Ergebnishaushalt	
bei den ordentlichen Erträgen i. H. v.	43.193.575,- €
bei den ordentlichen Aufwendungen i. H. v.	43.025.820,- €
bei den außerordentlichen Erträgen i. H. v.	3.256.400,- €
bei den außerordentlichen Aufwendungen i. H. v.	0,- €

im Finanzhaushalt	
bei den Einzahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit i. H. v.	40.255.220,- €
bei den Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit i. H. v.	37.883.510,- €
bei den Einzahlungen aus Investitionstätigkeit i. H. v.	5.028.700,- €
bei den Auszahlungen aus Investitionstätigkeit i. H. v.	9.290.650,- €
bei den Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit i. H. v.	2.660.240,- €
bei den Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit i. H. v.	770.000,- €

beschlossen.

3. Das fortgeschriebene Investitionsprogramm gemäß Anlage 2 wird beschlossen.

4. Die politischen Gremien werden aufgefordert, sich im Interesse einer Gesamtbeurteilung der finanziellen Lage der Gemeinde und im Hinblick auf das anstehende sehr hohe Investitionsvolumen intensiv mit der zukünftigen Ausrichtung der Gemeinde Rastede und der Finanzierbarkeit der Vielzahl an investiven Maßnahmen auseinanderzusetzen.

Sach- und Rechtslage:

Bereits im Rahmen der Beratungen zum Haushalt 2020 hat sich abgezeichnet, dass Anfang 2020 die Aufstellung eines Nachtragshaushaltes erforderlich werden würde. Dieses Erkenntnis war vor allem dem Umstand geschuldet, dass für weitere erforderliche Maßnahmen (z. B. Raumprogramm der Kooperativen Gesamtschule, Umsetzung des Feuerwehrbedarfsplanes, Schaffung einer Außenstelle für die Kindertagesstätte Hahn) und für zukünftig beabsichtigte Maßnahmen (u. a. Sanierung bzw. Neugestaltung des Freibades, Entwicklungsmaßnahmen auf dem ehemaligen Sportplatzgelände Mühlenstraße) Haushaltsmittel zur Verfügung gestellt werden müssen, um Planungen abschließend vorbereiten bzw. eine (Teil-) Realisierung der Maßnahmen in/ab 2020 durchführen zu können.

Die Beratungen in den politischen Gremien wurden für die Monate Februar und März 2020 angesetzt, mit dem Ziel, in der Sitzung des Rates am 24.03.2020 den Beschluss für den 1. Nachtrag 2020 herbeizuführen.

Da über das bestehende Investitionsprogramm 2020 hinaus noch viele nicht eingeplante Investitions- und Investitionsförderungsmaßnahmen anstehen, wurde das Investitionsprogramm für den Haushalt 2020, den Finanzplanungszeitraum 2021 bis 2023 und darüber hinaus bis zum Jahre 2030 entsprechend fortgeschrieben. Die Fortschreibung umfasst dabei lediglich die zum jetzigen Zeitpunkt bekannten wesentlichen Maßnahmen. Die Erfahrung zeigt, dass sich allein im mittelfristigen Finanzplanungszeitraum eine Erfordernis weiterer Investitionsmaßnahmen ergeben wird, welche zum jetzigen Zeitpunkt noch gar nicht bekannt sind. Zudem wurden Maßnahmen mit geringerem Investitionsvolumen bisher nicht berücksichtigt.

In der Gesamtzusammenstellung des fortgeschriebenen Investitionsprogramms bis 2030 wurde erkennbar, dass eine Realisierung aller geplanten Investitionen unter finanzwirtschaftlichen und haushaltsrechtlichen Gesichtspunkten nicht möglich ist.

Zum Einstieg in die Beratungen zum 1. Nachtrag 2020 wurden die Ratsmitglieder im Rahmen einer Ratsinformationsveranstaltung am 06.02.2020 und in der ersten Sitzung des Finanz- und Wirtschaftsausschusses am 10.02.2020 auf die aktuelle Situation hingewiesen. Im Rahmen der Vorlage zum 1. Nachtrag (Vorlagen-Nr. 2020/028) wurde als Anlage ein fortgeschriebenes Investitionsprogramm bis 2030 vorgelegt. Hierin wurden die neu aufgenommenen Investitionen nach den Kategorien „vorrangig umzusetzende Maßnahmen“ und „nachrangig umzusetzende Maßnahmen“ aufgeteilt. Allein bei Betrachtung der „vorrangig umzusetzenden Maßnahmen“ zeigt sich, dass der Kreditbedarf kurzfristig massiv ansteigen und die Schuldenentwicklung noch im Finanzplanungszeitraum voraussichtlich eine Größenordnung von rund 25.000.000 Euro erreichen wird.

Die mit zusätzlichen Kreditaufnahmen einhergehenden Folgekosten (Zins und Tilgung) werden den Haushalt der Gemeinde weiter belasten. Diese Belastung ist unter

der Gesamtbetrachtung des Haushaltes auf Dauer nicht finanzierbar, zumal eine Entschuldung im betrachteten Zeitraum bis 2030 nicht in Aussicht gestellt werden kann.

Folglich muss bereits im laufenden Haushaltsjahr und unter Berücksichtigung der im 1. Nachtrag eingeplanten Investitionsmaßnahmen die Überlegung erfolgen, welche Auswirkungen entsprechende Beschlüsse auf die Entwicklung des Haushaltes haben.

Die Politik wurde daher über die Fachausschüsse hinaus aufgerufen, sich intensiv mit den anstehenden Investitionen zu beschäftigen und im Rahmen der Beratungen zum 1. Nachtrag die Auswirkungen auf den Gesamthaushalt und die Finanzsituation der Gemeinde in den einzelnen Fachausschüssen im Blick zu behalten.

Nach Abschluss der Beratungen in den Fachausschüssen und der Zusammenstellung der Haushaltszahlen für den zweiten Finanzausschuss am 17.03.2020 zeigt sich, dass dieser Ansatz fehlgeschlagen ist.

Allein bei Betrachtung des Haushaltsjahres 2020 und des Finanzplanungszeitraumes 2021 bis 2023 zeigt sich in der beigegeführten Investitionsübersicht 2020 bis 2030 (Anlage 4), dass planerisch für diese vier Jahre ein Kreditbedarf in Höhe von insgesamt rund 21.000.000 Euro ausgewiesen wird. Dem zur Folge würde der Schuldenstand im Finanzplanungszeitraum auf über 27.000.000 Euro steigen. Dieser Ausblick verdeutlicht, dass eine Realisierung aller angedachter Investitionsmaßnahmen nicht oder zumindest nicht in diesem Umfang möglich ist. Ein Anstieg allein der Tilgungsleistungen auf deutlich über 1.000.000 Euro jährlich wird so, auch unter Berücksichtigung der zukünftigen Haushaltsentwicklung, nicht finanzierbar sein. Gerade im Ergebnishaushalt wird im Hinblick auf u. a. weiter steigende Personalkosten sowie steigender Bewirtschaftungs- und Unterhaltungsaufwendungen (Straßen- und Gebäudeunterhaltung) und unter dem Gesichtspunkt einer voraussichtlich stagnierenden oder sogar rückläufigen Ertragssituation die Lage immer angespannter.

Die Verwaltung hat sich daher entschieden, nur die dringlich umzusetzenden Maßnahmen in den 1. Nachtrag 2020 aufzunehmen, damit 2020 mit den Maßnahmen begonnen werden kann oder zumindest ein Handlungsspielraum für weitere Verhandlungen bzw. Planungen verbleibt. Dazu gehören vorrangig folgende Maßnahmen:

- die Erweiterung des Raumprogramms an der KGS,
- die Umsetzung des Feuerwehrbedarfsplanes,
- die Entwicklungsmaßnahmen auf dem ehemaligen Sportplatzgelände Mühlenstraße,
- die Sanierung bzw. Umgestaltung des Palais und
- die Entwicklung der Fläche an der Kleibroker Straße.

Zudem wurden die Ansätze für die Sanierung/Neugestaltung des Freibades aufgrund des aktuellen Planungsstandes aktualisiert.

In Folge dessen erhöht sich das Investitionsvolumen für 2020 auf 9.290.650 Euro. Für 2020 ergibt sich somit ein Kreditbedarf in Höhe von 2.660.240 Euro (vorher 0 Euro). Die Auswirkungen auf den Haushalt 2020 und den Finanzplanungszeitraum 2021 bis 2023 stellen sich wie folgt dar:

Investitionstätigkeit				
	2020	2021	2022	2023
Einzahlungen	5.028.700 €	1.306.100 €	6.297.000 €	5.554.600 €
Auszahlungen	9.290.650 €	13.314.950 €	12.971.050 €	7.411.800 €
Saldo	4.261.950 €	12.008.850 €	6.674.050 €	1.857.200 €
Kreditbedarf	2.660.240 €	9.481.330 €	3.696.560 €	0 €

Der Ansatz für die Tilgungsleistungen in 2020 bleibt unverändert bei 770.000 Euro, da erst von einer Kreditaufnahme zum Ende des Jahres auszugehen ist und die neuen Tilgungsraten erst in 2021 anstehen.

Die Verwaltung wurde beauftragt, auf der Grundlage der Ausgabe eines Erbbaurechtes die Ausschreibung für die Herstellung eines Kindergartens in Hahn-Lehmden (Außenstelle) im Wege eines „PPP-Modells“ durchzuführen. Bei Realisierung dieses Modells sind die daraus resultierenden Kosten in den Haushalt 2021 aufzunehmen.

Da sich der Ergebnishaushalt 2020 nach aktuellem Stand planmäßig entwickelt und keine Erkenntnisse über mögliche wesentliche Abweichungen zu den aktuellen Planansätzen vorliegen, stellt sich für den Ergebnishaushalt keine Notwendigkeit für einen Nachtragshaushaltsplan.

Auch wenn für den 1. Nachtrag 2020 und dem dazugehörigen Investitionsprogramm nur die dringlich umzusetzenden Investitionsmaßnahmen neu aufgenommen worden sind, wird für den oben dargestellten Zeitraum planerisch ein Kreditbedarf in Höhe von über 15.000.000 Euro ausgewiesen. Dem zur Folge würde der Schuldenstand im Finanzplanungszeitraum auf über 20.000.000 Euro steigen, was zu den oben genannten Folgen führt („jährliche Tilgungsbelastungen“). Hier sollte ggf. über die Festlegung einer Schuldenobergrenze nachgedacht werden. Die Politik ist also weiterhin gefordert, sich im Interesse einer Gesamtbetrachtung der finanziellen Lage der Gemeinde und im Hinblick auf das anstehende sehr hohe Investitionsvolumen intensiv mit der zukünftigen Ausrichtung der Gemeinde Rastede und der Finanzierung der Vielzahl an investiven Maßnahmen auseinanderzusetzen. In dem Rahmen ist zu hinterfragen, inwieweit die in der Investitionsübersicht (Anlage 4) aufgeführten Maßnahmen tatsächlich oder zumindest in dem Umfang realisiert werden müssen. Hier ist u. a. die Sanierung/Neugestaltung zweier Bäder mit einem Investitionsvolumen von rund 12.700.000 Euro zu nennen. Angedacht werden kann zudem die Vermarktung von Baugrundstücken in einem enger abgesteckten Zeitraum, um vorrangig dem hohen Kreditbedarf im Finanzplanungszeitraum zu begegnen. Auch die Ausweisung neuer Baulandflächen zur Finanzierung von anstehenden Investitionen sollte diskutiert werden. Zu guter Letzt steht auch eine Auseinandersetzung mit der Frage von Steuererhöhungen im Raum, um die Infrastruktur in der Gemeinde zu erhalten.

Mit diesen Fragen müssen sich die Verwaltung und die Politik ggf. im Rahmen eines 2. Nachtrages, aber spätestens in Vorbereitung auf die Haushaltsberatungen 2021 auseinandersetzen.

Finanzielle Auswirkungen:

Siehe Sach- und Rechtslage.

Anlagen:

Anlage 1 – 1. Nachtragshaushaltssatzung 2020

Anlage 2 – fortgeschriebenes Investitionsprogramm 2020 (nur Änderungen)

Anlage 3 – Gesamthaushaltsplan 2020

Anlage 4 – fortgeschriebene Investitionsübersicht 2020 bis 2030

Erste Nachtragshaushaltssatzung der Gemeinde Rastede für das Haushaltsjahr 2020

Auf Grund der §§ 10, 58 und 115 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309) hat der Rat der Gemeinde Rastede in der Sitzung am 24.03.2020 folgende Nachtragshaushaltssatzung beschlossen:

§ 1

Mit dem Nachtragshaushaltsplan werden

	die bisherigen festgesetzten Gesamt- beträge	erhöht um	vermindert um	und damit der Gesamtbetrag des Haushalts- plans einschließlich der Nachträge festgesetzt auf
	–Euro–	–Euro–	–Euro–	–Euro–
1	2	3	4	5
Ergebnishaushalt				
ordentliche Erträge	43.193.575	0	0	43.193.575
ordentliche Aufwendungen	43.025.820	0	0	43.025.820
außerordentliche Erträge	3.256.400	0	0	3.256.400
außerordentliche Aufwendungen	0	0	0	0
Finanzhaushalt				
Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit	40.255.220	0	0	40.255.220
Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit	37.883.510	0	0	37.883.510
Einzahlungen für Investitionstätigkeit	5.027.700	1.000	0	5.028.700
Auszahlungen für Investitionstätigkeit	6.546.750	2.743.900	0	9.290.650
Einzahlungen für Finanzierungstätigkeit	0	2.660.240	0	2.660.240
Auszahlungen für Finanzierungstätigkeit	770.000	0	0	770.000
Nachrichtlich:				
Gesamtbetrag der Einzahlungen des Finanzhaushalts	45.282.920	2.661.240	0	47.944.160
Gesamtbetrag der Auszahlun- gen des Finanzhaushalts	45.200.260	2.743.900	0	47.944.160

§ 2

Der Gesamtbetrag der vorgesehenen Kreditaufnahmen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen (Kreditermächtigung) wird gegenüber der bisherigen Festsetzung in Höhe von 0 Euro um 2.660.240 Euro erhöht und damit auf 2.660.240 Euro neu festgesetzt.

§ 3

Der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen wird gegenüber der bisherigen Festsetzung in Höhe von 1.367.000 Euro um 2.475.000 Euro erhöht und damit auf 3.842.000 Euro neu festgesetzt.

§ 4

Der bisherige Höchstbetrag, bis zu dem Liquiditätskredite beansprucht werden dürfen, wird nicht verändert.

§ 5

Die Steuersätze (Hebesätze) werden nicht geändert.

§ 6

Die Wertgrenze gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 KomHKVO wird weiterhin auf 100.000 Euro festgesetzt.

Rastede, den 24.03.2020

Krause
- Bürgermeister -

Haushalt 2020 - 1. Nachtragshaushalt

Fortschreibung Investitionsprogramm 2020				2019	2020				2021				2022				2023				IPSP-Element
				Ansatz	Plan bisher	Plan neu	Differenz	VE neu	Plan bisher	Plan neu	Differenz	VE neu	Plan bisher	Plan neu	Differenz	VE neu	Plan bisher	Plan neu	Differenz	VE neu	
P1.04.02.522200.000	TH4_01	Fläche Kleibroker Straße	Ankauf und Erschließung		0	692.400	692.400		0	891.000	891.000		0	2.008.000	2.008.000		0	3.110.000	3.110.000		I1.003059.500
P1.04.02.522200.000	TH4_01	Fläche Kleibroker Straße	Verkauf (einschl. Beiträge)											-702.900	-702.900			-1.160.000	-1.160.000		I1.003060.565
P1.05.01.365500.000	TH5_011	KiGa Voßbarg (einschl. Gymnastikraum)	Herrichtung Teilbereich Umkleidegebäude Turnierplatz		0	17.000	17.000														I1.029038.500
P1.05.01.365900.001	TH5_011	Diakonisches Werk Hahn-Lehmnden	KITA-Standorterweiterung Hahn-Lehmnden		15.000	0	-15.000														I1.030509.500
P1.05.02.126200.001	TH5_02	Ortsfeuerwehr Rastede	Umbau/Sanierung/Erweiterung Stellplatz (Drehleiter)		0	37.500	37.500														I1.034242.500
P1.05.02.126200.002	TH5_02	Ortsfeuerwehr Hahn	Umbau/Sanierung		0	30.000	30.000														I1.034732.500
P1.05.02.126200.003	TH5_02	Ortsfeuerwehr Ipwege-Wahnbek	Umbau/Sanierung		0	30.000	30.000										0	300.000	300.000		I1.035225.500
P1.05.02.126200.005	TH5_02	Ortsfeuerwehr Loy-Barghorn	TLF 16/25 (Interimslösung)		0	29.000	29.000														I1.036229.510
P1.05.02.126200.005	TH5_02	Ortsfeuerwehr Loy-Barghorn	Verkauf Altfahrzeug LF8		0	-1.000	-1.000						-2.000	0	2.000						I1.036225.565
P1.05.02.126200.005	TH5_02	Ortsfeuerwehr Loy-Barghorn	Umbau/Sanierung		0	45.000	45.000	450.000	0	450.000	450.000		0	450.000	450.000						I1.036230.500
P1.05.02.126200.005	TH5_02	Ortsfeuerwehr Loy-Barghorn	LF10						0	125.000	125.000		0	125.000	125.000						I1.036232.510
P1.05.02.126200.005	TH5_02	Ortsfeuerwehr Loy-Barghorn	HLF 10		0	125.000	125.000	125.000	0	125.000	125.000										I1.036231.510
P1.05.02.126200.006	TH5_02	Ortsfeuerwehr Neusüdende	Umbau/Sanierung/Erweiterung Stellplatz (MTW)		0	35.000	35.000										0	350.000	350.000		I1.036718.500
P1.05.02.126200.006	TH5_02	Ortsfeuerwehr Südbäke	Neubau		0	100.000	100.000														I1.037225.500
P1.05.02.218000.001	TH5_021	Gesamtschulen Gebäude Wilhelmstraße (ohne Schulbudget)	Erweiterungsbau		0	200.000	200.000	1.200.000	0	2.700.000	2.700.000										I1.045330.500
P1.05.02.218000.002	TH5_021	Gesamtschulen Gebäude Feldbreite (ohne Schulbudget)	Erweiterung/Ersatzbau für zwei Mobilklassen		0	1.100.000	1.100.000														I1.046261.500
P1.05.02.281200.000	TH5_022	Palais	Nutzungserweiterung/Umgestaltung/Sanierung		0	50.000	50.000		0	1.440.000	1.440.000		0	1.440.000	1.440.000						I1.052614.500
P1.05.02.281200.000	TH5_022	Palais	Zuwendung/Förderung							0			0	-1.215.000	-1.215.000		0	-1.215.000	-1.215.000		I1.052614.555
P1.05.02.424100.001	TH5_023	Freibad	Neugestaltung	20.000	200.000	28.000	-172.000	1.000.000	3.425.000	2.000.000	-1.425.000		3.425.000	5.220.000	1.795.000						I1.055025.500
P1.05.02.424100.001	TH5_023	Freibad	Zuschuss vom Bund										0	-2.000.000	-2.000.000		0	-1.200.000	-1.200.000		I1.055025.555
P1.06.00.366200.000	TH6_01	Kinderspielplätze (ohne Schulen und Kita)	Neuanlegung Spielplatz Dorfplatz Nethen		0	20.000	20.000														I1.064924.510
P1.06.00.551000.000	TH6_01	Rahmenplanung Mühlenstraße	Rahmenplanung/Umsetzung Mühlenstraße		0	400.000	400.000														I1.083919.500
P1.06.00.551000.000	TH6_01	Rahmenplanung Mühlenstraße	Zuschuss LEADER						0	-200.000	-200.000										I1.083915.555
P1.06.00.551000.000	TH6_01	Öffentliches Grün/Landschaftsbau	Übungsplatz Hundesportverein, Vereine mit musikalischen Showdarbietungen		0	20.000	20.000														I1.083932.500
					215.000	2.957.900	2.742.900	2.775.000	3.425.000	7.531.000	4.106.000		3.423.000	5.325.100	1.902.100		0	185.000	185.000		

Haushalt 2020	
bisheriges Investitionsprogramm	
Auszahlungen	
Einzahlungen	
Saldo	

2020	VE	2021	VE	2022	VE	2023	VE
6.546.750	1.367.000	9.008.950	3.826.000	7.153.050	172.000	3.651.800	
-5.027.700		-1.106.100		-4.381.100		-3.179.600	
1.519.050		7.902.850		2.771.950		472.200	

Nachtrag 2020	
fortgeschriebenes Investitionsprogramm	
Auszahlungen	
Einzahlungen	
Saldo	

2020	VE	2021	VE	2022	VE	2023	VE
9.290.650	3.842.000	13.314.950	3.826.000	12.971.050	172.000	7.411.800	
-5.028.700		-1.306.100		-8.297.000		-6.754.600	
4.261.950		12.008.850		4.674.050		657.200	

Nachtragsergebnishaushalt 2020

Erträge und Aufwendungen	bisherige festgesetzte Gesamtbeträge	erhöht um	vermindert um	Gesamtbetrag Haushaltsplan einschließlich Nachträge
	- Euro -	- Euro -	- Euro -	- Euro -
Ordentliche Erträge				
01. Steuern und ähnliche Abgaben	-27.789.000			-27.789.000
02. Zuwendungen und allgemeine Umlagen	-6.528.110			-6.528.110
03. Auflösungserträge aus Sonderposten	-2.434.555			-2.434.555
04. sonstige Transfererträge	-263.500			-263.500
05. öffentlich-rechtliche Entgelte	-3.098.200			-3.098.200
06. privatrechtliche Entgelte	-1.079.000			-1.079.000
07. Kostenerstattungen und Kostenumlagen	-585.210			-585.210
08. Zinsen und ähnliche Finanzerträge	-145.000			-145.000
09. aktivierungsfähige Eigenleistungen				
10. Bestandsveränderungen				
11. sonstige ordentliche Erträge	-1.271.000			-1.271.000
12.= Summe ordentliche Erträge	-43.193.575			-43.193.575
Ordentliche Aufwendungen				
13. Personalaufwendungen	11.107.020			11.107.020
14. Versorgungsaufwendungen				
15. Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	8.394.020			8.394.020
16. Abschreibungen	4.996.390			4.996.390
17. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	217.930			217.930
18. Transferaufwendungen	15.686.550			15.686.550
19. sonstige ordentliche Aufwendungen	2.623.910			2.623.910
20.= Summe ordentliche Aufwendungen	43.025.820			43.025.820
21. ordentliches Ergebnis	-167.755			-167.755
22. außerordentliche Erträge	-3.256.400			-3.256.400
23. außerordentliche Aufwendungen				
24. außerordentliches Ergebnis	-3.256.400			-3.256.400
25. Jahresergebnis	-3.424.155			-3.424.155
26. Summe der Jahresfehlbeträge aus Vorjahren gem. § 2 Abs. 6 KomHKVO				
Fortgeschriebenes Jahresergebnis	-3.424.155			-3.424.155

Nachtragsfinanzhaushalt 2020

Einzahlungen und Auszahlungen	bisherige festgesetzte Gesamtbeträge	erhöht um	vermindert um	Gesamtbetrag Haushaltsplan einschließlich Nachträge
	- Euro -	- Euro -	- Euro -	- Euro -
Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit				
01. Steuern und ähnliche Abgaben	-27.789.000			-27.789.000
02. Zuwendungen und allgemeine Umlagen	-6.528.110			-6.528.110
03. sonstige Transfereinzahlungen	-263.500			-263.500
04. öffentlich-rechtliche Entgelte	-3.098.200			-3.098.200
05. privatrechtliche Entgelte	-1.079.000			-1.079.000
06. Kostenerstattungen und Kostenumlagen	-585.210			-585.210
07. Zinsen und ähnliche Einzahlungen	-145.000			-145.000
08. Einzahl. aus d. Veräußerung geringwert. Vermögensgegenstände				
09. sonstige haushaltswirksame Einzahlungen	-767.200			-767.200
10. = Summe der Einzahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit	-40.255.220			-40.255.220
Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit				
11. Personalauszahlungen	10.961.100			10.961.100
12. Versorgungsauszahlungen				
13. Auszahl. f. Sach- u. Dienstl. u. GVG	8.394.020			8.394.020
14. Zinsen und ähnliche Auszahlungen	217.930			217.930
15. Transferauszahlungen	15.686.550			15.686.550
16. sonstige haushaltswirksame Auszahlungen	2.623.910			2.623.910
17. = Summe der Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit	37.883.510			37.883.510
18. Saldo aus laufender Verwaltungstätigkeit	-2.371.710			-2.371.710

Einzahlungen und Auszahlungen	bisherige festgesetzte Gesamtbeträge	erhöht um	vermindert um	Gesamtbetrag Haushaltsplan einschließlich Nachträge
	- Euro -	- Euro -	- Euro -	- Euro -
Einzahlungen für Investitionstätigkeit				
19. Zuwendungen für Investitionstätigkeit	-278.200			-278.200
20. Beiträge u.ä. Entgelte für Investitionstätigkeit	-852.400			-852.400
21. Veräußerung von Sachvermögen	-3.742.700	-1.000		-3.743.700
22. Veräußerung von Finanzvermögensanlagen				
23. sonstige Investitionstätigkeit	-154.400			-154.400
24. = Summe der Einzahlungen für Investitionstätigkeit	-5.027.700	-1.000		-5.028.700
Auszahlungen für Investitionstätigkeit				
25. Auszahl. f.d. Erw. v. Grdstcken. u. Gebäuden	1.855.950	692.400		2.548.350
26. Auszahlungen für Baumaßnahmen	3.442.800	1.877.500		5.320.300
27. Auszahl. f.d. Erw.v. bewegl. Sachvermögen	863.200	174.000		1.037.200
28. Auszahlungen für Finanzvermögensanlagen	7.900			7.900
29. Auszahlungen f. aktivierbare Zuwendungen	376.900			376.900
30. Sonstige Investitionstätigkeit				
31. = Summe der Auszahlungen für Investitionstätigkeit	6.546.750	2.743.900		9.290.650
32. Saldo aus Investitionstätigkeit	1.519.050	2.742.900		4.261.950
33. Finanzmittel-Überschuss/-Fehlbetrag	-852.660		-2.742.900	1.890.240
Ein-, Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit				
34. Einzahlungen; Aufnahme von Krediten und inneren Darlehen für Investitionstätigkeit	0	-2.660.240		-2.660.240
35. Auszahlungen; Tilgung von Krediten und Rückzahlung von inneren Darlehen für Investitionstätigkeit	770.000			770.000
36. Saldo aus Finanzierungstätigkeit	770.000	-2.660.240		-1.890.240
37. Finanzmittelveränderung (Summe der Zeilen 33 und 36)	-82.660		-82.660	0

Investitionsübersicht 2020 - 2030	Im 1. Nachtragshaushalt berücksichtigte Maßnahmen	Priorität	Gesamt- volumen	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	ab 2031	Erläuterungen	Nr.
	Noch nicht im Haushalt eingeplante Maßnahmen																	
BPl. xxx Ortszentrum Wahnbek / Bereich Hohe Brink	Ankauf von Flächen	1	1.160.000			1.160.000												
BPl. xxx Ortszentrum Wahnbek / Bereich Hohe Brink	Verkauf von Flächen	1	-1.370.000							-500.000	-500.000	-370.000						
BPl. xxx Ortszentrum Wahnbek / Bereich Hohe Brink	Erschließungen / Rückbau	1	1.200.000				200.000	500.000	500.000									
BPl. xxx Ortszentrum Wahnbek / Bereich Hohe Brink	Erschließungsbeiträge	1	-1.200.000							-400.000	-400.000	-400.000						
Sonstige Jugendarbeit	Neues Jugendmobil		35.000		35.000													I1.026605.510
Sonstige Jugendarbeit	Zuschuss - Verrechnung Werbeeinnahmen		-35.000		-35.000													I1.026605.555
KiGa Loy	Ersatz Zaun zum Nachbarn		6.500		6.500													I1.027022.510
KiGa Marienstraße	Einbau Sonnenschutzanlagen		15.000		15.000													I1.027533.500
KiGa Marienstraße	Ersatz Vogelnestschaukel		4.500		4.500													I1.027534.510
KiGa Marienstraße	Ersatz Wasserbahn		6.500		6.500													I1.027535.510
KiGa Marienstraße	Ersatz Sonnensegel		3.000		3.000													I1.027536.510
KiGa Marienstraße	Anbau Überdachung		7.500		7.500													I1.027516.500
KiGa Mühlenstraße	Ersatz Rutschenpodest		6.500		6.500													I1.028051.510
KiGa Mühlenstraße	Forscherturm		3.100			3.100												I1.028052.510
KiGa Mühlenstraße	Grundsanierung		3.000.000						1.000.000	1.000.000	1.000.000							
KiGa Voßbarg (einschl. Gymnastikraum)	Ersatz Trampolin		5.500		5.500													I1.029035.510
KiGa Voßbarg (einschl. Gymnastikraum)	Ersatz Spielhütte		4.500		4.500													I1.029036.510
KiGa Voßbarg (einschl. Gymnastikraum)	Herrichtung Teilbereich Umkleidegebäude Turnierplatz			17.000														I1.029038.500
KiGa Voßbarg (einschl. Gymnastikraum)	Beschaffung Wackelsteg		2.300			2.300												I1.029032.510
KiGa Voßbarg (einschl. Gymnastikraum)	Ersatz Geschirrspüler		3.500			3.500												I1.029033.510
KiGa Voßbarg (einschl. Gymnastikraum)	Energetische San. Fassaden mit Stahlbetonstützen		80.000			80.000												I1.029019.500
KiGa Voßbarg (einschl. Gymnastikraum)	Erneuerung Dachkonstruktion (Eindeckung, Dachstuhl)		180.000			180.000												I1.029037.500
KiGa Buschweg	Spielhaus		5.000		5.000													I1.029802.510
Diakonisches Werk Hahn-Lehmden	KITA-Standortenerweiterung Hahn-Lehmden		0		0												keine Investition, sondern PPP!	I1.030509.500
Krippe Wahnbek I, Jadestraße	Zuschuss an Ammerländer Kindertreff für Neuanschaffung mehrstufiges Schlafpodest		5.400		5.400													I1.032106.525
Krippe Wahnbek I, Jadestraße	Zuschuss an Ammerländer Kindertreff e. V. für Sand-Spiel-Funktions-Pavillon		5.400			5.400												I1.032105.525
Krippe Hahn-Lehmden, Wilhelmshavener Str.	Zuschuss an Ammerland Kindertreff e. V. für Ersatz Wickelkommoden		4.500		4.500													I1.032508.525
Krippe Hahn-Lehmden, Wilhelmshavener Str.	Zuschuss an Ammerländer Kindertreff e.V. für Ersatz Laptop		1.500		1.500													I1.032506.525
Krippe Hahn-Lehmden, Wilhelmshavener Str.	Zuschuss an Ammerländer Kindertreff e. V. für Ersatz Waschbeckens durch Wasserrinne, Kinderbad I		4.000			4.000												I1.032509.525
Krippe Hahn-Lehmden, Wilhelmshavener Str.	Zuschuss an Ammerländer Kindertreff e. V. für Ersatz Waschbecken durch Wasserrinne, Kinderbad II		4.000				4.000											I1.032510.525
Krippe Hahn-Lehmden, Wilhelmshavener Str.	Zuschuss an Ammerländer Kindertreff e.V. für Krippenwagen 2		2.500					2.500										I1.032507.525
Krippe Wahnbek II, Müritzstr.	Zuschuss an Ammerländer Kindertreff e. V. für Neuanschaffung Schlafpodestes		5.400		5.400													I1.032609.525
Krippe Wahnbek II, Müritzstr.	Zuschuss an Ammerländer Kindertreff e.V. für Terrassenüberdachung		5.000			5.000												I1.032606.525
Krippe Wahnbek II, Müritzstr.	Zuschuss an Ammerländer Kindertreff e. V. für Sand-Spiel-Funktions-Pavillons		5.400				5.400											I1.032608.525
Krippe Wahnbek III, Sandbergstr.	Zuschuss an Ammerländer Kindertreff e.V. für Kletterturm		7.000		7.000													I1.032304.525
Krippe Wahnbek III, Sandbergstr.	Zuschuss an Ammerländer Kindertreff e. V. für Holzkonstruktions-Rahmen		5.000			5.000												I1.032307.525
Krippe Wahnbek III, Sandbergstr.	Zuschuss an Ammerländer Kindertreff e.V. für Terrassenüberdachung		5.000				5.000											I1.032306.525
Brandschutz ohne Einzelfeuerwehr	Erneuerung Zaun Feuerlöschteich Mitteldörper Weg		9.500		9.500													I1.033718.500
Brandschutz ohne Einzelfeuerwehr	Erneuerung Zaun Feuerlöschteich Barghorner Weg		9.500		9.500													I1.033719.500
Brandschutz ohne Einzelfeuerwehr	Beschaffung von Atemschutzgeräten für den Pool TZ		24.000		24.000													I1.033720.510
Ortsfeuerwehr Rastede	Feuerwehrfahrzeug (ELW)		160.000		160.000													I1.034221.510
Ortsfeuerwehr Rastede	Verkauf Altfahrzeug ELW		-2.000		-2.000													I1.034228.565
Ortsfeuerwehr Rastede	1 Navigationstablet mit Tetra-Funk		1.500		1.500													I1.034237.510
Ortsfeuerwehr Rastede	Ersatz CO/O2 Mess-u.Warngerät mit Zubehör		2.600		2.600													I1.034238.510
Ortsfeuerwehr Rastede	Doppelblatt-Rettungssäge Twin-Saw		3.000		3.000													I1.034239.510
Ortsfeuerwehr Rastede	2 HRT (Sprechfunkgeräte) ex-geschützt mit Ladeschale		6.500		6.500													I1.034240.510
Ortsfeuerwehr Rastede	Umbau/Sanierung/Erweiterung Stellplatz (Drehleiter)	2	787.500		37.500					375.000	375.000						2020 = Planungskosten Umbau/Sanierung = 600.000 € Stellplatz = 150.000 €	I1.034242.500
Ortsfeuerwehr Rastede	Drehleiter	2	750.000											375.000	375.000		zusätzliches Fahrzeug Fahrgestell/Aufbau	
Ortsfeuerwehr Rastede	MTW	2	50.000								50.000						zusätzliches Fahrzeug	
Ortsfeuerwehr Rastede	HLF 20	2	0													340.000	Ersatzfahrzeug Fahrgestell/Aufbau	
Ortsfeuerwehr Hahn	Umbau/Sanierung	2	630.000		30.000					300.000	300.000						2020 = Planungskosten Umbau/Sanierung = 600.000 €	I1.034732.500
Ortsfeuerwehr Hahn	Fw.Anh. Boot	2	30.000								30.000							
Ortsfeuerwehr Hahn	HLF 20	2	0													340.000	Ersatzfahrzeug Fahrgestell/Aufbau	
Ortsfeuerwehr Hahn	TLF 4000	2	280.000					140.000	140.000								Ersatzfahrzeug Fahrgestell/Aufbau	
Ortsfeuerwehr Hahn	RW	2	0													450.000	Ersatzfahrzeug Fahrgestell/Aufbau	
Ortsfeuerwehr Ipwege-Wahnbek	Feuerwehrfahrzeug (LF 10/10)		321.000	320.000		1.000												I1.035214.510
Ortsfeuerwehr Ipwege-Wahnbek	Umbau/Sanierung	2	630.000		30.000			300.000	300.000								2020 = Planungskosten Umbau/Sanierung = 600.000 €	I1.035225.500
Ortsfeuerwehr Ipwege-Wahnbek	MTW	2	50.000								50.000						zusätzliches Fahrzeug	
Ortsfeuerwehr Ipwege-Wahnbek	GW-L2	2	300.000					150.000	150.000								Ersatzfahrzeug Fahrgestell/Aufbau	

Investitionsübersicht 2020 - 2030	Im 1. Nachtragshaushalt berücksichtigte Maßnahmen	Priorität	Gesamt- volumen	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	ab 2031	Erläuterungen	Nr.
	Noch nicht im Haushalt eingeplante Maßnahmen																	
Ortsfeuerwehr Loy-Barghorn	Navigationstafel mit Tetra-Funk		1.500		1.500													I1.036228.510
Ortsfeuerwehr Loy-Barghorn	Feuerwehrahrzeug SW 1000 bzw. GW-L1		0															I1.036219.510
Ortsfeuerwehr Loy-Barghorn	Verkauf Altfahrzeug SW 1000		-1.000								-1.000							I1.036222.565
Ortsfeuerwehr Loy-Barghorn	TLF 16/25 (Interimslösung)				29.000													I1.036229.510
Ortsfeuerwehr Loy-Barghorn	LF 10	1	250.000			125.000	125.000										Ersatz Löschfahrzeug wird vorgezogen, da aktuell "abgängig"!	I1.036224.510
Ortsfeuerwehr Loy-Barghorn	Verkauf Altfahrzeug LF8		-1.000		-1.000													I1.036225.565
Ortsfeuerwehr Loy-Barghorn	Umbau/Sanierung	1	945.000		45.000	450.000	450.000										2020 = Planungskosten Umbau/Sanierung = 900.000 €	I1.036230.500
Ortsfeuerwehr Loy-Barghorn	MTW	2	50.000								50.000						Ersatzfahrzeug	
Ortsfeuerwehr Loy-Barghorn	HLF 10	2	250.000		125.000	125.000											Ersatzfahrzeug Fahrgestell/Aufbau	I1.036231.510
Ortsfeuerwehr Neusüdende	Navigations-Tablett mit Tetra-Funk		1.500		1.500													I1.036716.510
Ortsfeuerwehr Neusüdende	Zelt mit Trennwand und Boden (Jugendfeuerwehr)		4.500		4.500													I1.036717.510
Ortsfeuerwehr Neusüdende	Umbau/Sanierung/Erweiterung Stellplatz (MTW)	2	735.000		35.000			350.000	350.000								2020 = Planungskosten Umbau/Sanierung = 600.000 € Stellplatz = 100.000 €	I1.036718.500
Ortsfeuerwehr Neusüdende	MTW	2	50.000								50.000						zusätzliches Fahrzeug	
Ortsfeuerwehr Neusüdende	TLF 3000	2	260.000									130.000	130.000				Ersatzfahrzeug Fahrgestell/Aufbau	
Ortsfeuerwehr Neusüdende	HLF 20	2	0													340.000	Ersatzfahrzeug Fahrgestell/Aufbau	
Ortsfeuerwehr Südbäke	Wärmebildkamera mit Ladeinheit		2.400		2.400													I1.037224.510
Ortsfeuerwehr Südbäke	Neubau	1	2.100.000		100.000							1.000.000	1.000.000				2020 = Planungskosten Neubau = 2.000.000 €	I1.037225.500
Ortsfeuerwehr Südbäke	MTW	2	50.000								50.000						zusätzliches Fahrzeug	
Grundschule Feldbreite (ohne Schulbudget)	Bewegungsgeräte (3 Stk.)		12.600		12.600													I1.039233.510
Grundschule Feldbreite (ohne Schulbudget)	Sonnenschutz Büro Schulsozialarbeiter		5.000		5.000													I1.039240.500
Grundschule Feldbreite (ohne Schulbudget)	Energetische Sanierung Fassaden mit Stahlbetonstützen		97.000			97.000												I1.039236.500
Grundschule Feldbreite (ohne Schulbudget)	Umstellung auf Ganztagschule	3	2.500.000								1.200.000	1.300.000						
Grundschule Hahn-Lehmnden (ohne Schulbudget)	Einbau einer Behindertentoilette		30.000		30.000													I1.040213.500
Grundschule Hahn-Lehmnden (ohne Schulbudget)	Einbau eines Behindertenaufzuges		100.000		100.000													I1.040214.500
Grundschule Hahn-Lehmnden (ohne Schulbudget)	Erweiterung Klettergerüst		15.000		15.000													I1.040222.510
Grundschule Hahn-Lehmnden (ohne Schulbudget)	Schulhofsanierung		152.000	72.000			80.000											I1.040223.500
Grundschule Kleibrok (ohne Schulbudget)	Ersatz Backofen Mehrzweckraum		2.000		2.000													I1.041244.510
Grundschule Kleibrok (ohne Schulbudget)	Laubsauger inkl. Fangsäcke		2.500		2.500													I1.041245.510
Grundschule Leuchtenburg (ohne Schulbudget)	Einbau einer Behindertentoilette		40.000				40.000											I1.042229.500
Grundschule Leuchtenburg (ohne Schulbudget)	Einbau einer Behindertenrampe		15.000				15.000											I1.042230.500
Grundschule Leuchtenburg (ohne Schulbudget)	Erweiterung/Umbau/Sanierung (Mensa, Mehrzweckraum, Gruppenraum, Lehrerzimmer)	3	1.500.000										700.000	800.000				
Grundschule Loy (ohne Schulbudget)	Sonnenschutzanlagen 3 Klassenräume		10.000		10.000													I1.043228.500
Grundschule Loy (ohne Schulbudget)	Ersatz Spielgerät Kombianlage		25.000		25.000													I1.043229.500
Grundschule Loy (ohne Schulbudget)	Ersatz Überdachung an der Holzhütte		5.000			5.000												I1.043226.500
Grundschule Loy (ohne Schulbudget)	Einbau Behinderten-WC		30.000				30.000											I1.043207.500
Grundschule Loy (ohne Schulbudget)	Einbau Behindertenaufzug		70.000				70.000											I1.043219.500
Grundschule Wahnbek (ohne Schulbudget)	Behindertenaufzug		60.000		60.000													I1.044219.500
Grundschule Wahnbek (ohne Schulbudget)	Ersatz Tisch-Bank-Kombi		3.500		3.500													I1.044243.510
Grundschule Wahnbek (ohne Schulbudget)	Behindertenaufzug Trakt Ost		80.000			80.000												I1.044241.500
Gesamtschulen Gebäude Wilhelmstraße (ohne Schulbudget)	Energetische Sanierung eingeschossiger Gebäudetrakt (BA IV)		100.000		100.000													I1.045225.500
Gesamtschulen Gebäude Wilhelmstraße (ohne Schulbudget)	Energetische Sanierung Flachdach Cafeteria		60.000		60.000													I1.045314.500
Gesamtschulen Gebäude Wilhelmstraße (ohne Schulbudget)	Verbreiterung Zufahrt		12.500		12.500													I1.045319.500
Gesamtschulen Gebäude Wilhelmstraße (ohne Schulbudget)	Einbau Behinderten WC OG 290er Räume		30.000		30.000													I1.045320.500
Gesamtschulen Gebäude Wilhelmstraße (ohne Schulbudget)	Ersatz Aufsitzmäher mit Besen und Schild		6.500		6.500													I1.045321.500
Gesamtschulen Gebäude Wilhelmstraße (ohne Schulbudget)	Kamera		4.200		4.200													I1.045322.510
Gesamtschulen Gebäude Wilhelmstraße (ohne Schulbudget)	Aktivboxen		2.700		2.700													I1.045323.510
Gesamtschulen Gebäude Wilhelmstraße (ohne Schulbudget)	E-Piano		1.650		1.650													I1.045324.510
Gesamtschulen Gebäude Wilhelmstraße (ohne Schulbudget)	Elektrizitätslehre		4.450			4.450												I1.045325.510
Gesamtschulen Gebäude Wilhelmstraße (ohne Schulbudget)	Ersatzbau eingeschossiger Gebäudeteil (musisch-technischer Bereich)	2	11.500.000										400.000	5.500.000	5.600.000			
Gesamtschulen Gebäude Wilhelmstraße (ohne Schulbudget)	Erweiterungsbau	1	2.900.000		200.000	2.700.000												I1.045330.500
Gesamtschulen Gebäude Wilhelmstraße (ohne Schulbudget)	Aula, Umgestaltung Eingangsbereich	3	100.000					100.000										
Gesamtschulen Gebäude Feldbreite (ohne Schulbudget)	2 Tablet-Koffer		3.000		3.000													I1.046257.510
Gesamtschulen Gebäude Feldbreite (ohne Schulbudget)	Sanierung und Dämmung, Stahlbetonteile und Dämmung der Brüstung		97.000			97.000												I1.046219.500
Gesamtschulen Gebäude Feldbreite (ohne Schulbudget)	Küchenzeile, KGS Feldbreite		10.000		10.000													I1.046258.510
Gesamtschulen Gebäude Feldbreite (ohne Schulbudget)	Sitzbänke Schulhof, KGS Feldbreite		3.000		3.000													I1.046259.510
Gesamtschulen Gebäude Feldbreite (ohne Schulbudget)	Erweiterung/Ersatzbau für zwei Mobilklassen	1	1.100.000		1.100.000													I1.046261.500

Investitionsübersicht 2020 - 2030	Im 1. Nachtragshaushalt berücksichtigte Maßnahmen	Priorität	Gesamt- volumen	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	ab 2031	Erläuterungen	Nr.
	Noch nicht im Hauhalt eingeplante Maßnahmen																	
Förderschulen (ohne Schulbudget)	Einbau eines Fettabscheiders		22.000		22.000													II.048231.510
Förderschulen (ohne Schulbudget)	Doppelschaukel		3.500		3.500													II.048232.510
Förderschulen (ohne Schulbudget)	Energetische Sanierung Fassaden mit Stahlbetonstützen		98.000			98.000												II.048221.500
Förderschulen (ohne Schulbudget)	Teilerneuerung Dachkonstruktion (Eindeckung Dachstuhl, Abdichtung)		120.000			120.000												II.048233.500
Kreisschulbaukasse	Rückflüsse von Ausleihungen (KSBK)		-707.900	-166.200	-154.400	-142.400	-126.900	-118.000										II.049604.565
Büchereien																		
Palais	Ankauf Grundvermögen für Palais		1.632.669	127.469	129.050	130.600	132.150	133.700	135.300	136.800	138.400	140.000	141.500	143.100	144.600			II.014055.510
Palais	Erwerb Landschaftsmäher		1.650		1.650													II.052613.510
Palais	Nutzungserweiterung/Umgestaltung/Sanierung	4	2.930.000		50.000	1.440.000	1.440.000											II.052614.500
Palais	Zuwendung/Förderung	4	-2.430.000				-1.215.000	-1.215.000										II.052614.555
Jugendtreff Villa Hartmann und Jugendräume																		
Freibad	Neugestaltung	2	7.268.000	20.000	28.000	2.000.000	5.220.000											II.055025.500
Freibad	Zuschuss vom Bund		-3.200.000				-2.000.000	-1.200.000										II.055025.555
Hallenbad	Schwimmbadlift (Becken)		6.000		6.000													II.056027.510
Hallenbad	Neugestaltung	4	5.500.000						400.000	2.100.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000				Verteilung der Maßnahme auf mehrere Bauabschnitte. Beginn der Maßnahme nach "Fertigstellung" Freibad.	II.056026.500
Förderung des Sports	2020 Zuschuss Sportförderung		5.000		5.000													II.054520.525
Sportplätze																		
Sporthalle Kleibrok																		
Sporthalle Hahn-Lehmden																		
Sporthalle Wahnbek	Zuschuss vom TuS Wahnbek für Anbau Gymnastikraum		-182.200		-182.200													II.062211.555
Sporthalle Wahnbek	Zuschuss vom LK Ammerland (für TuS Wahnbek) für Anbau Gymnastikraum		-31.000		-31.000													II.062212.555
Sportraum Loy																		
Turnhalle Feldbreite																		
Mehrzweckhalle Feldbreite	Ersatz Beleuchtung		150.000		150.000													II.063719.510
Turnhalle Wilhelmstr.	Energetische Sanierung der Turnhalle Wilhelmstr.		350.000					350.000										II.064209.500
Kinderspielplätze (ohne Schulen und Kita)	Ersatz Spielgeräte		171.000	51.000	30.000	30.000	30.000	30.000										II.064911.510
Kinderspielplätze (ohne Schulen und Kita)	Musterspielplatz Wahnbek		70.000		70.000													II.064920.510
Kinderspielplätze (ohne Schulen und Kita)	Ersatz Zaun Goethestraße		10.000		10.000													II.064921.510
Kinderspielplätze (ohne Schulen und Kita)	Ersatz Zaun Allerstraße		10.000		10.000													II.064922.510
Kinderspielplätze (ohne Schulen und Kita)	Ersatz Zaun Horstbusch		10.000		10.000													II.064923.510
Kinderspielplätze (ohne Schulen und Kita)	Neuanlegung Spielplatz Dorfplatz Nethen		20.000		20.000													II.064924.510
Klärwerk	Schlammspiegelmessung im NKB 1		6.300		6.300													II.066177.510
Klärwerk	Schlammspiegelmessung im NKB 2		7.700		7.700													II.066178.510
Klärwerk	Hochdruckreiniger (Heißwasser)		2.400		2.400													II.066179.510
Klärwerk	Klärschlammbehandlung		60.000		60.000													II.066180.510
Klärwerk	Betriebsfahrzeug		55.000			55.000												II.066140.510
Klärwerk	Neubau Rechenanlage, Kläranlage		65.000				65.000											II.066100.500
Klärwerk	Erneuerung Onlinemessung Phosphat		27.000				27.000											II.066142.510
Klärwerk	Erweiterung Kläranlage hinsichtliche Fäkalschlammentsorgung	1	800.000														Abhängig vom Bau der Klärschlammverbrennungsanlage des OÖWW	
Klärwerk	Modernisierungen / Anpassungen gesetzl. Änderungen	1	3.750.000					1.100.000			1.250.000			1.400.000				
Pumpwerke	PW Tegelbusch (33) - Erneuerung maschineller Teil		20.000		20.000													II.066087.510
Pumpwerke	PW Reiterhof - Umbau auf Zweipumpenbetrieb		20.000		20.000													II.066160.510
Pumpwerke	PW Wahnbek - Erneuerung Speicherbecken		300.000		300.000													II.066181.510
Pumpwerke	PW Büfa (32) - Erneuerung maschineller/elektrischer Teil		22.000			22.000												II.066093.510
Rohrnetz (SW)	SW-Grundstücksanschlüsse (nur Anschlußstutzen)		160.000		40.000	40.000	40.000	40.000										II.066122.500
Rohrnetz (SW)	Umlegung SWK Am Stratjebusch	3	136.000				136.000											
Rohrnetz (RW)	RW-Grundstücksanschlüsse (nur Anschlusstutzen)		180.000	20.000	40.000	40.000	40.000	40.000										II.072031.500
Straßenausbau Bachstraße	Straßenausbaubeitrag		-240.000		-240.000													II.077096.560
Straßenausbau Loyer Weg (Buchenstr. bis Parkstraße)			470.000			470.000												II.077060.500
Straßenausbau Loyer Weg (Buchenstr. bis Parkstraße)			38.000			38.000												II.066125.500
Straßenausbau Loyer Weg (Buchenstr. bis Parkstraße)			181.000			181.000												II.072046.500
Wiederherstellung von Alleen	Straßenbegleitgrün		10.000			10.000												II.077095.500
Straßenausbau Schützenhofstraße (Eichendorffstr. - Mühlenstraße)	Schmutzwasserkanal		165.000	50.000	115.000													II.066146.500
Straßenausbau Schützenhofstraße (Eichendorffstr. - Mühlenstraße)	Regenwasserkanal		290.000	100.000	190.000													II.072049.500
Straßenausbau Schützenhofstraße (Eichendorffstr. - Mühlenstraße)	Straßenbau		325.000	100.000	225.000													II.077079.500
Straßenausbau Voßbarg	Schmutzwasserkanal		45.000	45.000														II.066058.500
Straßenausbau Voßbarg	Regenwasserkanal		11.000	11.000														II.072011.500
Straßenausbau Voßbarg	Straßenbau		146.000	56.000	90.000													II.076993.500
Straßenausbau Voßbarg	Zuschuss von GVFG		-330.000	-300.000	-30.000													II.076993.555
Umgestaltung Ortsdurchfahrt Hahn-Lehmden (Wilhelmshavener Straße)	Schmutzwasserkanal		30.000		30.000													II.066162.500
Umgestaltung Ortsdurchfahrt Hahn-Lehmden (Wilhelmshavener Straße)	Regenwasserkanal		20.000		20.000													II.072056.500
Umgestaltung Ortsdurchfahrt Hahn-Lehmden (Wilhelmshavener Straße)	Straßenbau	2	1.131.000		131.000	500.000	500.000											II.077091.500
Umgestaltung Ortsdurchfahrt Hahn-Lehmden (Wilhelmshavener Straße)	Zuschuss Straßenbau	2	-500.000				-500.000											
Neubau Dorfplatz Delfshausen	Herstellung Platz		20.000			20.000												II.077092.500
Anlegung Wegeverbindung Meenheitsweg/Bekhauser Esch			10.000				10.000											II.077093.500
Reaktivierung Schulweg Delfshausen	Herstellung Wegedecke		20.000			20.000												II.077094.500

Investitionsübersicht 2020 - 2030	Im 1. Nachtragshaushalt berücksichtigte Maßnahmen	Priorität	Gesamt- volumen	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	ab 2031	Erläuterungen	Nr.
	Noch nicht im Haushalt eingeplante Maßnahmen																	
Verbesserung Kösliner Straße	Schmutzwasserkanal		31.000		2.000	29.000												I1.066183.500
Verbesserung Kösliner Straße	Regenwasserkanal		29.000		2.000	27.000												I1.072069.500
Verbesserung Kösliner Straße	Straßenbau		69.800		4.800	65.000												I1.077103.500
Umsetzung Verkehrsuntersuchung	Neuerstellung LSA August-Brötje-Str./ Raiffeisenstraße		60.000		60.000													I1.077104.525
Umsetzung Verkehrsuntersuchung	Verbesserung LSA Oldenburger Str./ Mühlenstraße		35.000		35.000													I1.077105.525
Umsetzung Verkehrsuntersuchung	Verbesserung LSA Oldenburger Str./ Bahnhofstraße		35.000		35.000													I1.077106.525
Kreisverkehr K 134 / K 135	Kostenanteil zur Errichtung der Beleuchtung		15.000			15.000												I1.082949.525
Straßenausbau An der Bleiche/Peterstraße	Schmutzwasserkanal		18.600			18.600												I1.066184.500
Straßenausbau An der Bleiche/Peterstraße	Regenwasserkanal		12.400			12.400												I1.072070.500
Straßenausbau An der Bleiche/Peterstraße	Straßenbau		31.000			31.000												I1.077107.500
Erweiterung Fahrbahn Anton-Günther-Str.	Straßenbau		30.000		30.000													I1.077109.500
Straßenbeleuchtung	Verteiler, Haupteinspeisungen, Straßenbeleuchtung		75.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000										I1.082935.500
Straßenausbau Feldbreite	Schmutzwasserkanal	3	1.580.000							1.580.000								
Straßenausbau Feldbreite	Regenwasserkanal																	
Straßenausbau Feldbreite	Straßenbau																	
Straßen	Straßenausbau An der Bleiche	3	1.780.000									1.780.000						
Straßen	Straßenausbau An Hagendorffsbusch	3	590.000											590.000				
Straßen	Straßenausbau Diedr.-Freels-Str.	3	2.400.000													2.400.000	Umsetzung 2033	
Straßen	Straßenausbau Buschweg	3	720.000													720.000	Teilstrecke Feldbreite bis zur Bahn, Umsetzung 2031	
Straßen	Kostenanteil KVP Marktplatz + HST	1	500.000				500.000											
Straßen // Moorstraßen	Birkendamm	3	0															Maßnahme vorerst zurückgestellt!
Straßen // Moorstraßen	Dwoweg	3	0															Maßnahme vorerst zurückgestellt!
Straßen // Moorstraßen	Kolonatsweg + Hankhauser Moorweg	3	0															Maßnahme vorerst zurückgestellt!
Straßen // Moorstraßen	Alter Lehmdermoorweg	3	0															Maßnahme vorerst zurückgestellt!
Straßen // Moorstraßen	Dörpstraat	3	0															Maßnahme vorerst zurückgestellt!
Brücken	Brücke Schwarzer Weg	3	486.000					486.000										
Brücken	Brücke Meenheitsweg	3	570.000								570.000							
ÖPNV	Umbau Bushaltestelle GS Feldbreite		510.000		67.000	443.000												I1.083416.500
ÖPNV	Zuschuss von ZVBN Bushaltestelle Grundschule Feldbreite		-55.400				-55.400											I1.083416.555.001
ÖPNV	Zuschuss von LNVG Bushaltestelle Grundschule Feldbreite		-332.200				-332.200											I1.083416.555.002
ÖPNV	Neubau Bushaltestelle Wahnbek "Abzw. Wahnbek" - Westseite		75.000		10.000	65.000												I1.083417.500
ÖPNV	Zuschuss von ZVBN Abzweigung Wahnbek Westseite		-8.100				-8.100											I1.083417.555.001
ÖPNV	Zuschuss von LNVG Abzweigung Wahnbek Westseite		-48.750				-48.750											I1.083417.555.002
ÖPNV	Neubau Bushaltestelle Wahnbbek Abzw. Wahnbbek - Ostseite		95.000		10.000	85.000												I1.083418.500
ÖPNV	Zuschuss von ZVBN Abzweigung Wahnbek Ostseite		-10.600				-10.600											I1.083418.555.001
ÖPNV	Zuschuss von LNVG Abzweigung Wahnbek Ostseite		-63.750				-63.750											I1.083418.555.002
ÖPNV	Neubau Bushaltestelle Bekhausen "Alte Schule"		20.000		20.000													I1.083419.500
ÖPNV	Neubau Bushaltestelle "Loyerberg" - Fahrtrichtung Südseite		35.000		35.000													I1.083420.500
ÖPNV	Neubau Bushaltestelle "Loyerberg" - Fahrtrichtung Nordseite		25.500		25.500													I1.083421.500
ÖPNV	Neubau Bushaltestelle "Abzw. Bahnhofstraße" Nordseite		14.500		14.500													I1.083422.500
ÖPNV	Neubau Bushaltestelle "Abzw. Bahnhofstraße" Südseite		14.500		14.500													I1.083423.500
ÖPNV	Umgestaltung Bahnhofsumfeld, Bahnhof Rastede		391.000		16.000		375.000											I1.083424.500
			0															
ÖPNV	Umbau Haltest. Neusüdende (Trend Möbel)	2	220.000												220.000		Zuschuss 2031	
ÖPNV	Umbau Haltest. Neusüdende (Trend Möbel) // Fördeung LNVG+ZVBN	2	0															
ÖPNV	Umbau Haltest. Liethe Silberkamp	2	210.000											210.000				
ÖPNV	Umbau Haltest. Liethe Silberkamp // Fördeung LNVG+ZVBN	2	-157.000												-157.000			
ÖPNV	Umbau Haltest. Ackerweg Rasterberg	2	380.000										380.000					
ÖPNV	Umbau Haltest. Ackerweg Rasterberg // Fördeung LNVG+ZVBN	2	-285.000											-285.000				
ÖPNV	Umbau Haltest. Denkmal Leuchtenburg	2	110.000					110.000										
ÖPNV	Umbau Haltest. Denkmal Leuchtenburg // Fördeung LNVG+ZVBN	2	-82.000						-82.000									
ÖPNV	Umbau Haltest. Ostendorf Leuchtenburg	2	190.000								190.000							
ÖPNV	Umbau Haltest. Ostendorf Leuchtenburg // Fördeung LNVG+ZVBN	2	-140.000									-140.000						
ÖPNV	Umbau Haltest. GS Wahnbek	2	500.000								500.000							
ÖPNV	Umbau Haltest. GS Wahnbek // Fördeung LNVG+ZVBN	2	-375.000									-375.000						
ÖPNV	Umbau Haltest. GS Hahn	2	700.000						700.000									
ÖPNV	Umbau Haltest. GS Hahn // Fördeung LNVG+ZVBN	2	-520.000							-520.000								
ÖPNV	Umbau Haltest. GS Loy	2	220.000									220.000						
ÖPNV	Umbau Haltest. GS Loy // Fördeung LNVG+ZVBN	2	-165.000										-165.000					
ÖPNV	Umbau Haltest. Schule Voßbarg	2	550.000										550.000					
ÖPNV	Umbau Haltest. Schule Voßbarg // Fördeung LNVG+ZVBN	2	-410.000											-410.000				

Investitionsübersicht 2020 - 2030	Im 1. Nachtragshaushalt berücksichtigte Maßnahmen	Priorität	Gesamt- volumen	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	ab 2031	Erläuterungen	Nr.
	Noch nicht im Haushalt eingeplante Maßnahmen																	
Öffentliches Grün/Landschaftsbau	Ankauf von Kompensationsflächen		575.000	300.000	25.000	125.000	125.000											I1.083913.510
Öffentliches Grün/Landschaftsbau	Umgestaltung Parkzugänge/Tribüne, Erweiterung Grünanlagen		18.000		18.000													I1.083925.500
Öffentliches Grün/Landschaftsbau	Herstellung Pappelwäldchen		5.000		5.000													I1.083926.500
Öffentliches Grün/Landschaftsbau	Umgestaltung Hirschorumfeld und Baumschule, Wiederherstellung historische Wegeverbindung		20.000		20.000													I1.083927.500
Öffentliches Grün/Landschaftsbau	WiederherstellungAufwertung historischer Brücken am Eilensteich		50.000					50.000										I1.083923.500
Öffentliches Grün/Landschaftsbau	Historische Wegeverbindung und Baumpflanzungen im Verbindungspark		35.000					35.000										I1.083924.500
Rahmenplanung Mühlenstraße	Rahmenplanung/Umsetzung Mühlenstraße	4	400.000		400.000													I1.083919.500
Rahmenplanung Mühlenstraße	Zuschuss LEADER	4	-200.000			-200.000												I1.083915.555
Turnierplatz	Investition Turnierplatz		283.800	163.800	120.000													I1.083921.500
Turnierplatz	Anschaffung von 2 Sonnenschirmen		24.000		24.000													I1.083928.510
Radwanderinfrastruktur Ammerländer Parklandschaft	Zuschuss an Landkreis Ammerland		12.000		12.000													I1.083929.525
Radwanderinfrastruktur Ammerländer Parklandschaft	Inwertsetzung Teiche Schlosspark		182.000		182.000													I1.083930.500
Radwanderinfrastruktur Ammerländer Parklandschaft	Förderung LEADER Inwertsetzung Teiche Schlosspark		-91.000			-91.000												I1.083930.555
Öffentliches Grün/Landschaftsbau	Übungsplatz Hundesportverein, Vereine mit musikalischen Showdarbietungen				20.000													I1.083932.500
Bauhof	Kreiselegge		8.500		8.500													I1.085978.510
Bauhof	PKW Combi		40.000		40.000													I1.085979.510
Bauhof	LKW mit Ladekran		270.000		90.000	180.000												I1.085961.510
Bauhof	Radlader		55.000			55.000												I1.085951.510
Bauhof	Ford Doppelkabine mit Ladefläche		50.000			50.000												I1.085952.510
Bauhof	Ersatz für Schredder		30.000			30.000												I1.085982.510
Bauhof	Schlepper Fendt Vario 310		125.000				125.000											I1.085953.510
Bauhof	Klein-LKW mit Ladekran		100.000				100.000											I1.085969.510
Bauhof	LKW-Anhänger		20.000				20.000											I1.085970.510
Bauhof	LKW-Anhänger Tandemachse		22.000					22.000										I1.085971.510
Bauhof	Schlepper Fendt Vario 209		120.000					120.000										I1.085980.510
Bauhof	Ersatz für landwirtschaftlichen Anhänger		30.000					30.000										I1.085981.510

fortgeschriebenes Investitionsprogramm	Auszahlungen	9.290.650	16.254.850	13.507.050	8.418.800	4.810.300	6.841.800	8.103.400	6.870.000	4.301.500	9.018.100	6.339.600		93.756.050
	Einzahlungen	-5.028.700	-1.305.100	-9.077.000	-7.684.600	-4.625.300	-5.501.000	-1.151.000	-1.935.000	-415.000	-945.000	-407.000		-38.074.700
	Saldo	4.261.950	14.949.750	4.430.050	734.200	185.000	1.340.800	6.952.400	4.935.000	3.886.500	8.073.100	5.932.600		55.681.350

Feststehende Tilgung	649.308	636.405	622.849	559.239	397.240	398.676	381.976	346.812	209.442	184.727	186.418
Voraussichtliche Tilgung		106.410	644.400	761.602	761.602	761.602	761.602	979.698	1.117.098	1.212.558	1.475.482
Gesamttilgung	649.308	742.814	1.267.249	1.320.841	1.158.842	1.160.277	1.143.578	1.326.510	1.326.540	1.397.285	1.661.900
Eigenfinanzierungskraft	1.601.710	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
Kreditbedarf	2.660.240	13.449.750	2.930.050	0	0	0	5.452.400	3.435.000	2.386.500	6.573.100	4.432.600

8.847.363	10.858.295	23.565.230	25.228.031	23.907.191	22.748.349	21.588.072	25.896.894	28.005.384	29.065.344	34.241.159	37.011.859
-----------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

Stand des Investitionsprogramm 2020 (inkl. Nachtrag)	Auszahlungen	9.290.650	13.189.950	12.846.050	7.411.800
	Einzahlungen	-5.028.700	-1.306.100	-6.297.000	-5.554.600
	Saldo	4.261.950	11.883.850	6.549.050	1.857.200