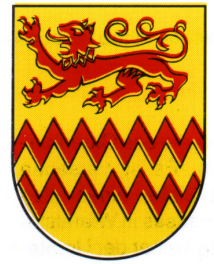


GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland



„4.Änderung des Bebauungsplanes Nr.14- Schul- straße 80“

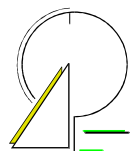
Begründung

Entwurf

19.05.2020

Diekmann • Mosebach & Partner

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40
e-mail: info@diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

TEIL I: BEGRÜNDUNG	1
1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0 RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1 Kartenmaterial	2
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	2
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	3
3.5 Konzept zur verträglichen Innenentwicklung der Gemeinde Rastede	3
4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1 Belange von Natur und Landschaft / Artenschutzrechtliche Belange	4
4.2 Belange des Immissionsschutzes	5
4.3 Belange der Wasserwirtschaft	5
4.4 Belange des Denkmalschutzes	6
4.5 Belange des Bodenschutzes/Altlastenverdacht	6
4.6 Kampfmittel	7
5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	7
5.1 Art der baulichen Nutzung	7
5.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden	7
5.3 Maß der baulichen Nutzung	7
5.4 Bauweise	8
5.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
1.1 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	8
6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	10
7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	10
8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE	11
8.1 Rechtsgrundlagen	11
8.2 Verfahrensübersicht	11
8.2.1 Aufstellungsbeschluss	11
8.2.2 Öffentliche Auslegung	11
8.2.3 Satzungsbeschluss	12
8.3 Planverfasser	12

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Rastede plant im Ortsteil Wahnbek die Nachverdichtung einer vorhandenen Siedlung auf einem bereits bebauten Grundstück und stellt zu diesem Zweck die „4.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14- Schulstraße 80“ auf.

Die Gemeinde Rastede reagiert auf die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und den dadurch angespannten Wohnungsmarkt nicht nur mit der Neuausweisung neuer Wohngebiete sondern vorrangig mit der Nachverdichtung vorhandener Siedlungen. Hierfür wurde im Jahr 2019 durch die NWP, Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung, das Konzept zur verträglichen Innenentwicklung aufgestellt. Die vorhandenen Siedlungslagen wurden hierin einer Bestandsanalyse unterzogen, in einem Zielkonzept wurde daraufhin festgelegt, unter welchen Gesichtspunkten eine Nachverdichtung in den jeweiligen Siedlungsgebieten erfolgen kann. Im Rahmen konkreter Bauvorhaben sollen nun die hiervon betroffenen Bebauungspläne an das Innenentwicklungskonzept angepasst werden, wie in diesem Fall der Bebauungsplan Nr. 14.

Anlass der Planung ist die Nachverdichtung des Grundstücks „Schulstraße 80“ im zentralen Bereich der Ortschaft Wahnbek. Auf dem Grundstück befindet sich im nördlichen Teil ein älteres Gebäude, das im Rahmen der weiteren Planungen abgerissen werden soll. Der restliche Grundstücksteil ist unbebaut und wird aktuell als Garten genutzt. Seitens eines Vorhabenträgers liegt der Gemeinde Rastede ein konkretes Konzept für die geplante Nachverdichtung des ca. 2.000 m² großen Grundstück vor, auf dessen Grundlage der Aufstellungsbeschluss für die vorhandene Bebauungsplanänderung gefasst wurde. Dieses Konzept sieht die Errichtung von insgesamt 6 Einfamilienhäusern vor, die zwei verschiedenen Bautypen entsprechen, die sich durch ihre Gestaltung in den vorhandenen Siedlungsraum einfügen. Die Erschließung erfolgt dabei ausgehend von der Schulstraße im mittleren Teil des Grundstücks über einen Privatweg, an den jeweils westlich und östlich drei Wohngrundstücke angeschlossen werden.

Trotz des konkreten Vorhabens handelt es sich bei der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 um eine Angebotsplanung. Grundlage der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist damit einerseits das o.g. Innenentwicklungskonzept sowie die konkreten Planungen des Vorhabenträgers für den Änderungsbereich.

Dem entsprechend erfolgt im Rahmen der „4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 – Schulstraße 80“ die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten (WA) mit einer Regelung der maximal zulässigen Wohneinheiten. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ) sowie der Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse in Verbindung mit der Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen geregelt. Da es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und der Vorhabenträger damit nicht explizit an sein vorgelegtes Konzept gebunden ist, werden gem. § 84 (3) Nr. 1 und Nr. 3 NBauO örtliche Bauvorschriften definiert, die Vorgaben zur Gestaltung der künftigen Gebäude treffen, damit sich diese gestalterisch in den vorhandenen Siedlungsraum einfügen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 1993 wird das Plangebiet als Wohnbaufläche gem. § 1 (1) BauNVO dargestellt. Die vorliegende Bebauungsplanänderung ist damit gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die „4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 – Schulstraße 80“ wird aufgrund des innerörtlichen Standortes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, weshalb von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen wird. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche $\leq 20.000 \text{ m}^2$ sind ferner nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten. Da die zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 m^2 ist, findet die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) BauGB keine Anwendung (vgl. Kap. 4.1).

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der „4.Änderung des Bebauungsplanes Nr.14- Schulstraße 80“ wurde auf der Grundlage des vom Vermessungsbüro Alfred Menger, Westerstede, zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 500 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden „4.Änderung des Bebauungsplanes Nr.14- Schulstraße 80“ umfasst eine ca. 0,2 ha große Fläche südlich der Schulstraße im Ortsteil Wahnbek. Die konkrete Abgrenzung sowie die Lage im Gemeindegebiet sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein großzügiges Wohngrundstück mit einem älteren Wohngebäude im nördlichen Teil. Der südliche Teil wird als Garten genutzt.

Die Schulstraße, an dessen Verlauf sich das Grundstück befindet, bildet eine der Haupteinschließungen des Ortes Wahnbek und östlich des Geltungsbereiches auch den Ortskern mit Einkaufsmöglichkeiten und verschiedenen Dienstleistungsunternehmen. Der südlich anschließende Siedlungsbereich ist überwiegend durch eine Einfamilienhausbebauung geprägt.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung der „4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14- Schulstraße 80“ einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) aus dem Jahr 2017 (zuletzt geändert am 26.09.2017) werden für das Plangebiet keine gesonderten Festsetzungen getroffen. Die Gemeinde Rastede ist im LROP als Mittelzentrum festgelegt. Grundsätzlich ist die Siedlungsentwicklung auf die zentralörtlichen Bereiche zu konzentrieren. Mit der Nachverdichtung eines vorhandenen Wohngrundstücks im zentralen Bereich von Wahnbek wird dieser raumordnerischen Zielaussage entsprochen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Ammerland liegt aus dem Jahr 1996 vor. Die Gültigkeit des RROP wurde nach einer Prüfung der Aktualität mit Bekanntmachung vom 07.06.2007 für weitere 10 Jahre verlängert. Aufgrund der Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes ist die Fassung aus dem Jahre 1996 weiterhin gültig. Die Gemeinde Rastede sowie explizit die als Grundzentrum dargestellte Ortschaft Wahnbek hat hiernach als Standort mit der besonderen Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten für ein über den eigenen Bedarf hinausgehendes Wohnbauflächenangebot Sorge zu tragen. Dem wird über die Nachverdichtung vorhandener Wohnbauflächen Rechnung getragen. Für das Plangebiet selbst werden im RROP keine Aussagen getroffen.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 1993 wird der Planungsbereich als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Da in der „4.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14- Schulstraße 80“ allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden, wird die vorliegende Bebauungsplanänderung gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt derzeit der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 14 „Wahnbek“ aus dem Jahr 1974 vor, für den es bereits drei Änderungen gibt. In diesem ist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 sowie einer offenen, zweigeschossigen Bauweise festgesetzt. Die Baugrenzen lassen, wie zu dieser Zeit üblich, ausschließlich für den straßenseitigen Grundstücksteil eine Bebauung zu, so dass die Verdichtung des bereits bebauten Grundstücks derzeit nicht möglich wäre. Darüber hinaus soll der Bebauungsplan auch im Hinblick auf die sonstigen Inhalte für dieses Grundstück an das Innenentwicklungskonzept der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 2019 angepasst werden. Mit Inkrafttreten der „4.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14- Schulstraße 80“, werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 für diese Fläche aufgehoben.

3.5 Konzept zur verträglichen Innenentwicklung der Gemeinde Rastede

Aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes durch eine anhaltend positive Bevölkerungsentwicklung fällt es der Gemeinde Rastede zunehmend schwerer, ausreichend Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Neben der Ausweisung von neuen Wohngebieten möchte die Gemeinde auch die vorhandenen Nachverdichtungspotenziale nutzen und somit nach den Vorgaben der Bundesregierung den Flächenverbrauch reduzieren. Hierzu wurde seitens der NWP, Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung, im Jahr 2019 das Konzept zur verträglichen Innenentwicklung aufgestellt, dass sowohl im Hauptort Rastede als auch in den Ortschaften Hahn-Lehmden und Wahnbek die verschiedenen Potenziale der Innentwicklung aufzeigt und ein einheitliches Zielkonzept definiert, um die vorhandenen Siedlungsstrukturen vor einer Fehlentwicklung zu schützen. Dieses Konzept dient im Falle von konkreten Planungsabsichten als Hilfestellung bei der Änderung oder Neuaufstellung von Bebauungsplänen sowie bei der Beurteilung von Bauanfragen.

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 südlich der Schulstraße im zentralen Bereich der Ortschaft Wahnbek befindet sich in der Zone 2 (Zone mittlerer Dichte), der südliche Teil in der Zone 3 (Zone mit gerings-

ter Dichte). Innerhalb der Zone 2, entlang der Schulstraße, sind maximal zwei Vollgeschosse ohne Staffelgeschosse mit einer Begrenzung der Traufhöhe auf maximal 6,50m sowie einer Begrenzung der Gebäudehöhe auf maximal 10,50m zulässig. Neben den Höhen der Wohngebäude wird auch die Wohnungsdichte im Innentwicklungskonzept geregelt. Innerhalb der Zone 2 ist je 140 m² Baugrundstück maximal eine Wohneinheit zulässig, jedoch maximal 8 Wohneinheiten je Gebäude.

Die Zone 3 als Zone mit geringster Dichte deckt überwiegend die Einfamilienhausgebiete im Gemeindegebiet Rastede ab. Dies gilt im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 für den rückliegenden Grundstücksbereich. Hierin sind Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss zulässig. Die Begrenzung der Trauf- und Gebäudehöhe sowie eine Festlegung auf bestimmte Dachformen soll lt. Aussage des Innenentwicklungskonzeptes abhängig vom Gebietstyp im Einzelfall geprüft werden. In Zone 3 ist je angefangene 600 m² für ein Einfamilienhaus sowie je angefangene 300 m² für eine Doppelhaushälfte mindestens eine Wohneinheit zulässig. Maximal sind jedoch je Einzelhaus sowie je Doppelhaushälfte zwei Wohneinheiten zulässig.

Das der Bebauungsplanänderung zugrundeliegende Konzept zur Bebauung des Grundstücks „Schulstraße 80“ orientiert sich bereits am Konzept zur verträglichen Innenentwicklung der Gemeinde Rastede. Die getroffenen Festsetzungen entsprechen damit den von der Gemeinde definierten Zielvorstellungen.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Artenschutzrechtliche Belange

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die „4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14- Schulstraße 80“ wird aufgrund des innerörtlichen Standortes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, weshalb von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen wird. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche ≤ 20.000 m² sind ferner nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten.

Der Geltungsbereich der „4.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14- Schulstraße 80“ hat eine Gesamtgröße von 1.979 m². Die zulässige Grundfläche ist damit kleiner als 20.000 m², so dass die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) BauGB keine Anwendung findet. Außerdem trifft der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 14 keine Grünfestsetzungen und / oder sonstige Ausgleichsflächen, so dass kein Kompensationsflächendefizit entsteht.

Artenschutzrechtliche Belange

Zur Überprüfung der Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Arten unter Berücksichtigung der Verbotstatbestände wird im Folgenden eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan bzw. einer Änderung in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu

berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Für die „4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 – Schulstraße 80“ gelten die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG. Demnach sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, sofern Baumfäll- und Rodungsarbeiten erforderlich sind, nur in der gesetzlich vorgeschriebenen Zeit gem. § 39 BNatSchG, also nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, durchzuführen. Sollten Baumfällungen, Gehölzpflege- bzw. Gehölzrodungsarbeiten oder auch Abriss- oder Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden in diesem Zeitraum durchgeführt bzw. notwendig werden, so sind trotzdem in jedem Fall die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Dies gilt auch für den Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, da z. B. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (Quartiere von z. B. Vögeln oder Fledermäusen) betroffen sein können. Dauerhafte Lebensstätten sind auch dann geschützt, wenn die Tiere selbst nicht anwesend sind.

Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist diese unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen und Röhrichten im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat (vgl. Hinweis Nr. 4 und Nr. 5).

Unter Berücksichtigung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen sind die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht einschlägig.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Demnach ist die Beurteilung der akustischen Situation im Planungsraum ein wesentlicher Belang der Bauleitplanung.

Der Geltungsbereich befindet sich südlich der Kreisstraße 114- Schulstraße und wird durch hiervon ausgehenden Straßenverkehrsgeräuschen belastet. Zur Gewährleistung der Einhaltung der entsprechenden Orientierungswerte gem. DIN 18005 an der geplanten Wohnbebauung wurde durch das Ingenieurbüro itap ein schalltechnisches Gutachten erstellt, in dem die Verkehrsgeräuschimmissionen auf dem Plangebiet sowie die Einteilung der betrachteten Flächen in Lärmpegelbereiche nach den Vorgaben der DIN 4109 dargelegt werden. Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden konkrete passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, um künftig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen muss ordnungsgemäß und entsprechend den wasserwirtschaftlichen Anforderungen abgeleitet werden. Die entsprechenden Anträge werden im Rahmen der Ausführungsplanung bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ammerland beantragt.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Demnach wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: „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 gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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.“

4.5 Belange des Bodenschutzes/Altlastenverdacht

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG). Anfallende Abfälle (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten.

Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wiederverwendet werden. Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Ammerland bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA Richtlinie M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“) (s. Hinweise).

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungs- oder Lagerungsanlagen z.B. ehemalige Müllkippen) innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.

4.6 Kampfmittel

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten jedoch Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hammeln-Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Planungsziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14, an einem vorgeprägten Standort im Rahmen einer Nachverdichtung weiteren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, werden in der vorliegenden Bebauungsplanänderung allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Nach den konkreten Planungsabsichten eines Investors sollen hier sechs Einfamilienhäuser entstehen. Damit sich diese in den vorhandenen Siedlungskontext einfügen und um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, sind innerhalb der festgesetzten allgemeine Wohngebiete 1 und 2 (WA1 und WA2) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 (6) Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Da es sich um eine kleinteilige Planung in einem baulich vorgeprägten Bereich handelt, können sich die entsprechenden Nutzungen durch ein hohes Verkehrsaufkommen oder andere Störeffekte (Lärm, Licht, Geruch, usw.) künftig negativ auf die geplanten Wohnnutzungen sowie die angrenzenden Wohnsiedlung auswirken.

5.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden

Grundlage für die in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 getroffenen Festsetzungen ist das Konzept zur vertraglichen Innenentwicklung der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 2019. Damit sich die Planungen zur Nachverdichtung in die vorhandenen Wohnstandorte einfügen, ist die Regelung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Gebäuden ein wichtiger Bestandteil der vorliegenden Planung. Diesbezüglich wird der Geltungsbereich der 4.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 in zwei Bereiche eingeteilt für die verschiedene Festsetzungen getroffen werden.

Innerhalb des WA1, das sich direkt an der Schulstraße befindet, ist gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB je 140 m² Baugrundstück maximal eine Wohneinheit zulässig. Innerhalb des WA2, das den rückliegenden Grundstücksteil abdeckt, ist gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB je angefangene 600 m² Grundstücksfläche bei Einzelhäusern und je angefangene 300 m² Grundstücksfläche bei einer Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig. Einheitlich sind im gesamten Geltungsbereich gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB je Gebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. Zur größtmöglichen Ausnutzung des baulich vorgeprägten Siedlungsbereiches wird in den allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und WA 2) eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Die Regelung der zulässigen Bauhöhen in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 erfolgt unter anderem über die Festsetzung der Vollgeschosse gem. § 16 (2) Nr.3 BauNVO als Höchstmaß. Diese orientieren sich ebenfalls am Konzept zur verträglichen Innenentwicklung der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 2019. Dem entsprechend wird im WA1 direkt an der Schulstraße eine maximal II- geschossige Bauweise (II) festgesetzt. Im südlichen, zurückliegenden Teil des Grundstücks wird entsprechend des Innenentwicklungskonzeptes eine I-geschossige Bauweise (I) festgesetzt.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und WA 2) erfolgt die Steuerung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen auch über die Festsetzung der Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH) gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO, die sich auch am Innenentwicklungskonzept der Gemeinde sowie an dem für das Grundstück entwickelten Baukonzept orientieren. Dem entsprechend wird im WA1 eine Traufhöhe von $TH \leq 6,50m$ sowie eine Firsthöhe von $FH \leq 10,50m$ festgesetzt. Im WA2 wird zur Höhenstufung eine Traufhöhe von $TH \leq 4,50m$ sowie eine Firsthöhe von $FH \leq 9,50m$ festgesetzt. Durch die dezidierte Höhenregelung werden bauliche Fehlentwicklungen im vorgeprägten Siedlungsraum vermieden.

Maßgebend sind hierbei die in den textlichen Festsetzungen definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) gilt die untere Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe (FH) dient die obere Firstkante. Unterer Bezugspunkt ist die zukünftige Hofzufahrt im Endausbauzustand.

5.4 Bauweise

Entsprechend der Festsetzung im Ursprungsbebauungsplan Nr. 14 und somit in Anlehnung an die benachbarte Bebauung wird in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

5.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in den allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und WA 2) durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO bestimmt und so dimensioniert, dass ein möglichst großer Entwicklungsspielraum für die geplante Wohnbebauung geschaffen wird. Die Baugrenze hält lediglich zur nördlich an das Plangebiet angrenzenden „Schulstraße“ einen Abstand von 5,00m ein und orientiert sich damit ebenfalls an dem Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 1974. Hierdurch wird gewährleistet, dass auch künftig ein einheitliches Straßenbild in der Ortsmitte von Wahnbek erhalten bleibt und dennoch ausreichend Spielraum für die Nachverdichtung dieses baulich vorgeprägten Siedlungsraumes bereitgestellt wird.

Zusätzlich sind Garagen und Carports gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO innerhalb des 5,00 m breiten Bereiches zwischen der Schulstraße und der festgesetzten Baugrenze nicht zulässig. Diese Festsetzung dient zusätzlich der Schaffung einer einheitlichen Straßenraumsituation im Plangebiet.

1.1 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmemissionen, die von der Schulstraße ausgehen, werden auf der Grundlage der vorliegenden Schallprognose in der „4.Änderung des Bebauungsplanes Nr.14- Schulstraße 80“ passive Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt. Der lärmbeeinträchtigter Planungsraum wird dabei als Fläche für Vor-

kehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Für die ermittelten Lärmpegelbereiche II bis V sind die in der nachfolgend genannten Tabelle genannten Anforderungen an die resultierenden Schalldämm-Maße der jeweils gesamten Außenbauteile (üblicherweise bestehend aus Massivwand, Dachkonstruktion, Fenster und ggf. Lüftungsöffnungen) einzuhalten. Die Dimensionierung der Bauteile ist im Zuge der Ausführungsplanung zu detaillieren.

Lärmpegelbereich	„maßgeblicher Außen-lärm-pegel“ dB (A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürräume
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40

Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der aktuellen DIN 4109-Normen. Die aufgeführten, bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach der DIN 4109-1 nicht unterschritten werden.

Innerhalb des Beurteilungsbereiches von > 55-60 dB (A) bei Tag in den allgemeinen Wohngebieten sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) zur geräuschabgewandten Seite zu planen und auszurichten oder durch geeignete Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien) so zu planen, dass die Orientierungswerte gem. DIN 18005 eingehalten werden.

Innerhalb des Beurteilungspegelbereiches von > 60-70 dB (A) bei Tag in den allgemeinen Wohngebieten sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) nur zulässig, wenn sie sich auf der geräuschabgewandten Seite befinden und durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien) so geplant werden, dass die Orientierungswerte gem. DIN 18005 eingehalten werden.

Innerhalb des Beurteilungsbereiches von > 45-50 dB (A) bei Nacht sind als Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB die Fenster der Schlafräume zur lärmabgewandten Seite auszurichten oder mit schallgedämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren nicht überschritten wird. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

Innerhalb des Beurteilungspegelbereiches von > 50-65 dB (A) bei Nacht sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gem. § 9(1) Nr. 24 BauGB die Fenster von Schlafräumen zur lärmabgewandten Seite auszurichten und mit schallgedämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB (A) im Rauminneren nicht überschritten wird. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

Die Karten mit den Beurteilungspegeln sind der Planzeichnung zur „4.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14- Schulstraße 80“ zu entnehmen.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild des Ortes. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen können dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig, das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Planerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und somit städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Dem entsprechend sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA1 und WA2) die Dächer der Hauptgebäude als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer sichtbaren Dachneigung von 20° bis 45° zu errichten. Die Dachflächen sind mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Giebelachse auszubilden. Dies gilt nicht für:

- Dachgauben, Dacherker, Krüppelwalme, Wintergärten,
- Terrassenvorbauten, Windfänge, Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Erker, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und wenn sie untergeordnet sind sowie
- Garagen gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO in Form von Gebäuden.

Darüber hinaus sind im Plangebiet glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen nicht zulässig.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Schulstraße. Die innere Erschließung wird über eine private Erschließung geregelt, die im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 nicht verbindlich festgesetzt wird.

- **Gas- und Stromversorgung**

Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes wird über den Anschluss an das vorhandene und noch zu erweiternde Kanalnetz gesichert.

- **Wasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gesichert.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Ammerland.

- **Oberflächenentwässerung**

Die entsprechenden Anträge zur Oberflächenentwässerung werden im Rahmen der Ausführungsplan eingereicht.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt lt. Sicherstellungsauftrag gem. § 77 i Abs. 7 Telekommunikationsgesetz (TKG) über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

- **Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird gemäß den entsprechenden Anforderungen sichergestellt.

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE

8.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

8.2 Verfahrensübersicht

8.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der „4.Änderung des Bebauungsplanes Nr.14- Schulstraße 80“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

8.2.2 Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf der „4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14- Schulstraße 80“ zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am

..... ortsüblich durch die Tageszeitung sowie auf der Internetseite der Gemeinde bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom bis zum öffentlich ausgelegt und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Rastede,

.....
Bürgermeister

8.2.3 Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat der Aufstellung der „4.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14- Schulstraße 80“ nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

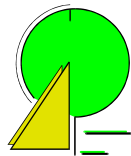
Rastede, den

.....
Bürgermeister

8.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der „4.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14- Schulstraße 80“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Rastede vom Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner**



**Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement**

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de