

**Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen**

## **Einladung**

**Gremium:** Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen - öffentlich  
**Sitzungstermin:** Dienstag, 29.09.2020, 17:00 Uhr  
**Ort, Raum:** Neue Aula der KGS Rastede, Bahnhofstraße 5, 26180 Rastede

Rastede, den 17.09.2020

1. An die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
2. nachrichtlich an die übrigen Mitglieder des Rates

Hiermit lade ich Sie im Einvernehmen mit dem Ausschussvorsitzenden 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 07.09.2020
- TOP 4 Einwohnerfragestunde
- TOP 5 Vorstellung der Ammerländer Wohnungsbau Gesellschaft mbH
- TOP 6 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 14 - Schulstraße 80 (Wahnbek)  
Vorlage: 2020/134
- TOP 7 Einwohnerfragestunde
- TOP 8 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.: 2020/134**freigegeben am **17.09.2020****GB 1**

Sachbearbeiter/in: Ahlers, Sandra

**Datum: 04.09.2020**

### **4. Änderung Bebauungsplan Nr. 14 - Schulstraße 80 (Wahnbek)**

**Beratungsfolge:**

| <u>Status</u> | <u>Datum</u> | <u>Gremium</u>                                 |
|---------------|--------------|------------------------------------------------|
| Ö             | 29.09.2020   | Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen |
| N             | 06.10.2020   | Verwaltungsausschuss                           |

**Beschlussvorschlag:**

- 1.) Dem Entwurf der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 mit örtlichen Bauvorschriften wird zugestimmt.
- 2.) Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.
- 3.) Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

**Sach- und Rechtslage:**

Zur Übernahme der Ziele des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung in die verbindliche Bauleitplanung soll die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 durchgeführt werden. Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Schulstraße 80 einschließlich des noch unbebauten Hintergrundstücks.

Im Zuge des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung (siehe Vorlage 2019/128, Anlage 5) wurde der Geltungsbereich im vorderen Bereich zur Schulstraße als blaue Zone mit mittlerer städtebaulicher Dichte gekennzeichnet und der hintere Bereich als grüne Zone mit geringster städtebaulicher Dichte und als besonders für die Innenentwicklung geeignet erkannt. Das Hintergrundstück stellt sich als unbebaut dar, was auch auf die bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zurückzuführen ist.

Nach den Vorstellungen des Grundstückseigentümers ist vorgesehen, insgesamt sechs Hauseinheiten zu errichten (vgl. Anlage 4). Dies entspricht den Überlegungen des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung.

Der Bebauungsplan Nr. 14 aus dem Jahre 1974, für den es bereits drei Änderungen gibt, weist in diesem Bereich das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 sowie eine offene zweigeschossige Bauweise aus. Insoweit wird dieses Planungsziel zugunsten der Innenentwicklung aufgegeben.

Im Zuge der immissionsschutzrechtlichen Betrachtung des Planungsgebietes wurde der Verkehrslärm der Schulstraße berücksichtigt. Zur Gewährleistung der Einhaltung der entsprechenden Orientierungswerte an die geplante Wohnbebauung werden im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung Lärmpegelbereiche zum Schutze der Wohnräume in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Für den vorderen Bereich des Geltungsbereiches werden eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m sowie eine maximale Traufhöhe von 6,50 m bei zweigeschossiger Bauweise zugelassen. Staffelgeschosse oberhalb des maximal zulässigen zweiten Vollgeschosses sind nicht zulässig.

Für den hinteren Bereich des Geltungsbereiches werden eine maximale Gebäudehöhe von 9,50 m sowie eine maximale Traufhöhe von 4,50 m bei eingeschossiger Bauweise zugelassen.

Darüber hinaus werden die Dachneigungen für den gesamten Geltungsbereich von 20-45° sowie der Ausschluss von reflektierenden Dacheindeckungen festgesetzt (Örtliche Bauvorschriften).

Die Anzahl der Wohneinheiten darf das Höchstmaß von maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude nicht überschreiten und wurde somit den Planungen des Vorhabenträgers angepasst.

Da die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nummer 14 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen kann, wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet und die öffentliche Auslegung durchgeführt.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens werden vom Vorhabenträger getragen.

### **Auswirkungen auf das Klima:**

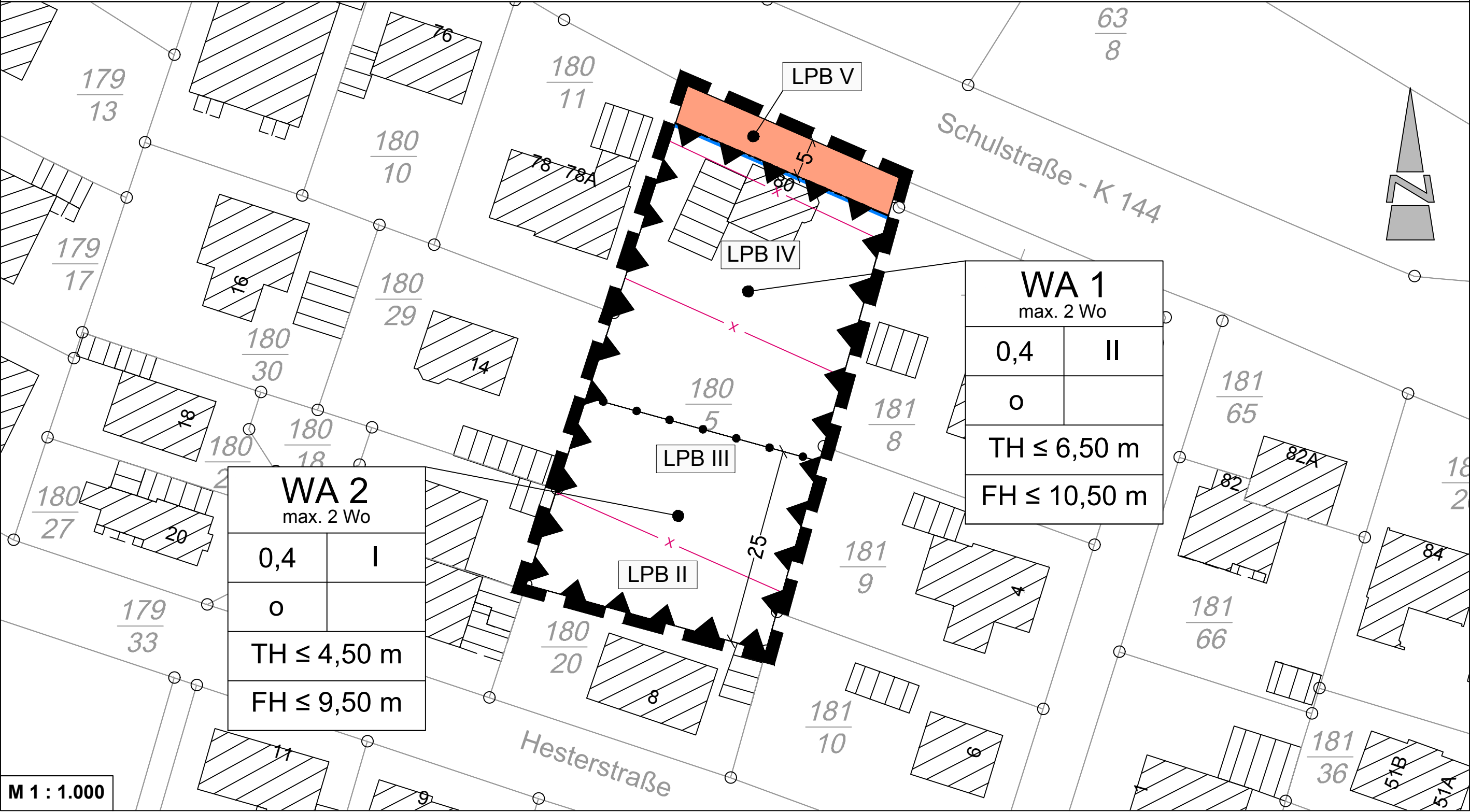
Keine.

### **Anlagen:**

1. Planzeichnung – Entwurf
2. Begründung – Entwurf
3. Schallimmissionsprognose
4. Übersichtsplan

# Gemeinde Rastede

## "4.Änderung des Bebauungsplanes Nr.14- Schulstraße 80" gem. § 13a BauGB



|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 1.                             | Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1& WA 2) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 2.                             | Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) gem. § 4 BauNVO ist gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB je 140 m² Baugrundstück maximal eine Wohneinheit zulässig. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 2 (WA2) gem. § 4 BauNVO 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. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA1 und WA2) gem. § 4 BauNVO sind gem. § 9 (1) Nr.6 BauGB je Gebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 3.                             | Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 1 (WA1) gem. § 4 BauNVO sind Staffelgeschosse oberhalb des maximal zulässigen zweiten Vollgeschosses nicht zulässig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 4.                             | Es gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):<br><br>Traufhöhe (TH):                   Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut<br><br>Firsthöhe (FH):                   obere Firstkante<br><br>Unterer Bezugspunkt:           Geländeoberkante der zukünftigen Hofzufahrt im Endausbauzustand                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 5.                             | Auf den nicht überbaubaren, straßenseitigen Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 6.                             | Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) NR. 24 BauGB sind in den mit LPB II bis LPB V (Lärmpegelbereich II bis Lärmpegelbereich V) gekennzeichneten Bereichen beim Neubau bzw. bei baulichen Veränderungen im Bestand, die einem Neubau gleichkommen, für Wohn- und Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 1409 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm- Maße (R 'w,res) durch die gesamten Außenbauteile (Massivwand, Fenster, ggf. Lüftungsöffnungen, Dachkonstruktion etc.) einzuhalten:<br><u>Lärmpegelbereich II:</u><br><br>Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R'w, res=30 dB<br>Büroräume u. ähnliches: erf.R'w, res=30 dB<br><u>Lärmpegelbereich III:</u><br><br>Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R'w, res=35 dB<br>Büroräume u. ähnliches: erf. R'w, res=30 dB<br><u>Lärmpegelbereich IV:</u><br><br>Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R'w, res=40 dB<br>Büroräume u. ähnliches: erf. R'w, res=35 dB<br><u>Lärmpegelbereich V:</u><br><br>Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R'w, res=45 dB<br>Büroräume u. ähnliches: erf. R'w, res=50 dB<br><br>Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksicht der aktuellen DIN 4109-Normen. Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Luftschalldämm- Maße dürfen vom Luftschalldämm- Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden. |
| 7.                             | Innerhalb des Beurteilungsbereiches von > 55-60 dB (A) bei Tag in den allgemeinen Wohngebieten sind als Vorkehrungen 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 8.                             | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 9.                             | 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 schalldämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminnen nicht überschritten wird. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 10.                            | 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 schalldämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB (A) im Rauminnen nicht überschritten wird. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| <b>HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
| 1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und 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 des Landkreises Ammerland oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege- Abteilung Archäologie- Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, 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. |  |
| 2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| 3. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeienstelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst zu melden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| 4. 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 Röhrichtern 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| 5. Die oben angeführten DIN-Vorschriften sind beim Bauamt der Gemeinde Rastede einzusehen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| 6. Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. anzuwenden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| 7. Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) anzuwenden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| 8. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| 9. Es ist die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) anzuwenden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| <b>Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 (3) Nr.1 und Nr.3 NBauO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| 1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 (3) Nr.1 und Nr. 3 NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der "4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.14- Schulstraße 80".                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| 2. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA1 und WA2) sind die Dächer der Hauptgebäude als Sattel-, Waln- 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:<br>- Dachgauben, Dachkerker, Krüppelwalme, Wintergärten,<br>- Terrassenvorbauten, Windfänge, Eingangüberdachungen, 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<br>- Garagen gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO in Form von Gebäuden.                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| 3. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA1 und WA2) sind glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen nicht zulässig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                 |
| Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Rastede die "4.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14- Schulstraße 80" gem. § 13a BauGB bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung am ..... beschlossen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                 |
| Rastede, .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | (Siegel)        |
| Bürgermeister                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |
| <b>VERFAHRENSVERMERKE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                 |
| <b>PLANUNTERLAGE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                 |
| Kartengrundlage: Liegenschaftskarte<br>Maßstab: 1:1000<br>Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung<br><br>© 2020 LGLN<br><br>Landesamt für Geoinformation<br>und Landesvermessung Niedersachsen<br>Regionaldirektion Oldenburg - Cloppenburg<br><br>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az.....; Stand vom .....).                                                                                                                                                                                              |                 |
| Westerstede, den.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                 |
| Dipl. Ing. Alfred Menger<br>(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | (Siegel)        |
| (Unterschrift)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                 |
| <b>PLANVERFASSER</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                 |
| Der Entwurf dieser Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                 |
| Rastede, .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | (Planverfasser) |
| <b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                 |
| Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der "4.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14- Schulstraße 80" gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am ..... ortsblich bekannt gemacht worden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                 |
| Rastede, .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Bürgermeister   |
| <b>ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                 |
| Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am .....nach Erörterung dem Entwurf der "4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14- Schulstraße 80" gem. § 13a BauGB zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ..... ortsblich durch die Tageszeitung und die Internetseite der Gemeinde bekannt gemacht. Der Entwurf der "4.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14- Schulstraße 80" gem. § 13a BauGB hat mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar. |                 |
| Rastede, .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Bürgermeister   |
| <b>SATZUNGSBESCHLUSS</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                 |
| Der Rat der Gemeinde Rastede hat die "4.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14- Schulstraße 80" gem. § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 (8) BauGB beigelegt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |
| Rastede, .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Bürgermeister   |
| <b>AUSFERTIGUNG</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                 |
| Die Satzung der "4.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14- Schulstraße 80" gem. § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                 |
| Rastede, .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Bürgermeister   |
| <b>VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                 |
| Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der "4.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14- Schulstraße 80" gem. § 13a BauGB wurde keine Verletzung von Vorschriften im Sinne des § 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung geltend gemacht.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                 |
| Rastede, .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Bürgermeister   |
| <b>INKRAFTTRETEN</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                 |
| Der Satzungsbeschluss der "4.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14- Schulstraße 80" gem. § 13a BauGB ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... ortsblich bekannt gemacht worden. Die "4.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14- Schulstraße 80" gem. § 13a BauGB ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                 |
| Rastede, .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Bürgermeister   |
| <b>BEGLAUBIGUNG</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                 |
| Diese Ausfertigung der "4.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14- Schulstraße 80" gem. § 13a BauGB stimmt mit der Urschrift überein.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                 |
| Rastede, .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Bürgermeister   |

|                                                                                       |                                                                                                                                                                     |                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| <b>PLANZEICHENERKLÄRUNG</b>                                                           |                                                                                                                                                                     | Anlage 1 zu Vorlage 2020/134 |
|                                                                                       | allgemeines Wohngebiet                                                                                                                                              |                              |
| max. 2 Wo                                                                             | maximale Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude                                                                                                                        |                              |
| <b>2. Maß der baulichen Nutzung</b>                                                   |                                                                                                                                                                     |                              |
| 0,4                                                                                   | zulässige Grundflächenzahl (GRZ), hier 0,4                                                                                                                          |                              |
| II                                                                                    | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II                                                                                                                       |                              |
| FH ≤ 9,50m                                                                            | maximal zulässige Firsthöhe                                                                                                                                         |                              |
| TH ≤ 4,50m                                                                            | maximal zulässige Traufhöhe                                                                                                                                         |                              |
| <b>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>                                             |                                                                                                                                                                     |                              |
| o                                                                                     | offene Bauweise                                                                                                                                                     |                              |
|                                                                                       | Baugrenze                                                                                                                                                           |                              |
| <b>4. Sonstige Planzeichen</b>                                                        |                                                                                                                                                                     |                              |
|                                                                                       | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes                                                                                                         |                              |
|                                                                                       | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen                                                                                                                              |                              |
|                                                                                       | Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109, z.B. LPB III                                                                                                                 |                              |
|                                                                                       | Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes |                              |
| <b>Gemeinde Rastede</b>                                                               |                                                                                                                                                                     |                              |
| Landkreis Ammerland                                                                   |                                                                                                                                                                     |                              |
| <b>"4.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14- Schulstraße 80" gem. § 13a BauGB</b>       |                                                                                                                                                                     |                              |
| Übersichtsplan unmaßstäblich                                                          |                                                                                                                                                                     |                              |
|                                                                                       |                                                                                                                                                                     |                              |
| <b>Entwurf</b>                                                                        |                                                                                                                                                                     | 25.05.2020                   |
| <b>Diekmann • Mosebach &amp; Partner</b>                                              |                                                                                                                                                                     |                              |
| Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement |                                                                                                                                                                     |                              |
| Oldenburger Straße 86      26180 Rastede      Tel. (04402) 91 16 30      Fax 91 16 40 |                                                                                                                                                                     |                              |
|                                                                                       |                                                                                                                                                                     |                              |

# GEMEINDE RASTEDE

## Landkreis Ammerland



---

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

## Begründung

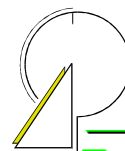
Entwurf

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](mailto:info@diekmann-mosebach.de)



# INHALTSÜBERSICHT

|                                                                      |           |
|----------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>TEIL I: BEGRÜNDUNG</b>                                            | <b>1</b>  |
| <b>1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>                               | <b>1</b>  |
| <b>2.0 RAHMENBEDINGUNGEN</b>                                         | <b>2</b>  |
| 2.1 Kartenmaterial                                                   | 2         |
| 2.2 Räumlicher Geltungsbereich                                       | 2         |
| 2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur                    | 2         |
| <b>3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>                         | <b>2</b>  |
| 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         |
| <b>4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE</b>                                       | <b>4</b>  |
| 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         |
| <b>5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>                                | <b>7</b>  |
| 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         |
| <b>6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>                                  | <b>10</b> |
| <b>7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>                 | <b>10</b> |
| <b>8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE</b>             | <b>11</b> |
| 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 m<sup>2</sup> 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  $20.000 \text{ m}^2$  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 Haupteinschlüsse 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> für ein Einfamilienhaus sowie je angefangene 300 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Die zulässige Grundfläche ist damit kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> Baugrundstück maximal eine Wohneinheit zulässig. Innerhalb des WA2, das den rückliegenden Grundstücksteil abdeckt, ist gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB je angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bei Einzelhäusern und je angefangene 300 m<sup>2</sup> 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 ausgelegen 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.

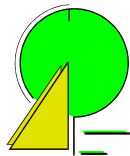
Rastede, den

.....  
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



# Schalltechnisches Gutachten zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Rastede

*Prognose und Beurteilung der Geräuschimmissionen aus dem öffentlichen  
Straßenverkehr*

*Projekt Nr.: 3662-20-a-pw*

Oldenburg, 20. April 2020

Auftraggeber: Herr Dirk Vogt  
Schulweg 38 c  
26121 Oldenburg

Ausführung: Patrick Winkelmann (B. Eng.)  
Tel. 0441-57061-23  
[winkelmann@itap.de](mailto:winkelmann@itap.de)

Berichtsumfang: 25 Seiten, davon 8 Seiten Anhang

Messstelle nach §29b BImSchG  
für Geräusche

## Sitz

itap GmbH  
Marie-Curie-Straße 8  
26129 Oldenburg

Amtsgericht Oldenburg  
HRB: 12 06 97

## Kontakt

Telefon (0441) 570 61-0  
Fax (0441) 570 61-10  
Mail [info@itap.de](mailto:info@itap.de)

## Geschäftsführer

Dipl. Phys. Hermann Remmers  
Dr. Michael A. Bellmann

## Bankverbindung

Raiffeisenbank Oldenburg  
IBAN:  
DE80 2806 0228 0080 0880 00  
BIC: GENO DEF1 OL2

Commerzbank AG  
IBAN:  
DE70 2804 0046 0405 6552 00  
BIC: COBA DEFF XXX

USt.-ID.-Nr. DE 181 295 042

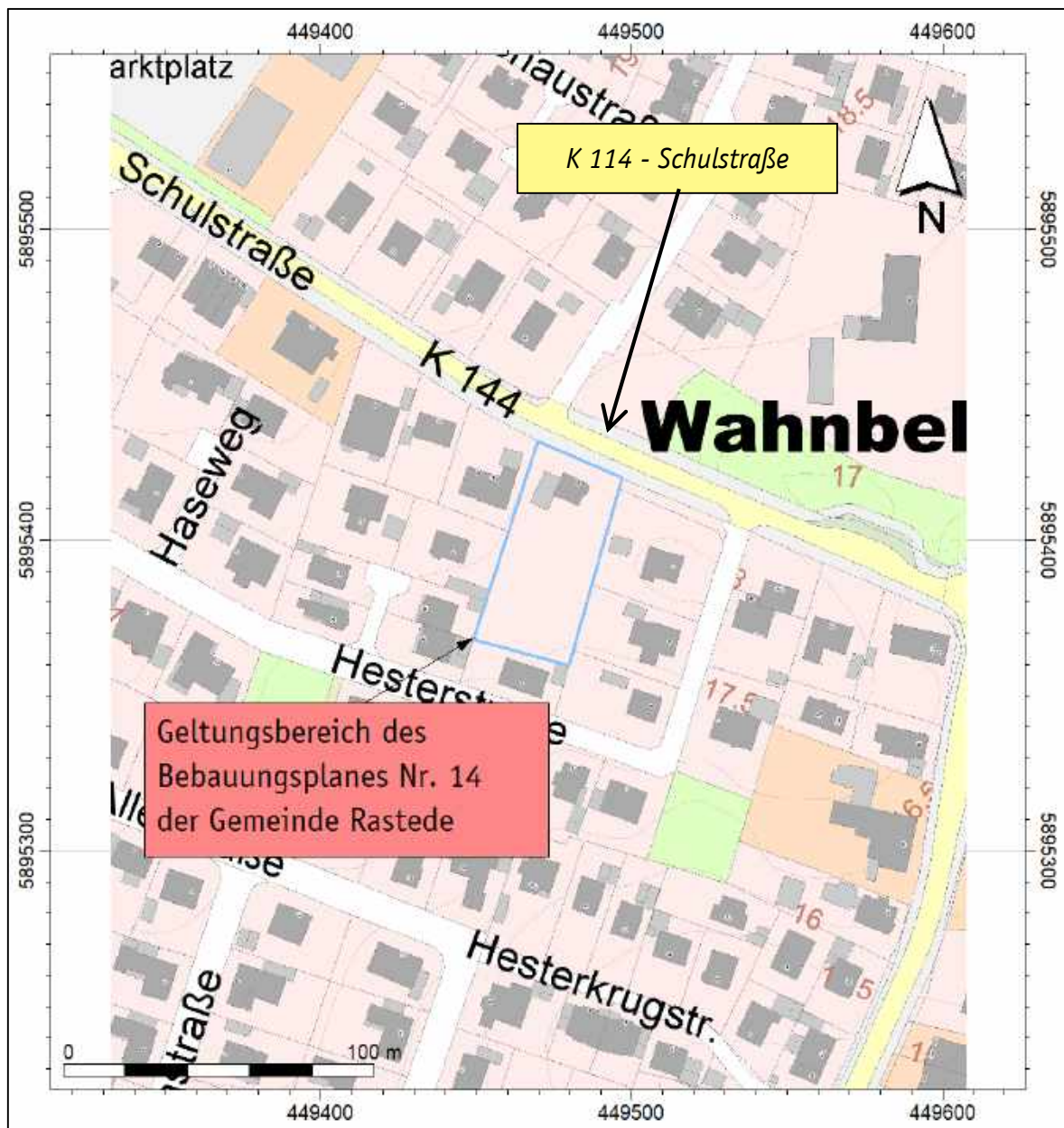
| <b>Inhaltsverzeichnis:</b>                                                                                                                         | <b>Seite</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 1 Aufgabenstellung und örtliche Gegebenheiten.....                                                                                                 | 3            |
| 2 Verwendete Unterlagen .....                                                                                                                      | 5            |
| 3 Beurteilungsgrundlage .....                                                                                                                      | 6            |
| 3.1 Maßgebliche Immissionsorte.....                                                                                                                | 6            |
| 3.2 Abschirmung und Reflexion durch Gebäude .....                                                                                                  | 7            |
| 4 Verkehrsgeräuschemissionen auf dem Plangebiet .....                                                                                              | 7            |
| 4.1 Emissionsdaten des Straßenverkehrs.....                                                                                                        | 7            |
| 4.2 Ergebnisse der Verkehrsprognose für das Prognosejahr .....                                                                                     | 9            |
| 5 Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 .....                                                                                                           | 11           |
| 6 Vorschläge für textliche Festsetzungen in dem Bebauungsplan .....                                                                                | 14           |
| 7 Qualität der Prognose.....                                                                                                                       | 15           |
| 8 Zusammenfassende Beurteilung .....                                                                                                               | 16           |
| Anhang A: Ergebnisdarstellung der anderen Geschosshöhen (EG und 2. OG) bezgl.<br>Beurteilungspegel durch verkehrsbedingte Geräuschemissionen ..... | 18           |
| Anhang B: Ergebnisdarstellung des Erdgeschosses bezgl. Lärmpegelbereiche durch<br>verkehrsbedingte Geräuschemissionen .....                        | 22           |
| Anhang C: Verkehrszählzeiten der Kreisstraße K114 – Schulstraße .....                                                                              | 24           |

## 1 Aufgabenstellung und örtliche Gegebenheiten

Die *Gemeinde Rastede* plant eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 in dem Ortsteil *Wahnbek* der *Gemeinde Rastede*. Zukünftig soll das Plangebiet dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes (WA) unterliegen [10]. Das Plangebiet befindet sich in dem Ortsteil *Wahnbek* südlich der Kreisstraße *K 114 - Schulstraße* und wird hiervon durch Straßenverkehrsgeräusche belastet. Abbildung 1 zeigt einen Kartenausschnitt mit dem Plangebiet und dem beurteilungsrelevanten Verkehrsweg.

Um sicherzustellen, dass die Verkehrsräuschemissionen zu keinen Überschreitungen der entsprechenden Orientierungswerte nach DIN 18005 [3] an der zukünftigen Wohnbebauung führen, muss vor Aufstellung des Bebauungsplans der Einfluss des Verkehrsaufkommens rechnerisch ermittelt und beurteilt werden.

Die *itap - Institut für technische und angewandte Physik GmbH* ist beauftragt worden, ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen. In diesem Gutachten werden die Verkehrsräuschemissionen auf dem Plangebiet sowie die Einteilung der betrachteten Flächen in Lärmpegelbereiche nach den Vorgaben der DIN 4109-1 [5] und DIN 4109-2 [6] dargelegt.



**Abbildung 1:** Lageplan mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 der Gemeinde Rastede und dem beurteilungsrelevanten Verkehrsweg K 114 - Schulstraße (hinterlegter Plan Quelle: [9]).

## 2 Verwendete Unterlagen

Die Immissionsberechnungen sind auf der Grundlage folgender Richtlinien, Normen, Studien und Hilfsmitteln durchgeführt worden:

- [1] **BImSchG:** „Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge“ (Bundes-Immissionsschutzgesetz), in der aktuellen Fassung.
- [2] **16. BImSchV:** „Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung), Fassung vom 18.12.2014.
- [3] **DIN 18005-1:** „Schallschutz im Städtebau“, Juli 2002 und Beiblatt 1 zu DIN 18005, „Berechnungsverfahren, schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, Mai 1987.
- [4] **RLS-90:** „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“, Der Bundesminister für Verkehr, 1990.
- [5] **DIN 4109-1:** „Schallschutz im Hochbau – Teil 1, Mindestanforderungen“, Beuth Verlag, Juli 2016.
- [6] **DIN 4109-2:** „Schallschutz im Hochbau – Teil 2, Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Beuth Verlag; Juli 2016.
- [7] **Niedersächsisches Ministerialblatt 5324**, Fassung Januar 2019, Rd.Erl. d. MU v. 21.1.2019 – 63/65-24 012/6-1 – VORIS 21072 vom 24.01.2019, Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz des Landes Niedersachsen.
- [8] **IMMI 2019:** Software der Firma *Wölfel Monitoring Systems GmbH + Co. KG*, Höchberg, für die Erstellung von Lärmimmissionsprognosen.
- [9] **Planungsunterlagen:** Liegenschaftskarte, Anlage zum Bauvorhaben, übermittelt durch den Auftraggeber per E-Mail im Februar 2020.
- [10] **Telefonisches Abstimmungsgespräch:** bezgl. des geltenden Schutzanspruches auf dem Plangebiet und der zu berücksichtigenden Geschosshöhen, mit dem beteiligten Planungsbüro am 26.02.2020.
- [11] **DTV-Werte der beurteilungsrelevanten Straße** übermittelt durch die *Gemeinde Rastede* per E-Mail am 25.03.2020.
- [12] **Verkehrsprognose 2030**, Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur, 2014, Download: [https://www.bmvi.de/SharedDocs/DE/Anlage/G/verkehrsprognose-2030-praesentation.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](https://www.bmvi.de/SharedDocs/DE/Anlage/G/verkehrsprognose-2030-praesentation.pdf?__blob=publicationFile)

### 3 Beurteilungsgrundlage

Als Zielvorstellung für den Schallschutz im Städtebau dienen die Orientierungswerte im Beiblatt 1 der DIN 18005 [3]. Die im Beiblatt genannten Orientierungswerte sind getrennt nach Geräuscharten (Verkehrsgeräusche und Geräusche aus Industrie- und Gewerbeanlagen) aufgeführt. Die Ermittlung und Beurteilung erfolgt ebenfalls getrennt nach den Geräuscharten, da sie unterschiedlich störend von den Betroffenen wahrgenommen werden.

Für die zukünftigen Gebäude innerhalb des Plangebiets soll der Schutzanspruch für allgemeine Wohngebiete (WA) gelten. Die entsprechenden Orientierungswerte für den Tag- und Nachtzeitraum sind der nachfolgenden Tabelle 1 zu entnehmen. Die angegebenen Orientierungswerte sind mit den Beurteilungspegeln  $L_r$  auf dem Plangebiet zu vergleichen.

**Tabelle 1:** Orientierungswerte für Verkehrsgeräuschemissionen im Tag- und Nachtzeitraum in allgemeinen Wohngebieten (WA) nach dem Beiblatt 1 der DIN 18005 [3].

| Beurteilungszeiträume         | Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 [3] für verkehrliche Geräuschemissionen |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
|                               | in allg. Wohngebieten (WA)                                                                |
| tagsüber 6:00 Uhr – 22:00 Uhr | 55 dB(A)                                                                                  |
| nachts 22:00 Uhr – 6:00 Uhr   | 45 dB(A)                                                                                  |

Die Orientierungswerte gelten tagsüber für eine Beurteilungszeit von 16 Stunden, nachts für 8 Stunden.

#### 3.1 Maßgebliche Immissionsorte

Im Rahmen der Untersuchung der verkehrsbedingten Geräuschemissionen wurde auf die Festlegung von einzelnen Immissionsorten verzichtet und die Berechnung von flächenhaften Immissionsrastern auf Höhe der maßgebenden Stockwerke vorgezogen. Anhand der Raster auf den einzelnen Geschosshöhen kann der für die Gesamt-Außenbauteile entsprechend erforderliche Schallschutz spezifisch abgestimmt werden.

Folgende Aufpunkthöhen sind für die einzelnen Geschosshöhen angesetzt worden:

- EG → 2,0 Meter über Oberkante Gelände (GOK),
- 1. OG → 4,8 Meter über GOK,
- 2. OG → 7,6 Meter über GOK.

### 3.2 Abschirmung und Reflexion durch Gebäude

Bei der Immissionsprognose für Verkehrslärm wurde gemäß den Berechnungskriterien der DIN 18005 [3] eine freie Schallausbreitung ohne Abschirmung und Reflexion durch Gebäude zugrunde gelegt.

## 4 Verkehrsgeräuschemissionen auf dem Plangebiet

Nachfolgend werden die von dem Verkehr auf der Kreisstraße *K 114 - Schulstraße* ausgehenden Geräuschemissionen die auf das Plangebiet wirken, aufgeführt. Weiterhin werden die Berechnungsgrundlagen dargelegt.

Die rechnerisch ermittelten Beurteilungspegel werden den Orientierungswerten der DIN 18005 [3] für Verkehrsgeräuschemissionen gegenübergestellt. Die Orientierungswerte sind keine verbindlichen Grenzwerte. Sie sollen im Rahmen einer sachgerechten Abwägung als Anhaltswerte zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung eines Wohngebietes dienen. Die Zulassung einer Überschreitung der Orientierungswerte um 5 dB(A) kann das Ergebnis einer sachgerechten Abwägung sein. Maßgeblich sind die Umstände des Einzelfalles (BVerwG 4 CN 2.06 vom 22.03.2007 und BVerwG 4 BN 59.09 vom 17.02.2010).

Die Berechnung der Geräuschemission der zuvor genannten Straße erfolgte gemäß den Vorgaben in Abschnitt 7.1, Seite 16, der DIN 18005 [3] nach den Richtlinien für Lärmschutz an Straßen - RLS 90 [4]. Die Emissionspegel für den Verkehrslärm wurden nach dem Teilstück-Verfahren gemäß Kapitel 4.4.2, Gleichung 19, der RLS-90 [4] berechnet.

Die Berechnung der Beurteilungspegel auf dem Plangebiet wurde mithilfe der Software IMMI 2019 [8] durchgeführt. Es wurden für das gesamte Plangebiet Immissionsraster („Lärmkarten“) für den Tag- und Nachtzeitraum auf Höhe der jeweiligen Geschosshöhen erstellt. Auf der Basis der Berechnungsergebnisse wurde das gesamte Plangebiet in Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1 [5] bzw. DIN 4109-2 [6] eingeteilt.

### 4.1 Emissionsdaten des Straßenverkehrs

Für die Berechnung der Verkehrslärmimmissionen wurden von der *Gemeinde Rastede* Daten (DTV-Werte) aus einer Verkehrsmengenermittlung aus dem Jahr 2018 [11] zur Verfügung gestellt. Diese sind dem Anhang C zu entnehmen. Hierbei ist zu beachten, dass für den beurteilungsrelevanten Verkehrsweg die markierten Werte (rote Rahmen) zugrunde gelegt wurden (vgl. Anhang C). Neben der genannten Kreisstraße sind keine weiteren relevanten öffentlichen Verkehrswege vorhanden, von denen beurteilungsrelevante Geräuschemissionen durch den öffentlichen Straßenverkehr ausgehen.

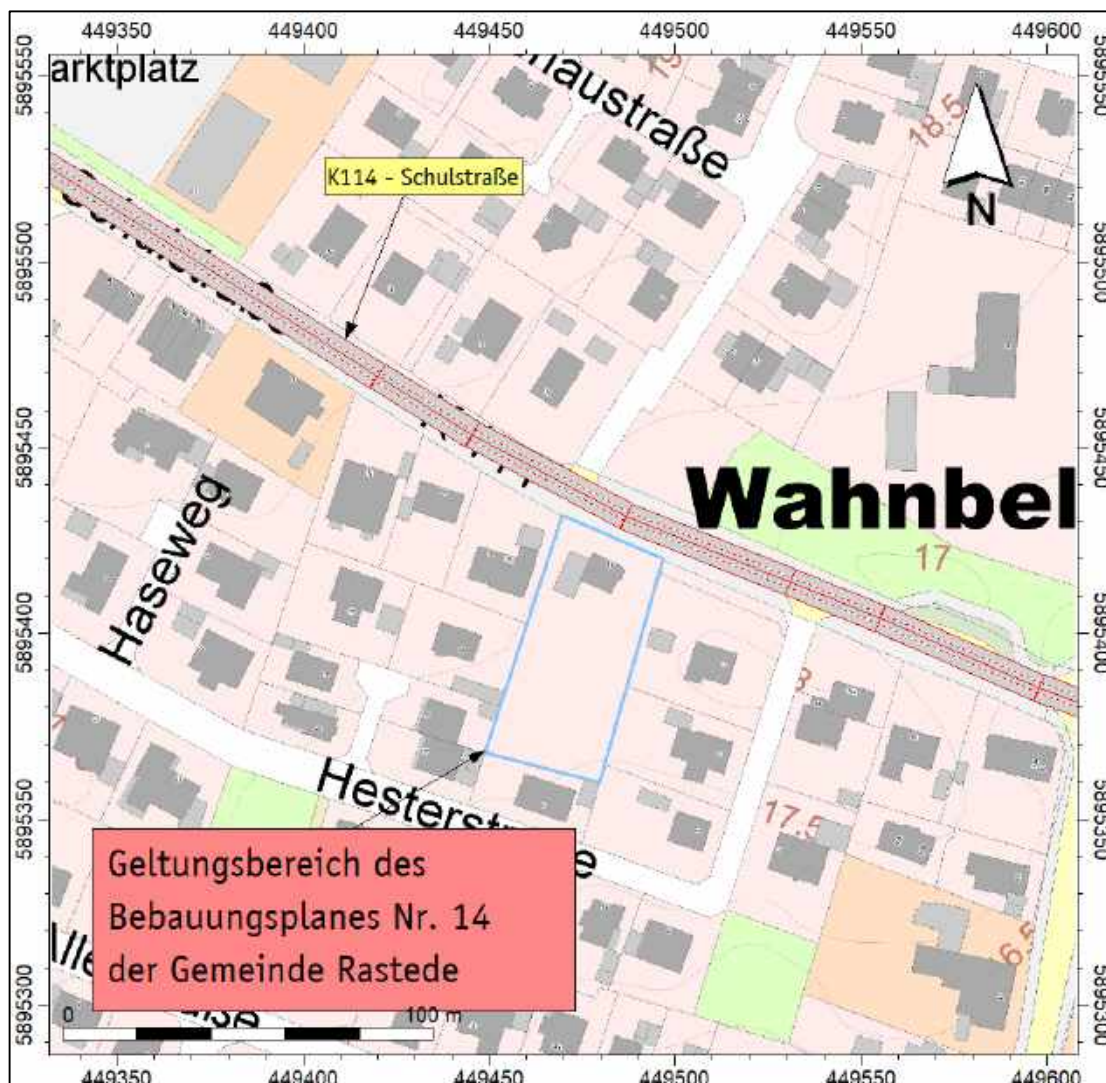
In der Regel wird für den bauleitplanerischen Abwägungsprozess eine Hochrechnung des Verkehrsaufkommens für die kommenden Jahre zugrunde gelegt. Für die Immissionsprognose wird in Anlehnung an die Verkehrsprognose 2030 des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur [12] ein Verkehrszuwachs von 0,48 % pro Jahr für Pkw und 1,66 % pro Jahr für Lkw bis zum Jahr 2035 angesetzt.

In Tabelle 2 sind die auf das Prognosejahr 2035 hochgerechneten Verkehrszählenden sowie die daraus resultierenden Emissionspegel aufgeführt. Abbildung 2 zeigt die Lage der beurteilungsrelevanten Straße.

**Tabelle 2:** Verkehrsprognosewerte für die beurteilungsrelevante Straße für das Jahr 2035.

| Straßen             | Straßen-<br>gattung | M <sub>2035</sub><br>[Kfz/h] |        | P <sub>2035</sub><br>[%] |        | v [km/h]<br>Pkw / Lkw | Emissionspegel<br>L <sub>m,E</sub> in dB(A) |        |
|---------------------|---------------------|------------------------------|--------|--------------------------|--------|-----------------------|---------------------------------------------|--------|
|                     |                     | tags                         | nachts | tags                     | nachts |                       | tags                                        | nachts |
| K 114 - Schulstraße | Kreisstraße         | 560                          | 75     | 7,5                      | 7,5    | 50 / 50               | 62,4                                        | 53,7   |

Fahrbahnoberfläche: nicht geriffelter Gussasphalt → D<sub>Str0</sub> = 0 dB, Regelquerschnitt: 9



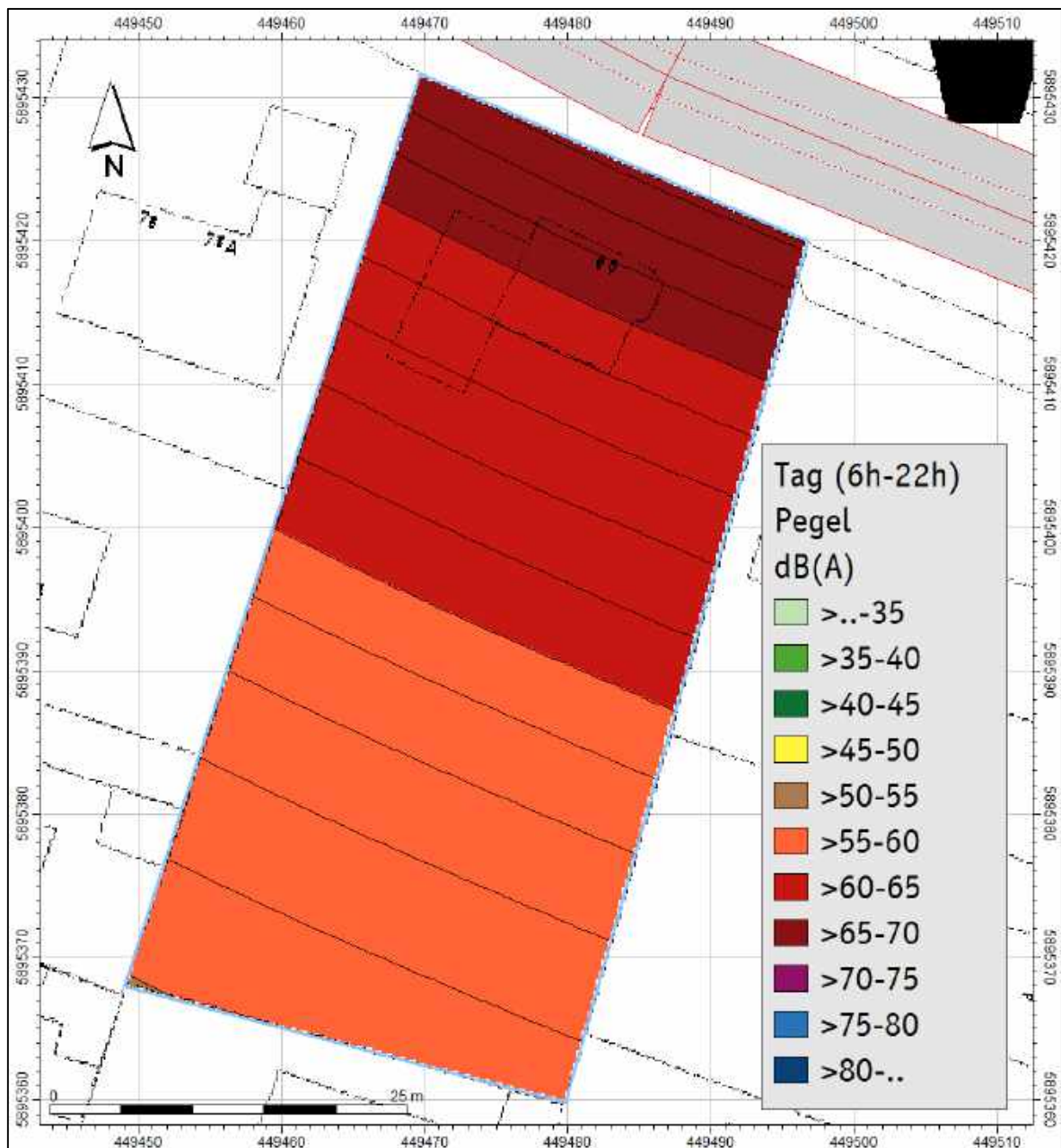
**Abbildung 2:** Verlauf der beurteilungsrelevanten Straße (hinterlegter Plan: Quelle [8]).

## 4.2 Ergebnisse der Verkehrsprognose für das Prognosejahr

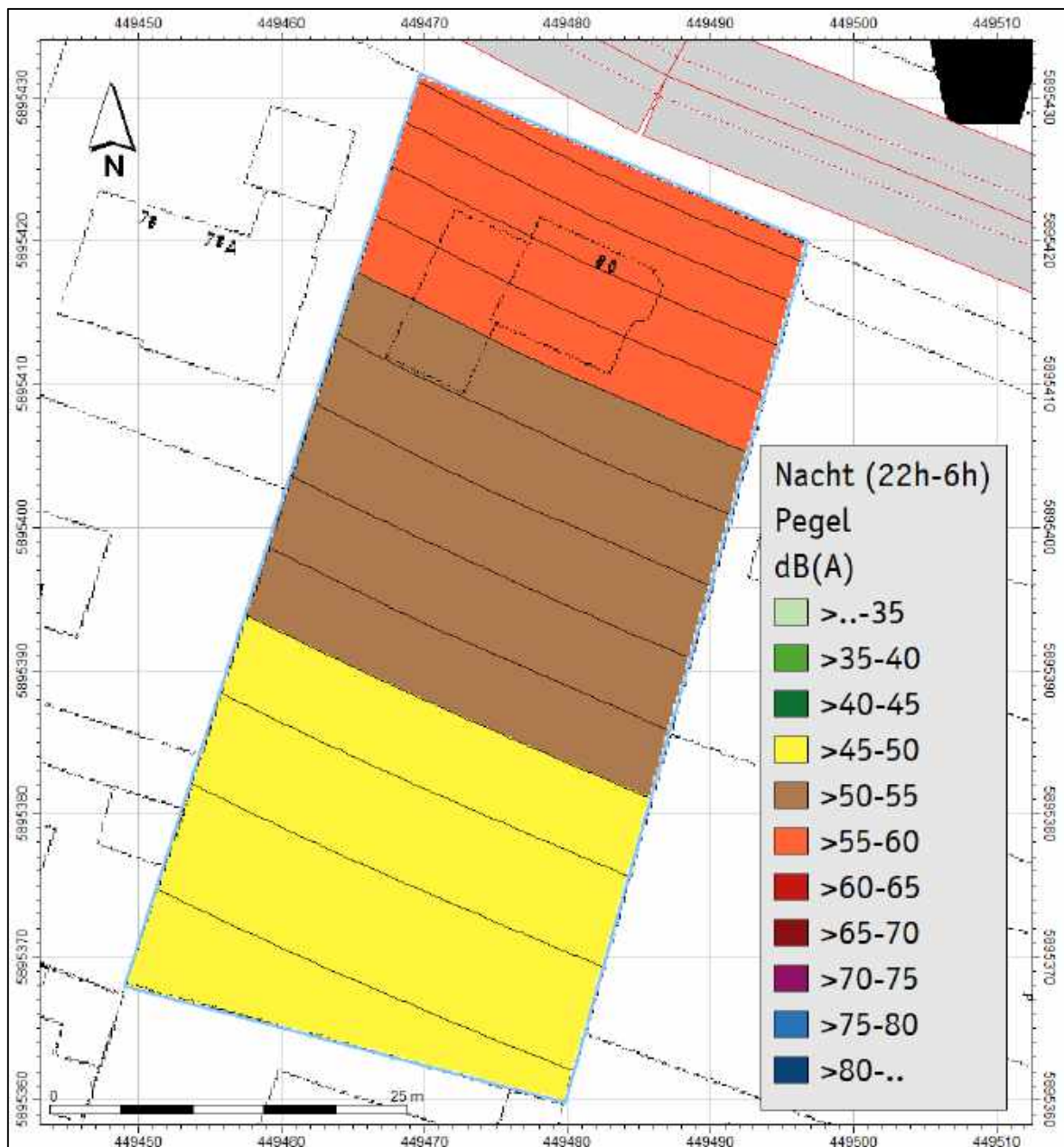
Die farbigen Rasterdarstellungen in den Abbildungen 3 und 4 zeigen die Berechnungsergebnisse auf Höhe des am stärksten belasteten zweiten Obergeschosses (2. OG) tagsüber und nachts für das Prognosejahr 2035. Die Berechnungsergebnisse der anderen Geschosshöhen sind dem Anhang A zu entnehmen. Die Prognoseergebnisse haben ergeben, dass

- die Orientierungswerte für das geplante allgemeine Wohngebiet (WA) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 [3] an der am stärksten belasteten Plangebietsgrenze
  - tagsüber um  $< 14$  dB(A) überschritten werden (siehe Abbildung 3, A.1 und A.3)
  - nachts um  $< 15$  dB(A) überschritten werden (siehe Abbildung 4, A.2 und A.4)

Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung sind passive Schallschutzmaßnahmen an den zukünftigen Gebäuden in dem allgemeinen Wohngebiet, welche an den betrachtungsrelevanten Verkehrsweg grenzt, erforderlich (siehe Abschnitt 6).



**Abbildung 3:** Rasterberechnung der Beurteilungspegel tagsüber, relative Höhe 7,60 m (2. OG) für das Prognosejahr 2035.



**Abbildung 4:** Rasterberechnung der Beurteilungspegel *nachts*, relative Höhe 7,60 m (2. OG) für das Prognosejahr 2035.

## 5 Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

Gemäß dem Niedersächsischen Ministerialblatt 5324 [7], Tabelle A 5.2, ergeben sich die Anforderungen an Planung, Bemessung und Ausführung gemäß § 83 (2) NBauO aus den Vorgaben der DIN 4109:2016-07 [5].

Gemäß DIN 4109-1 [5] ist grundsätzlich ein baulicher Schallschutz vor Geräuscheinwirkungen von außen erforderlich. Dieser ist abhängig von der Höhe des Außenlärmpegels und von der Nutzungsart der Gebäude. Der maßgebliche Außenlärmpegel (für Verkehrslärm: Beurteilungspegel + 3 dB) wird in Lärmpegelbereiche eingeteilt, denen ein bestimmtes bewertetes Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  für Außenbauteile von Gebäuden zugeordnet ist (siehe Tabelle 3).

**Tabelle 3:** Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden.

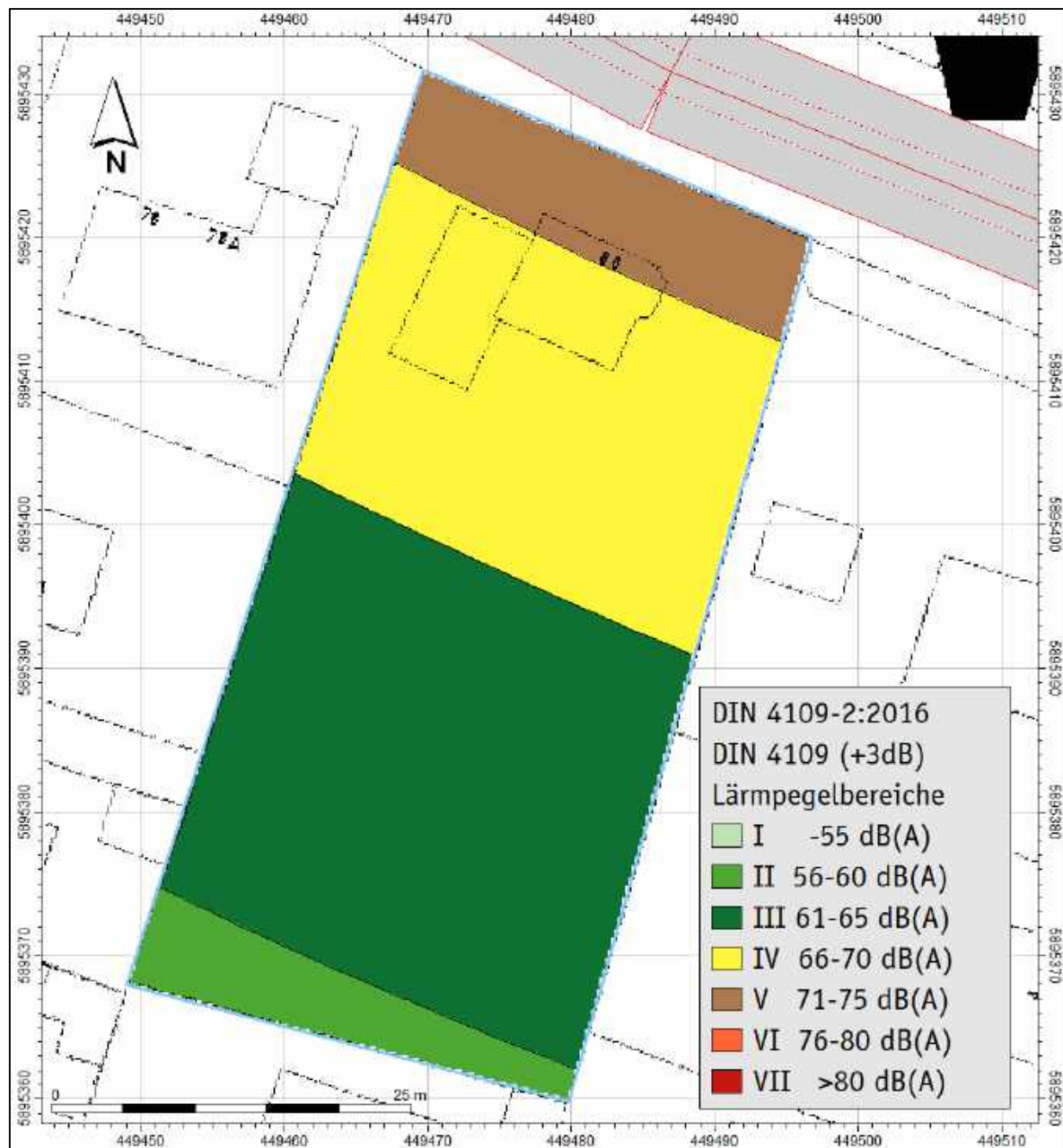
| Lärmpegelbereich | „maßgeblicher Außenlärmpegel“<br>dB(A) | Erforderliches bewertetes resultierendes<br>Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile in dB |                              |
|------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
|                  |                                        | Aufenthaltsräume<br>in Wohnungen                                                                | Büroräume<br>(falls geplant) |
| II               | 56 – 60                                | 30                                                                                              | 30                           |
| III              | 61 – 65                                | 35                                                                                              | 30                           |
| IV               | 66 – 70                                | 40                                                                                              | 35                           |
| V                | 71 – 75                                | 45                                                                                              | 40                           |

Gemäß DIN 4109-2 [6], Ziffer 4.4.5, ist folgende Vorgabe zu berücksichtigen: „Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag minus Nacht weniger als 10 dB(A), so ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus einem 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A).“ Dies trifft im vorliegenden Fall zu.

Die ermittelten Lärmpegelbereiche, die sich, wie oben beschrieben, aus der Berücksichtigung der Verkehrslärmimmissionen während der Nachtzeit ergeben, sind für das zweite Obergeschoss in Abbildung 5 dargestellt. Die ermittelten Lärmpegelbereiche der anderen Geschosshöhen sind dem Anhang B zu entnehmen (siehe Abbildungen B.1 und B.2).

Wie den Abbildungen zu entnehmen ist, werden innerhalb des Plangebietes die Lärmpegelbereiche II bis V erreicht. Wobei der Lärmpegelbereich V an der nördlich Grenze des Plangebiets erreicht wird (vgl. Abbildung 5). Die ermittelten Lärmpegelbereiche sollten im Rahmen der Bauleitplanung Grundlage für Festsetzungen sein.

Im Folgenden Kapitel 6 werden Vorschläge für textliche Festsetzungen im Hinblick auf den Schallschutz formuliert.



**Abbildung 5:** Lärmpegelbereiche nachts (+10 dB(A)) nach DIN 4109-1 und -2, relative Höhe 7,6 m (2. OG).

## 6 Vorschläge für textliche Festsetzungen in dem Bebauungsplan

Aus der Sicht des Schallschutzes sind folgende Formulierungen in die textlichen Festsetzungen des entstehenden Bebauungsplanes sinngemäß aufzunehmen:

### Lärmpegelbereiche

- An die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z. B. Wohnzimmer, Schlafräume und Büroräume) sind erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen.

Die ermittelten Lärmpegelbereiche II bis V auf Grundlage der nächtlichen Beurteilungspegel (siehe Abbildung 5, B.1 und B.2) sind zusammen mit den in Tabelle 3 genannten Schalldämm-Maßen als Festsetzung in einen eventuell entstehenden Bebauungsplan aufzunehmen.

Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der aktuellen DIN 4109-Normen [5][6]. Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile (inkl. Fenstern und ggf. Lüftungssystemen) eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 [5] nicht unterschritten werden.

### Außenwohnbereiche

- Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone), die im dunkelrot- bzw. im rotfarbigen Bereich (Beurteilungspegel zur Tagzeit, siehe Abbildung 3, A.1 und A.3) geplant werden, sind zu vermeiden oder zur geräuschabgewandten Seite auszurichten und durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien) so zu planen, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 [3] eingehalten werden.
- Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone), die im orangefarbenen Bereich (Beurteilungspegel zur Tagzeit, siehe Abbildung 3, A.1 und A.3) geplant werden, sind nach Möglichkeit zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder durch geeignete bauliche Maßnahmen zu schützen.

Durch Gebäudeabschirmungen kann ein um 5 dB verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden. Die Dimensionierung von baulichen Maßnahmen ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

### Schlafräume

- In zukünftigen Schlafräumen ist zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 06:00 Uhr ein Schalldruckpegel von  $\leq 30$  dB(A) im Rauminnen bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten.

- Zukünftige Schlafräume im rot-, orange- und braunfarbigen Bereich (Beurteilungspegel zur Nachtzeit, siehe Abbildung 4, A.2 und A.4) sind vornehmlich zur geräuschabgewandten Seite auszurichten und zusätzlich mit z. B. schallgedämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminnen nicht überschritten wird. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren.
- Zukünftige Schlafräume im gelbfarbigen Bereich (siehe Abbildung 4, A.2 und A.4, Beurteilungspegel zur Nachtzeit) sind vornehmlich zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder bspw. mit schallgedämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminnen nicht überschritten wird. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

## 7 Qualität der Prognose

Zur Ermittlung der Verkehrsräuschimmissionen wurde als Prognosehorizont das Jahr 2035 angesetzt, damit auch zukünftig ein angemessener Schutz der Anwohner besteht. Somit wurde eine konservative Betrachtung der Geräuschsituation in der Prognose vorgenommen.

## 8 Zusammenfassende Beurteilung

Die *Gemeinde Rastede* plant eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 in dem Ortsteil *Wahnbek* der *Gemeinde Rastede*. Zukünftig soll das Plangebiet dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes (WA) unterliegen [10]. Das Plangebiet befindet sich in dem Ortsteil *Wahnbek* südlich der Kreisstraße *K 114 - Schulstraße* und wird hiervon durch Straßenverkehrsgeräusche belastet. Es war zu überprüfen, ob die Verkehrsräuschimmissionen zu maßgeblichen Überschreitungen der entsprechenden Orientierungswerte nach DIN 18005 [3] auf dem Planungsgebiet führen.

Die *itap - Institut für technische und angewandte Physik GmbH* wurde von der *Gemeinde Rastede* beauftragt, ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen. In diesem Gutachten wurde untersucht, welche Geräuschimmissionen durch den genannten Verkehrsweg verursacht werden. Die betrachtete Fläche wurde in Lärmpegelbereiche nach den Vorgaben der DIN 4109-1 [5] und DIN 4109-2 [6] eingeteilt.

Die Untersuchungen führten zu folgenden Ergebnissen:

- die Orientierungswerte für das geplante allgemeine Wohngebiet (WA) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 [3] an der am stärksten belasteten Plangebietsgrenze
  - tagsüber um  $< 14$  dB(A) überschritten werden (siehe Abb. 3, A.1 und A.3)
  - nachts um  $< 15$  dB(A) überschritten werden (siehe Abb. 4, A.2 und A.4)
- Es werden die Lärmpegelbereiche II bis V gemäß DIN 4109-1 [5] erreicht.

In dem Bebauungsplan für die Planfläche sind für die gesamten Außenbauteile der Gebäudefassaden die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße  $R'_{w,res}$  nach DIN 4109-1 [5] festzusetzen (s. Tabelle 3).

- In Kapitel 6 in diesem Gutachten werden Vorschläge zu passiven Schallschutzmaßnahmen beschrieben, die bei der Entstehung eines Bebauungsplanes als textliche Festsetzungen sinngemäß in den Bebauungsplan zu übernehmen sind.

Grundlagen der Feststellungen und Aussagen sind die vorgelegten und in diesem Gutachten aufgeführten Unterlagen.

Oldenburg, 20. April 2020

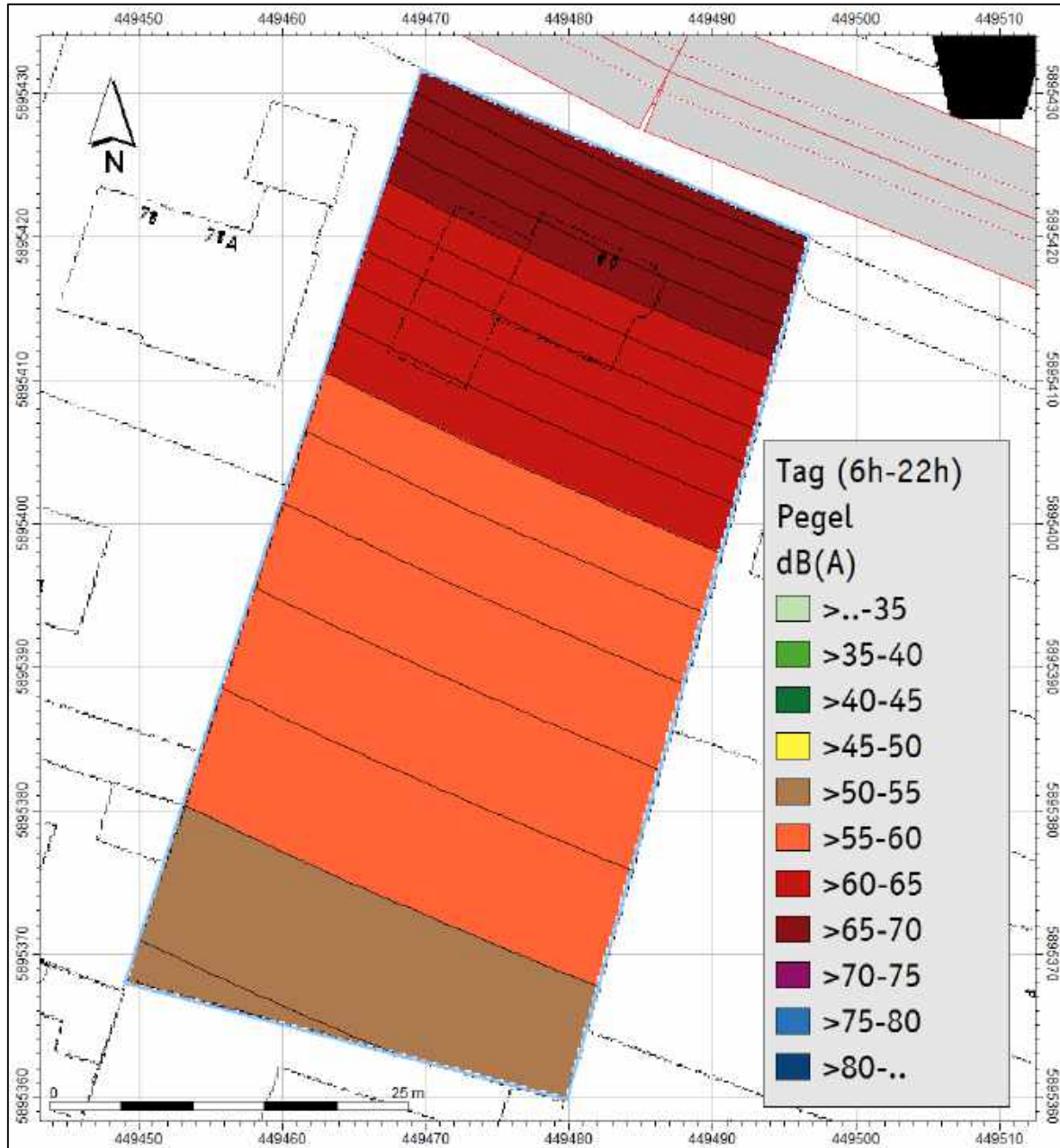


Patrick Winkelmann (B.Eng)  
(Immissionsschutz)

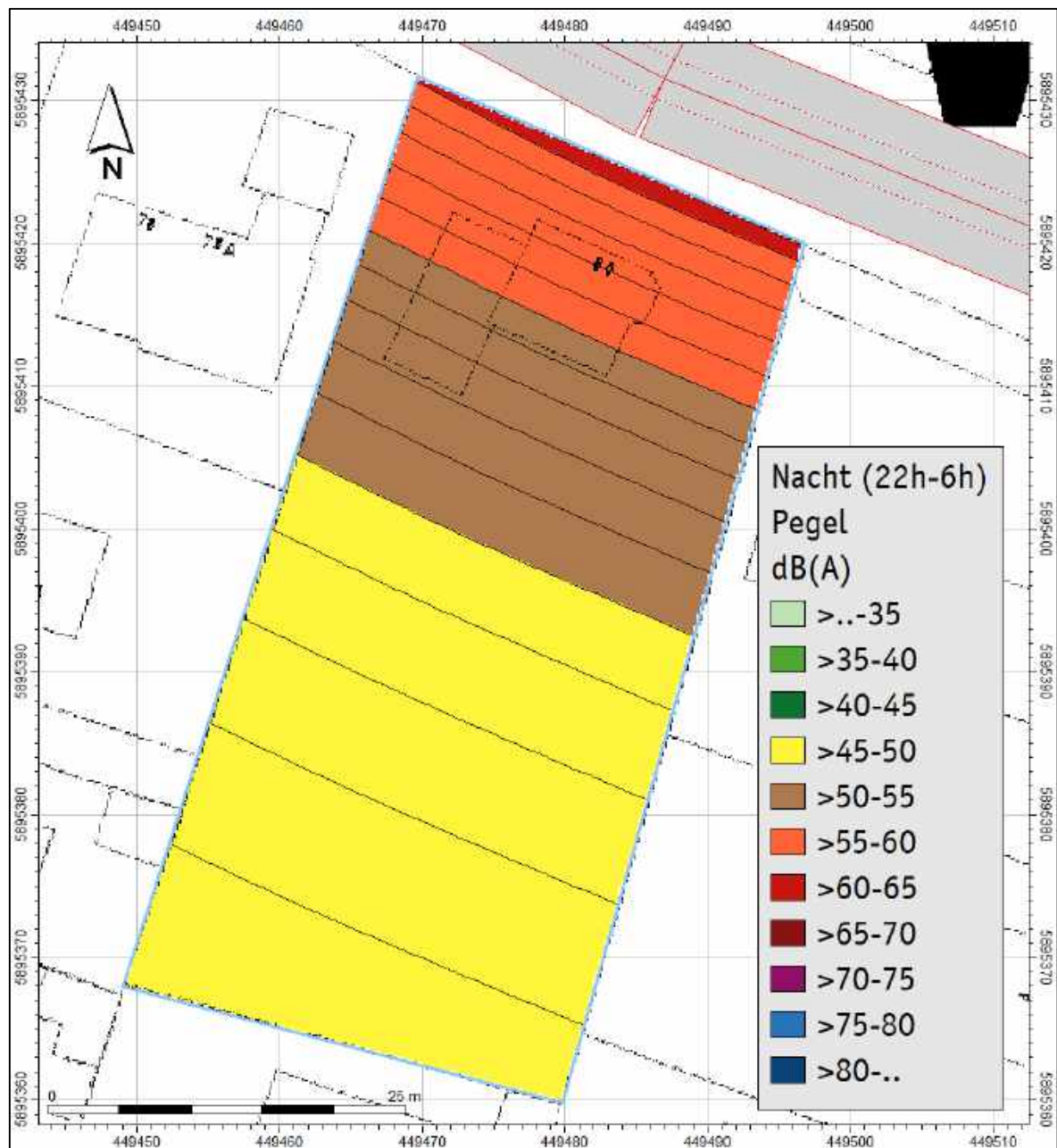


geprüft durch  
Dipl.-Ing. (FH) Heiko Ihde  
(stellvertr. Sachgebietsleiter im  
Bereich Immissionsschutz)

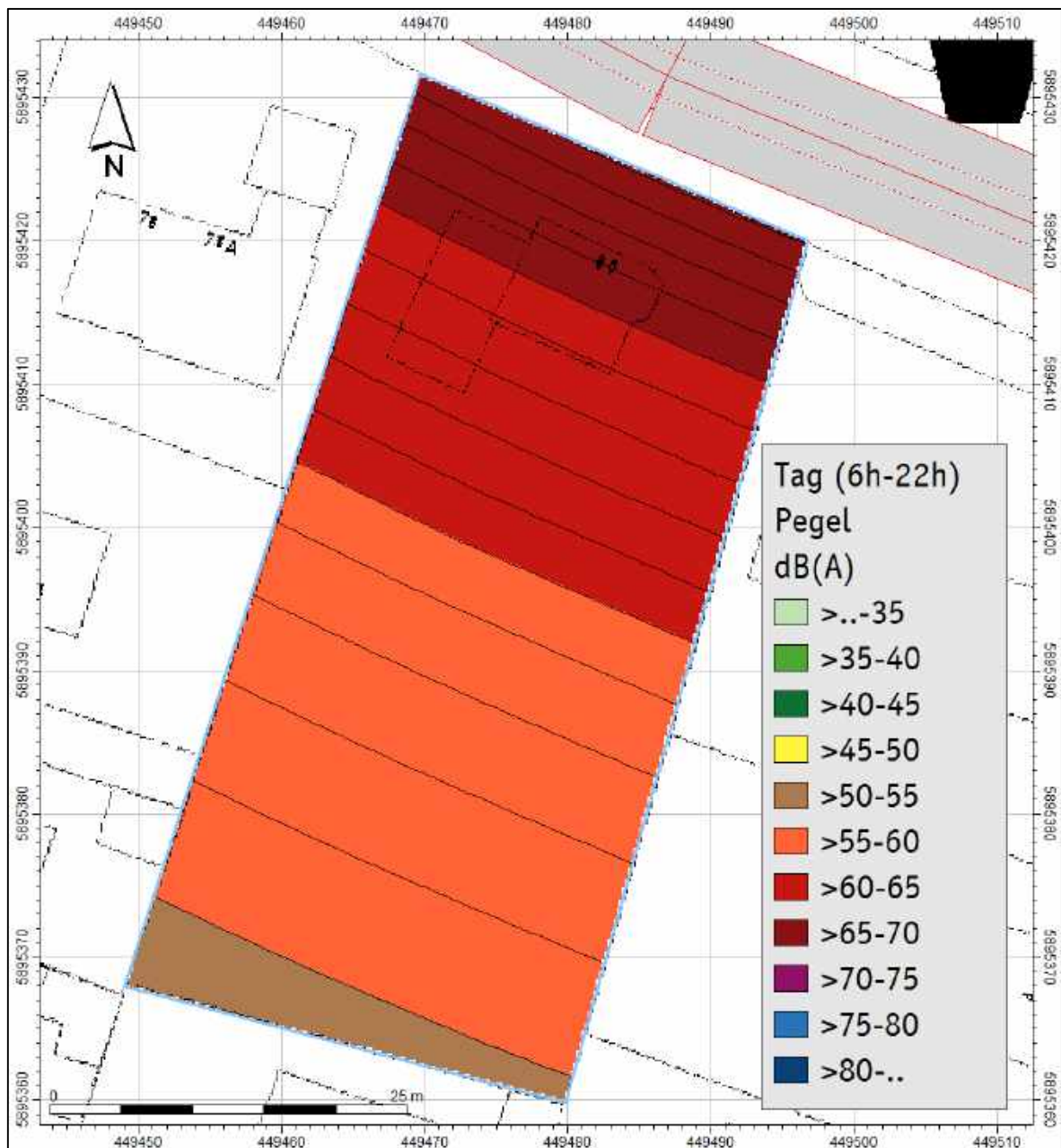
## Anhang A: Ergebnisdarstellung der anderen Geschosshöhen (EG und 1. OG) bezgl. Beurteilungspegel durch verkehrsbedingte Geräuschimmissionen



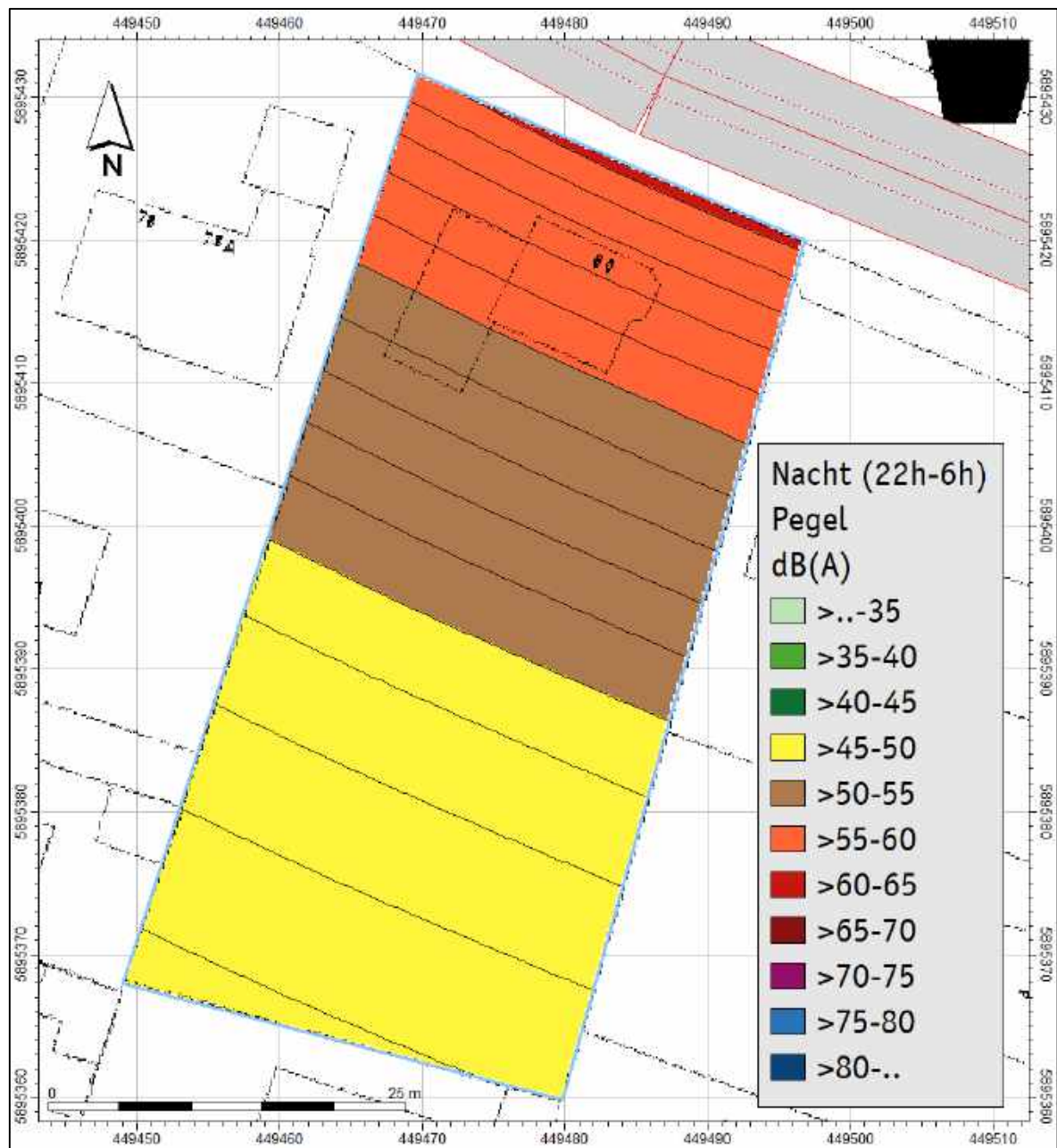
**Abbildung A.1:** Rasterberechnung der Beurteilungspegel tagsüber, relative Höhe 2,0 m (EG) für das Prognosejahr 2035.



**Abbildung A.2:** Rasterberechnung der Beurteilungspegel *nachts*, relative Höhe 2,0 m (EG) für das Prognosejahr 2035.

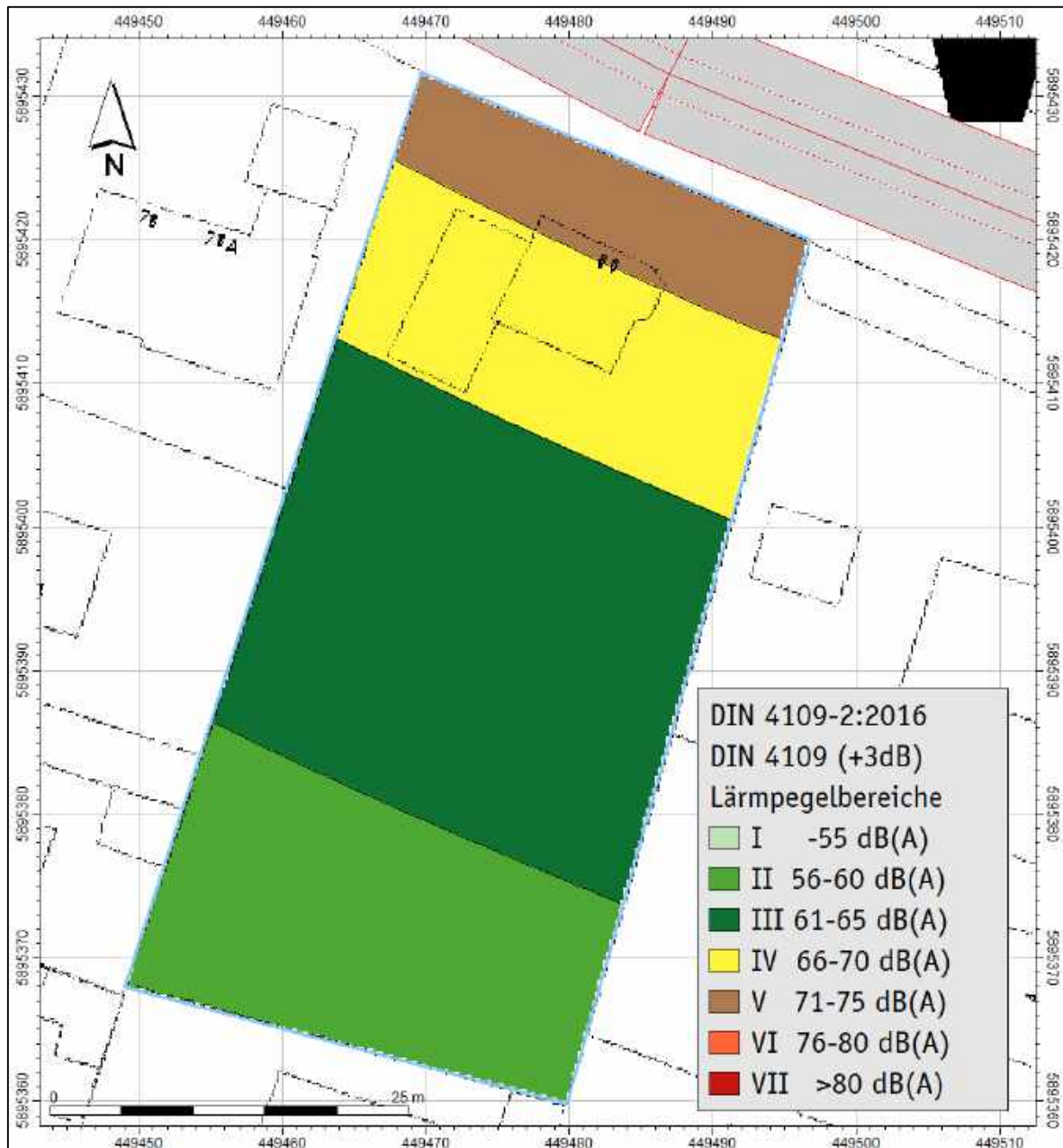


**Abbildung A.3:** Rasterberechnung der Beurteilungspegel *tagsüber*, erstes Obergeschoss (1. OG) relative Höhe 4,80 m für das Prognosejahr 2035.

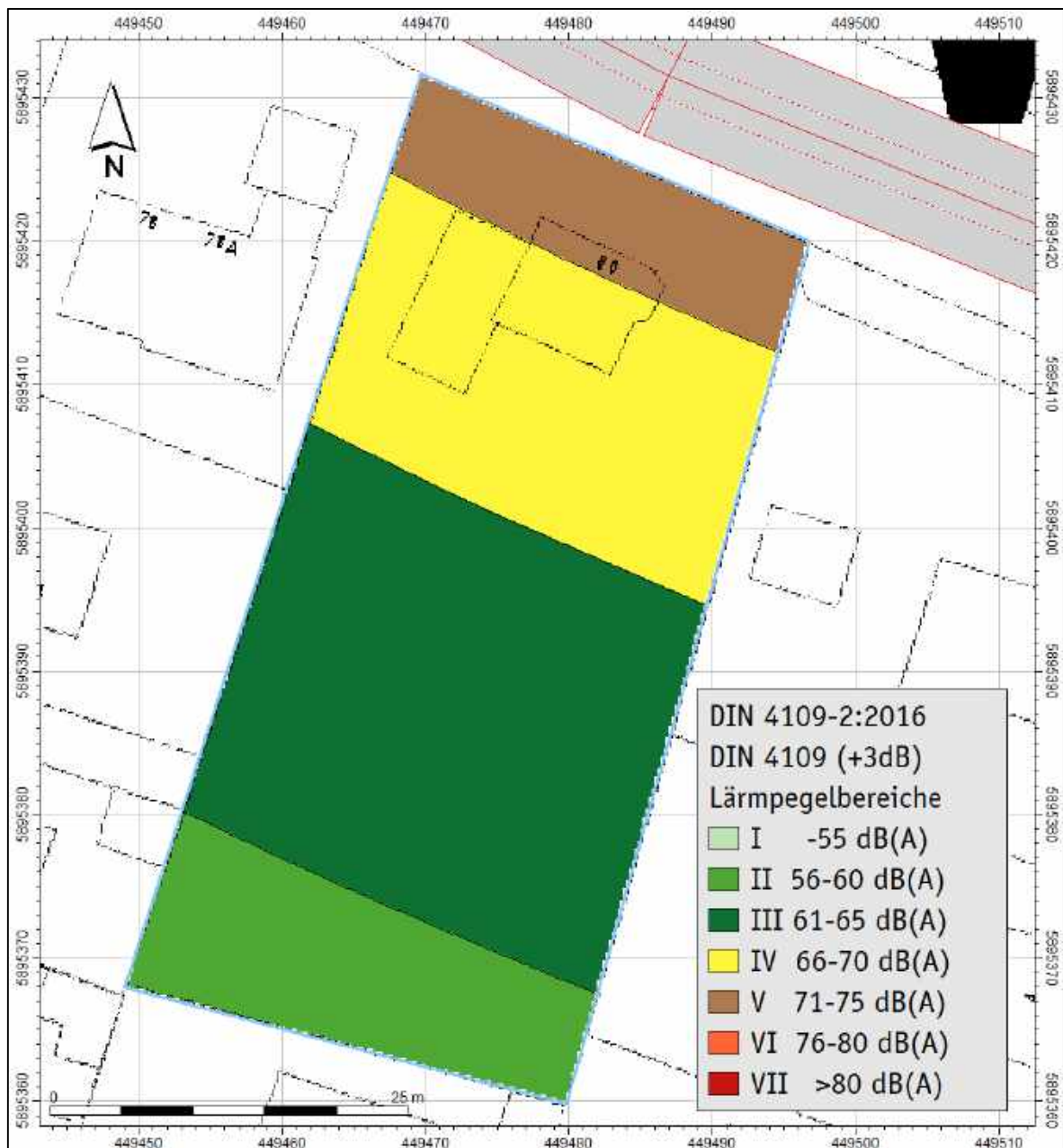


**Abbildung A.4:** Rasterberechnung der Beurteilungspegel *nachts*, *erstes Obergeschoss (1. OG)* relative Höhe 4,80 m für das Prognosejahr 2035.

## Anhang B: Ergebnisdarstellung des Erdgeschosses und des ersten Obergeschosses bezgl. Lärmpegelbereiche durch verkehrsbedingte Geräuschimmissionen

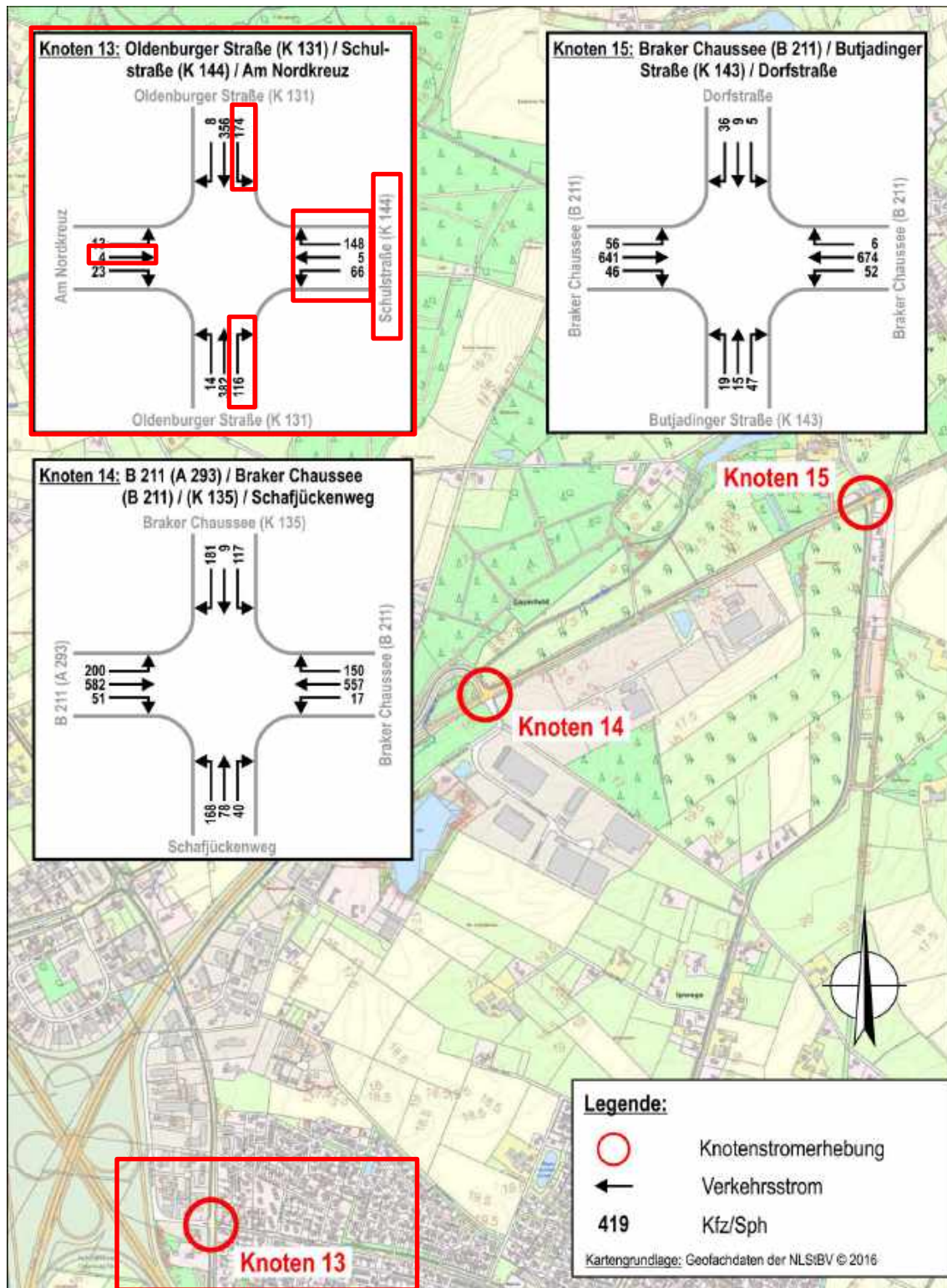


**Abbildung B.1:** Lärmpegelbereiche nachts (+10 dB(A)) nach DIN 4109-1 und -2, relative Höhe 2,0 m (EG).



**Abbildung B.2:** Lärmpegelbereiche nachts (+10 dB(A)) nach DIN 4109-1 und -2, relative Höhe 4,80 m (1. OG).

## Anhang C: Verkehrszähldaten der Kreisstraße K114 – Schulstraße



Ingenieurbüro für  
Straßen- und Tiefbau  
Tjardes • Rolfs • Titsch PartGmbH  
Beratende Ingenieure

Nordfrost-Ring 21 • Tel. 04481 / 7591-0  
26419 Schortens • info@ist-planung.de

Gemeinde Rastede:  
Verkehrsuntersuchung Innenbereich

**Knotenströme Bestand**  
**WahnbeK**  
**- M. 1: 15.000 -**

Projektnr.: 2119

Datum: 29.11.18

Anlage: 5.3

**Knoten 13:** Oldenburger Straße (K 131) / Schulstraße (K 144) / Am Nordkreuz  
**Wetter:** bewölkt, Schauer

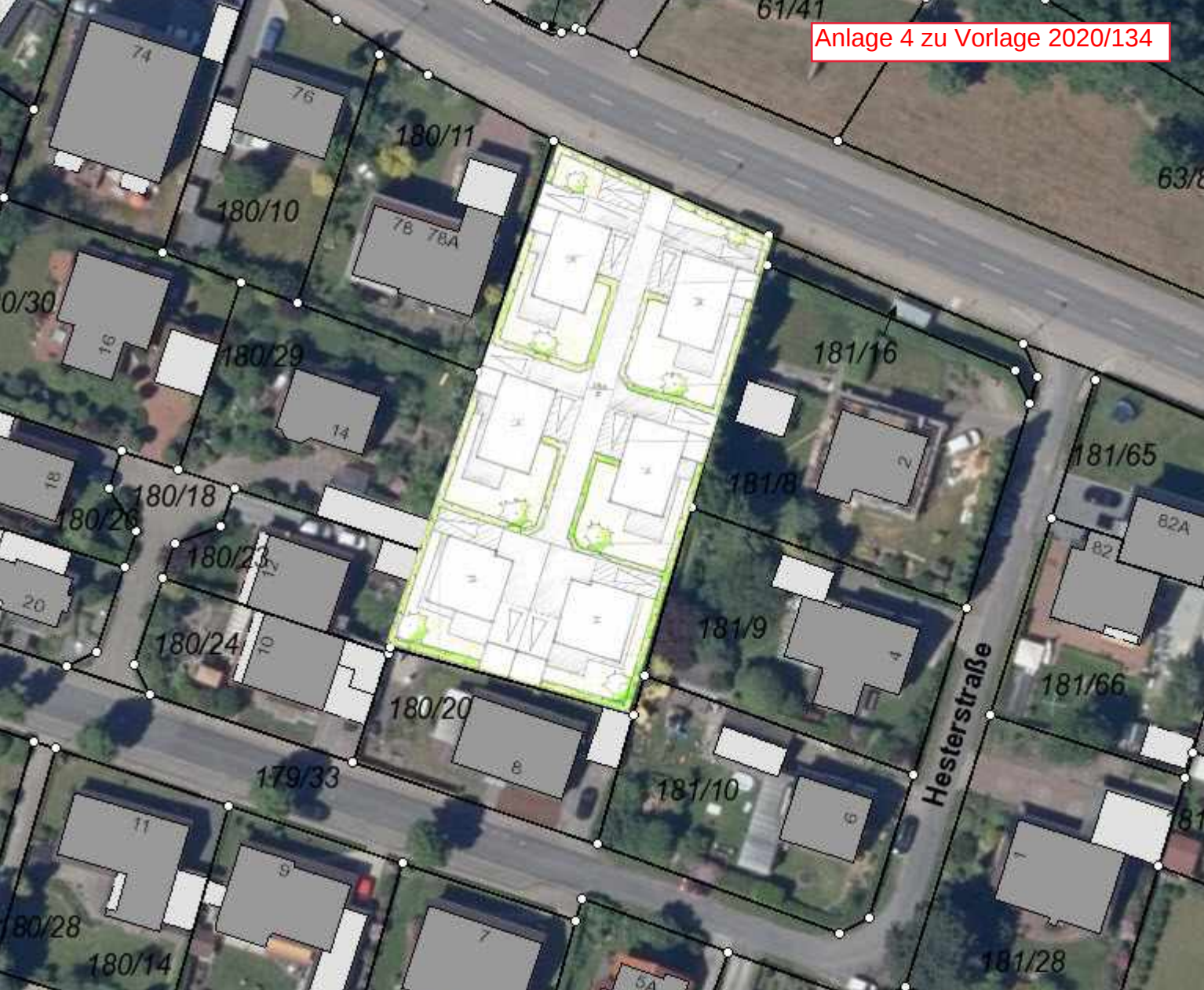
[illegible][illegible]

Q - Querung  
Rad - Fahrrad auf der Fahrbahn  
Krad - Kraftrad, Motorrad

Pkw - Pkw Wohnmobil  
Lkw - Lieferwagen (Kleintransporter)  
Lkw - Lkw (ohne Anhänger)

Lr - Lastzug (LKW mit Anhänger)  
 Bus - Bus (Linienbus, Reisebus)  
 Sc - Sonstiges Fahrzeug


**Informations für**  
 Stabschef und Personal  
 (mailto:stabschef@ist.at)  
**Präsidenten Ignatius**  
 Brändner Ignatius  
 Neukirchstr. 11 • Tel.: 0471/2527-0  
 20209 Spornitz • info@brandnerei.at



DESIGN KAYSER  
 FREISCHÜBPLAN M 1:200  
 GEHÄUZE UND KASTEDEL

FLUR 48

FLURSTÜCK 180/5

Vogt & Bischoff

Holzbau GmbH

Industrie 1, 17

26186 ECKENWICHT

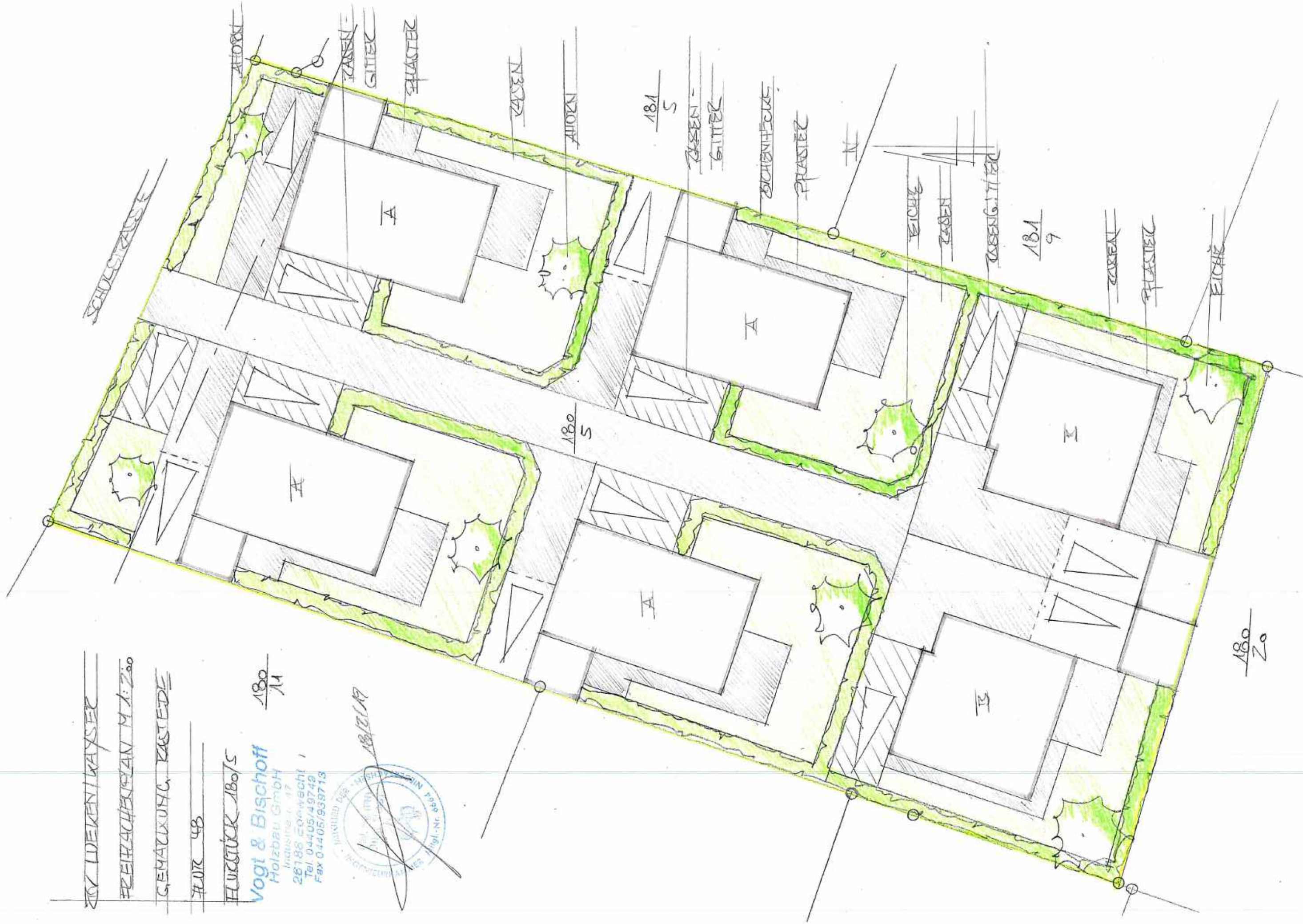
Telefon 04405/49749

Fax 04405/939713

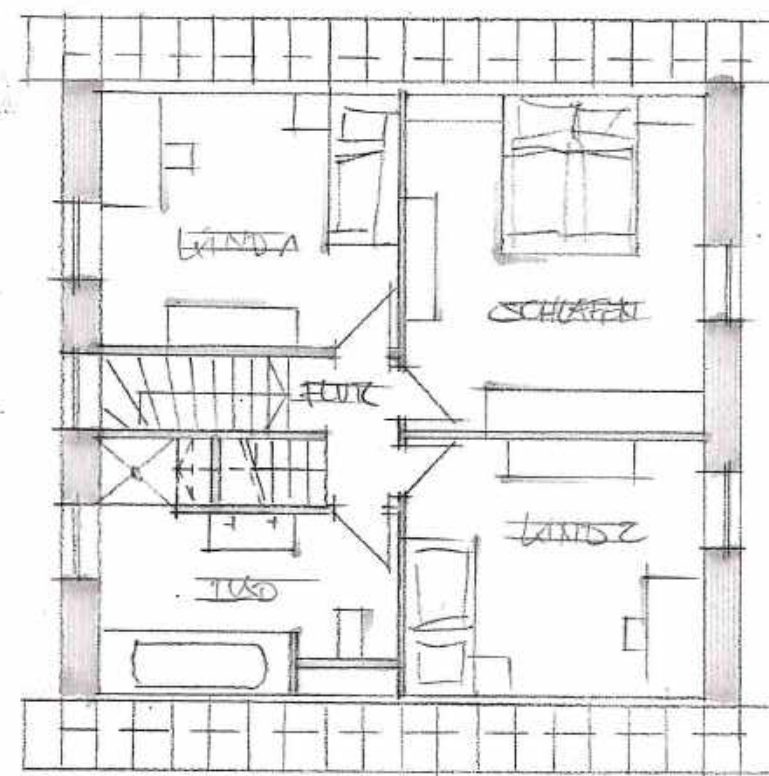
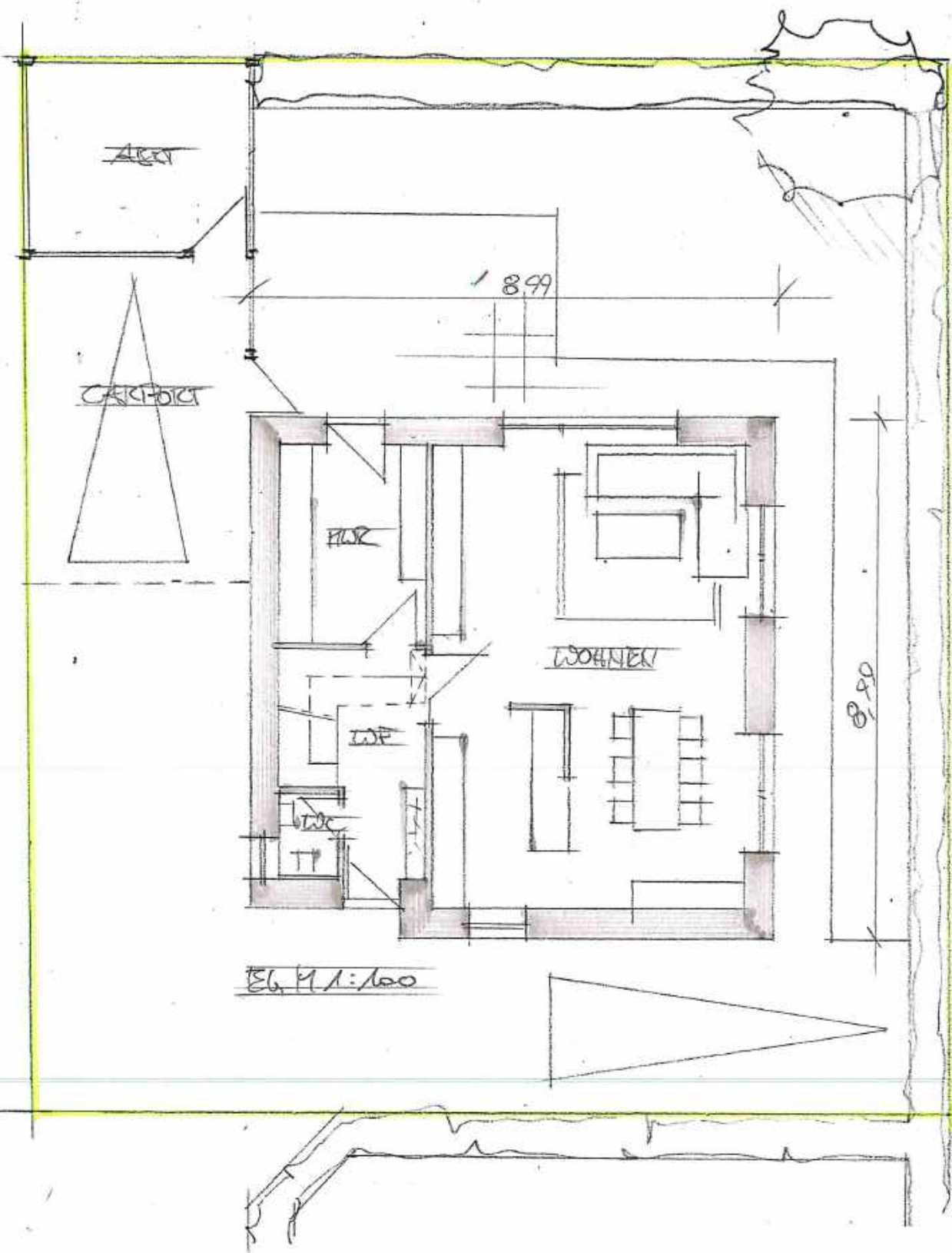
18/12/19



180  
/11







IV LOEWEN/LAYSE  
HAUS II / L. ENTWICKELT  
SCHULST. 80 / BALK. 120  
SEITE 1 MS m<sup>2</sup> / SEITE 2 35 m<sup>2</sup>



logt & Bischoff  
Holzbau GmbH  
Industriest. 47  
26188 Edewecht  
Tel. 04405/49749  
Fax 04405/939713

