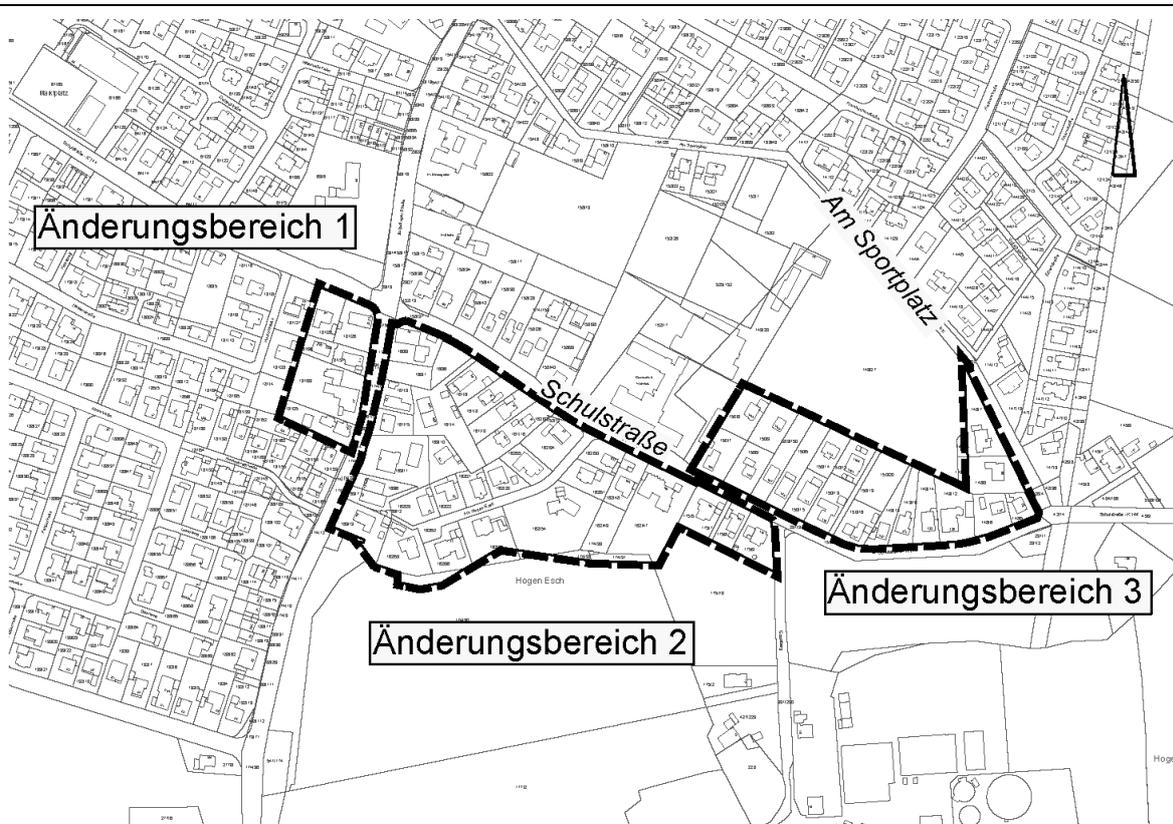


Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wahnbek - Ipwege“



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

April 2021

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

NWP Planungsgesellschaft mbH

Postfach 3867
26028 Oldenburg

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

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Rastede diese 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wahnbek – Ipwege“, bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (gemäß § 84 (3) und § 84 (1) NBauO), als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

Planverfasser

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wahnbek - Ipwege“ wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wahnbek - Ipwege“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Rastede, den

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wahnbek - Ipwege“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wahnbek - Ipwege“ mit der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Rastede, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wahnbek - Ipwege“ nebst Begründung in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

Bekanntmachung

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

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wahnbek - Ipwege“ ist damit am wirksam geworden.

Rastede, den

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wahnbek - Ipwege“ ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wahnbek - Ipwege“ und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den

Bürgermeister

Satzung

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wahnbek - Ipwege“ umfasst Teile der im Bebauungsplan Nr. 13 und seiner Änderungen nach § 4 und § 6 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) gemäß Übersichtsplan auf Seite 7.

Der Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 setzt sich aus den Änderungsbereichen 1, 2 und 3 zusammen (siehe Übersichtsplan).

§ 2 Festsetzungen

Teilbereiche I der Änderungsbereiche 1 und 2

1. Innerhalb der gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und der gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete sind gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO zwei Vollgeschosse zulässig.
2. In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 22 (2) BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
3. In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten und den gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebieten sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.
4. Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO werden für die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und die gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete die zulässigen Höhen baulicher Anlagen durch die Festsetzung der zulässigen Trauf- und Gesamthöhe bestimmt. Die zulässige maximale Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen dem untersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehendem Mauerwerk) beträgt 6,50 m über Bezugspunkt, die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 10,50 m über Bezugspunkt. Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugspunkt), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Soweit zwei Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Straße mit dem geringeren Abstand zur baulichen Anlage maßgebend. Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Dachgauben, Zwerchhäuser, Zwerchgiebel und Abwalmungen.
5. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten oberhalb des 2. Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig.
6. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13, inklusive der bisher erfolgten rechtskräftigen Änderungen gelten in den Teilbereichen fort.

Teilbereiche II der Änderungsbereiche 1, 2 und 3

7. Innerhalb der gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und der gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete ist gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO ein Vollgeschoss zulässig.

8. Gemäß § 16 (6) BauNVO kann in den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten abweichend von der Festsetzung eines Vollgeschosses ein zweites Vollgeschoss zugelassen werden, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 bereits ein bauordnungsrechtlich genehmigtes zweites Vollgeschoss vorhanden war.
9. In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten und in den gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebieten sind gemäß § 22 (2) BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
10. In den § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten und in den nach § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebieten sind gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhäusern je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
11. Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO werden für die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und für die gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete die zulässigen Höhen baulicher Anlagen durch die Festsetzung der zulässigen Trauf- und Gesamthöhe bestimmt. Die zulässige maximale Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen dem untersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehendem Mauerwerk) beträgt 4,00 m über Bezugspunkt, die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 9,50 m über Bezugspunkt. Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugspunkt), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Soweit zwei Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Straße mit dem geringeren Abstand zur baulichen Anlage maßgebend. Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Dachgauben, Zwerchhäuser, Zwerchgiebel und Abwalmungen.
12. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten Staffelgeschosse unzulässig.
13. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13, inklusive der bisher erfolgten rechtskräftigen Änderungen gelten in den Teilbereichen fort.

§ 3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13.

2. Dachform und Dachneigung

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

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

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

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

3. Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (1) NBauO

4. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (1) NBauO ist identisch mit den Teilbereichen I der Änderungsbereiche 1 und 2 der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13.

5. Einstellplätze

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

6. Ordnungswidrigkeiten

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

§ 5 Hinweise

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

§ 6 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diese Bebauungsplanänderung sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244)

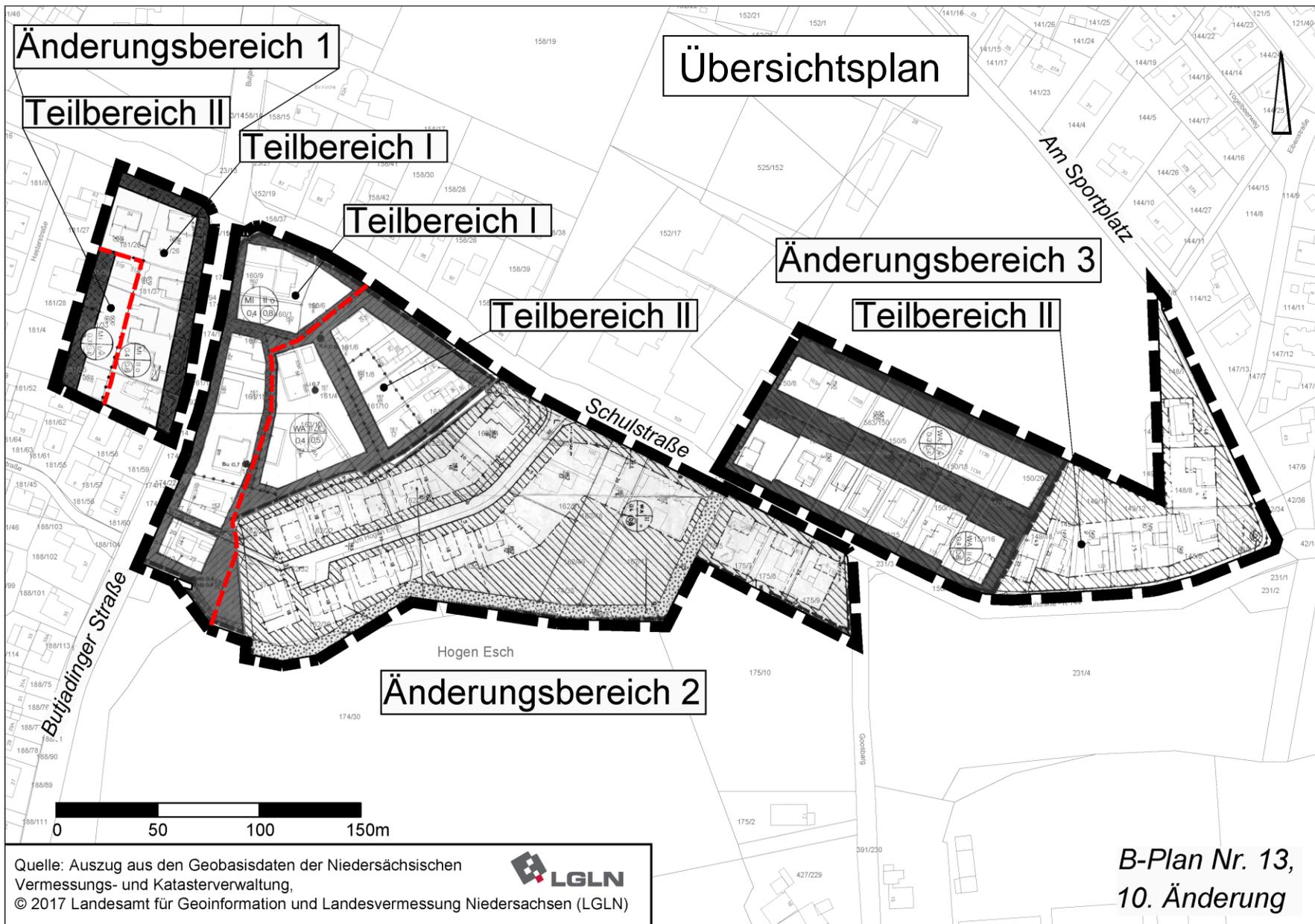
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244)

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

Die anliegende Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.

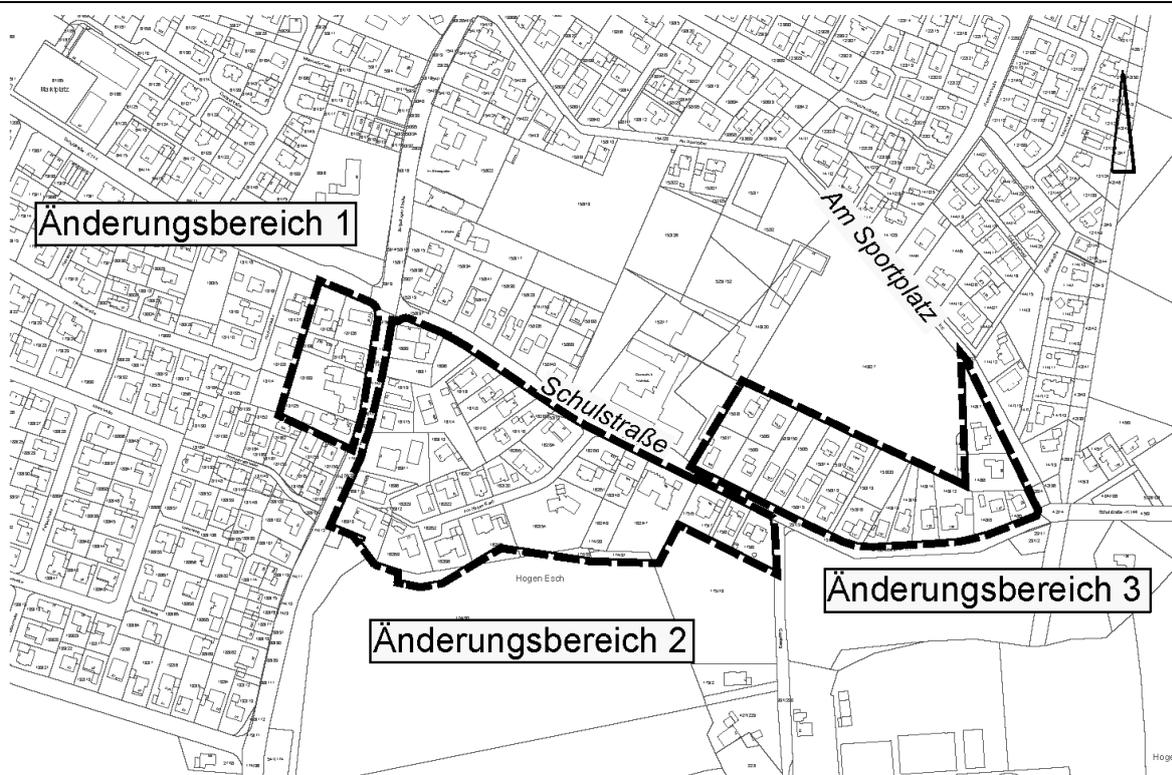
Rastede, den

Bürgermeister



Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wahnbek - Ipwege“



Begründung

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

April 2021

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

NWP Planungsgesellschaft mbH

Postfach 3867
26028 Oldenburg

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

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung	10
1.1	Anlass der Planung	10
1.2	Rechtsgrundlagen	11
1.3	Geltungsbereich der Planung	11
1.4	Beschreibung des Plangebietes	11
1.5	Planungsrahmenbedingungen	16
2.	Ziele und Zwecke der Planung	22
3.	Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	26
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	26
3.1.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB	26
3.1.2	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB	27
3.2	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz	28
3.3	Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang	33
3.4	Belange des Klimaschutzes	34
4.	Inhalte der Festsetzungen	34
5.	Örtliche Bauvorschriften	35
6.	Daten zum Verfahrensablauf	36

0. Vorbemerkung

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

Bei der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung und der Nachverdichtung. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs in der Ortslage Wahnbek und ist bereits überwiegend baulich genutzt. Im Zuge dieser Änderung werden die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung angepasst. Es handelt sich um einen reinen Textbebauungsplan.

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

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

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

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

1. EINLEITUNG

1.1 Anlass der Planung

Der Geltungsbereich dieser Änderung liegt in der Ortslage Wahnbek im südlichen Kreuzungsbereich Butjadinger Straße/ Schulstraße sowie im Kreuzungsbereich Schulstraße/ Am Sportplatz. Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan Nr. 13 mit mehreren Änderungen vor. Die 10. Änderung besteht aus drei Änderungsbereichen.

Anlass für diese Änderung ist das in jüngster Zeit vom Rat der Gemeinde Rastede beschlossene Konzept zur verträglichen Innenentwicklung einerseits und der relativ große Entwicklungsdruck auf den Flächen andererseits. Im Zuge dieser Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert. Die übrigen Festsetzungen des

Bebauungsplanes Nr. 13 und seiner Änderung bestehen fort. Bei der 10. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diese 10. Änderung sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV), die Niedersächsische Bauordnung und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich der Planung

Der Geltungsbereich dieser Änderung liegt in der Ortslage Wahnbek im südlichen Kreuzungsbereich Butjadinger Straße/ Schulstraße sowie im Kreuzungsbereich Schulstraße/ Am Sportplatz. Die Änderung besteht aus drei Änderungsbereichen.

Der Änderungsbereich 1 umfasst die Flächen westlich der Butjadinger Straße und südlich der Schulstraße. Der Änderungsbereich 1 wird im Westen durch die an der Hesterstraße gelegenen Flurstücke Nr. 181/4, 181/28 und 181/27 begrenzt. Nördlich grenzt die Verkehrsparzelle der Schulstraße, östlich die Verkehrsparzelle der Butjadinger Straße an. Die südliche Grenze des Änderungsbereiches 1 wird durch die Flurstücke Nr. 181/52, 181/58 und 181/59 gebildet.

Der Änderungsbereich 2 liegt östlich der Butjadinger Straße und südlich der Schulstraße. Der Änderungsbereich 2 wird im Osten durch die Straße Goosbarg begrenzt. Die nördliche Grenze wird durch die Verkehrsparzelle der Schulstraße, die westliche Grenze durch die Verkehrsparzelle der Butjadinger Straße gebildet. In südlicher Richtung schließen landwirtschaftliche Fläche an.

Der Änderungsbereich 3 wird südlich durch die Verkehrsparzelle der Schulstraße und östlich durch die Verkehrsparzelle der Straße Am Sportplatz begrenzt. In westlicher Richtung schließt das Schulgrundstück (Schulstraße Nr. 101) an den Geltungsbereich an. Nördlich des Änderungsbereiches befinden sich Gehölze und der Sportplatz.

Bei der 10. Änderung handelt sich um einen Textbebauungsplan. Die genaue Abgrenzung der Änderungsbereiche kann dem Titelblatt und dem Übersichtsplan auf Seite 7 entnommen werden.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Änderungsbereich 1

Es dominiert die freistehende Einfamilienhausbebauung. Die Gebäude weisen ein bis zwei Vollgeschosse auf. Auf einem Grundstück ist bereits eine rückwärtige Bebauung realisiert.

Die Erschließung des rückwärtigen Grundstückes erfolgt von der Butjadinger Straße. Die rückwärtigen Freiflächen werden gärtnerisch genutzt.



Änderungsbereich 1, westlich der Butjadinger Straße

Änderungsbereich 2

Am südlichen Rand des Änderungsbereichs 2, an der Butjadinger Straße gelegen, sind eingeschossige Wohngebäude vorhanden. Daran schließen in nördlicher Richtung ein- bis zweigeschossige Gebäude an. Hier sind in den Erdgeschosszonen eine Apotheke, ein Friseur und eine Praxis für Physiotherapie ansässig. Das obere Geschoss ist wohngenutzt. Zudem sind hier auch ausschließlich wohngenutzte Gebäude vorhanden.



Änderungsbereich 2, östlich der Butjadinger Straße, südlicher Rand des Änderungsbereiches 2



Änderungsbereich 2, östlich der Butjadinger Straße

Am nordwestlichen Rand des Änderungsbereiches 2 im Kreuzungsbereich Butjadinger Straße/ Schulstraße wurden in jüngster Zeit zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils 6 Wohnungen errichtet. Es handelt sich dabei um zweigeschossige Gebäude zuzüglich eines zum Teil nicht eingerückten Staffelgeschosses. Im direkten Kreuzungsbereich ist eine Bäckerei ansässig. Im weiteren östlichen Verlauf der Schulstraße dominieren eingeschossige Einfamilienhäuser. Zum sind hier zum Teil weitere eingeschossige Einfamilienhäuser auf den rückwärtigen Grundstücksflächen errichtet worden. Auch an der Straße Am Hogen Esch sind überwiegend eingeschossige Einfamilienhäuser vorhanden.



Änderungsbereich 2, östlich der Butjadinger Straße, Kreuzungsbereich Schulstraße



Änderungsbereich 2, südlich der Schulstraße, Kreuzungsbereich Schulstraße



Änderungsbereich 2, südlich der Schulstraße

Änderungsbereich 3

Im Änderungsbereich 3 dominiert das eingeschossige Einfamilienhaus. Auf den Grundstücken ist zum Teil bereits eine rückwärtige Bebauung realisiert. Die Erschließung des rückwärtigen Grundstückes erfolgt von der Schulstraße aus.



Änderungsbereich 3, nördlich der Schulstraße, östlicher Teil



Änderungsbereich 3, nördlich der Schulstraße, westlicher Teil

Die Freibereiche aller Änderungsbereiche werden als Gärten genutzt.

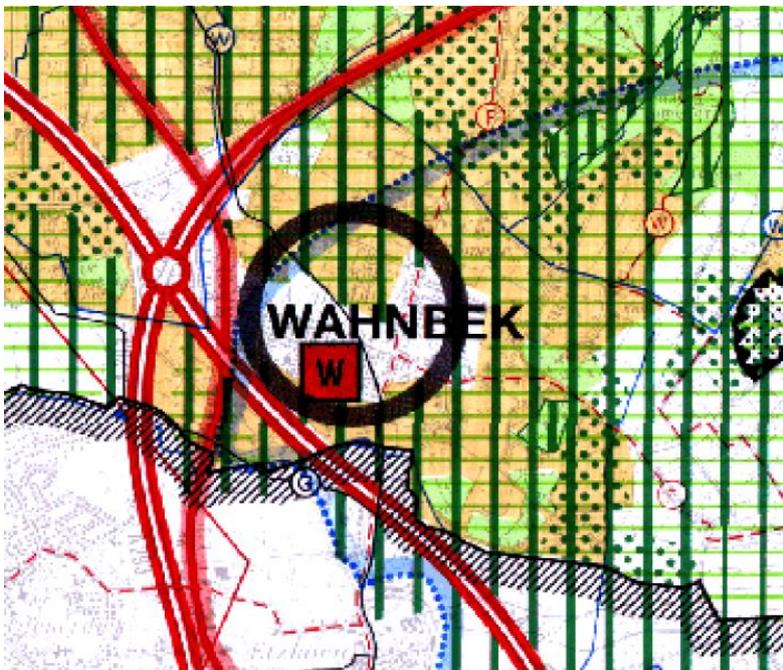
Die Butjadinger Straße führt in nördlicher Richtung zur Ortslage Loy und zur Bundesstraße 211. Über die Schulstraße wird eine Verbindung zum Ortszentrum von Wahnbek hergestellt.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

Ziele und Grundsätze der Raumordnung (LROP/RROP)

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

Das Regionale Raumordnungsprogramm wird derzeit neu aufgestellt.



Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Ammerland 1996

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede stellt den Änderungsbereich 1 und den westlichen Teil des Änderungsbereiches 2 als gemischte Baufläche dar. Der zentrale und östliche Änderungsbereich 2 wird als Wohnbaufläche dargestellt.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede, Änderungsbereiche 1 und 2

Der Änderungsbereich 3 wird Wohnbaufläche dargestellt.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede, Änderungsbereich 3

Bebauungspläne

Für das Gebiet dieser 10. Änderung liegt der Bebauungsplan Nr. 13 „Wahnbek – Ipwege“ vor. Der Bebauungsplan Nr. 13 ist bereits seit 1976 rechtskräftig. Für den Bebauungsplan Nr. 13 wurden zahlreiche Änderungsverfahren durchgeführt. Der Ursprungsplan für diese

10. Änderung ist nicht mehr relevant. Für die einzelnen Änderungsbereiche dieser 10. Änderung liegen die folgenden Änderungen vor:

Änderungsbereich 1: Vorliegend 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13, Teilplan A:

- Mischgebiete
- Vordere Bauzeile entlang der Butjadinger Straße und der Schulstraße: Maximal zwei Vollgeschosse, Grundflächenzahl 0,4; Geschossflächenzahl 0,8, offene Bauweise
- Hintere Bauzeile: Maximal ein Vollgeschoss, Grundflächenzahl 0,3; Geschossflächenzahl 0,4, offene Bauweise

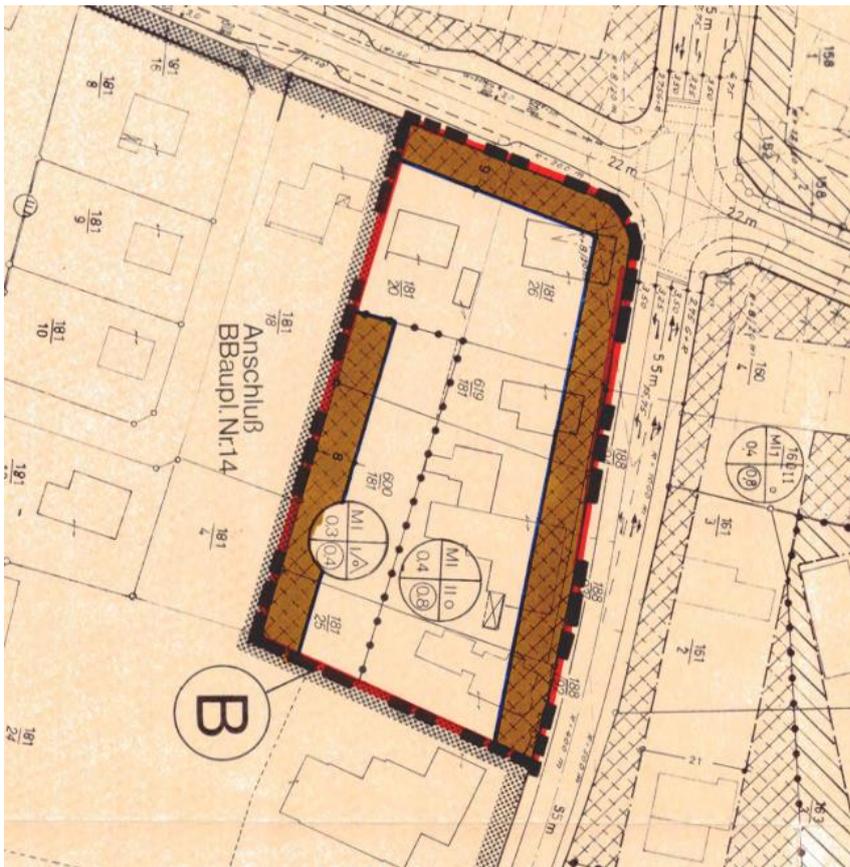


Abb.: Ausschnitt aus der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13

Änderungsbereich 2, westlicher Teil: Vorliegend 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13

- Mischgebiete an der vorderen Bauzeile entlang der Butjadinger Straße, im weiteren südlichen Verlauf an der Butjadinger Straße und an der Schulstraße sowie rückwärtig Allgemeine Wohngebiete
- Entlang der Butjadinger Straße, entlang der Schulstraße und rückwärtig (zum Teil) maximal zwei Vollgeschosse, Grundflächenzahl 0,4; Geschossflächenzahl 0,5 bzw. 0,8
- Rückwärtig zum Teil ein Vollgeschoss und Grundflächenzahl von 0,3, Geschossflächenzahl 0,4
- Offene Bauweise an der Butjadinger Straße, sonst nur Einzelhäuser zulässig



Abb.: Ausschnitt aus der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13

Änderungsbereich 2, östlich anschließend 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13:

- Allgemeine Wohngebiete
- Maximal zwei Vollgeschosse
- Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,8
- Offene Bauweise

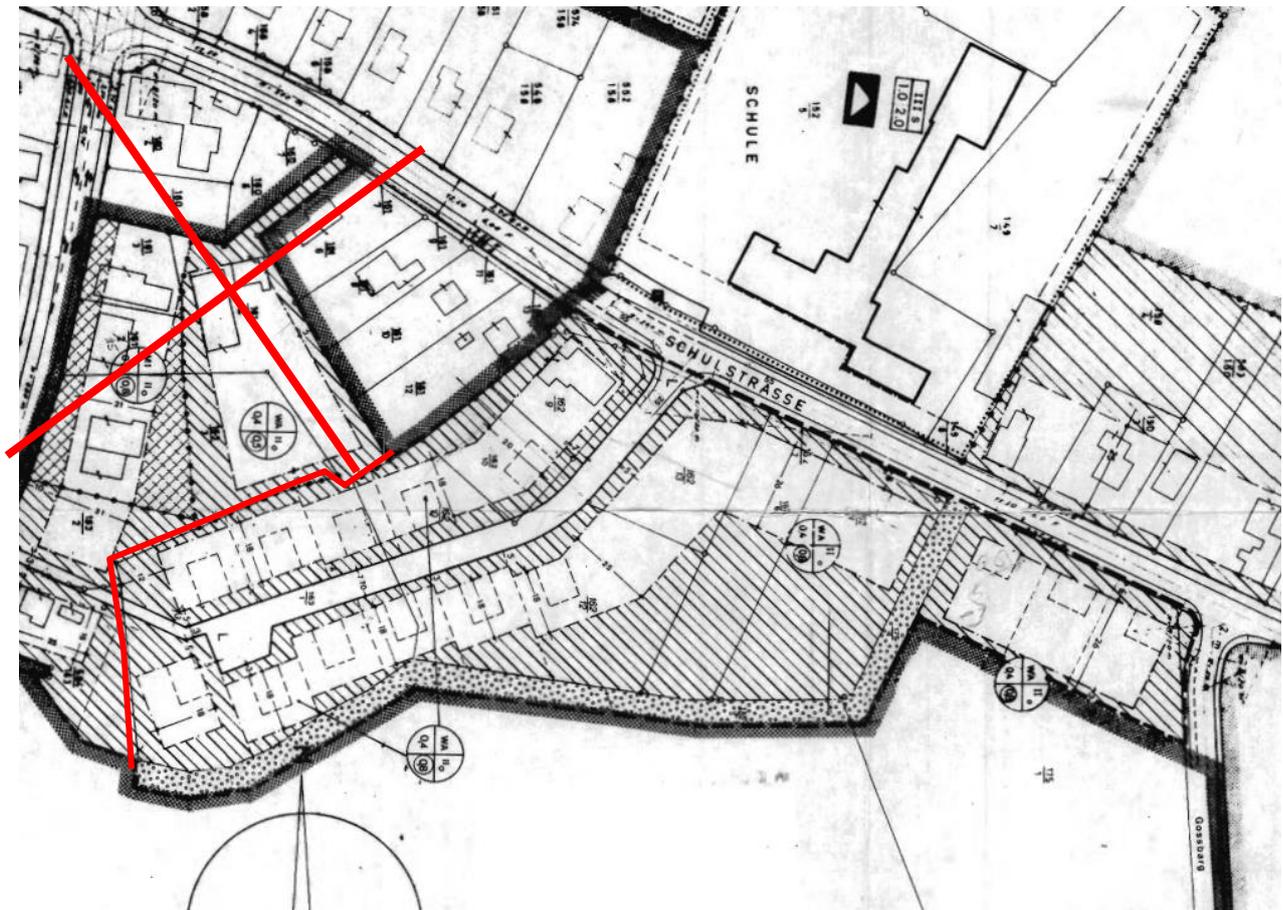


Abb.: Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13

Östlicher Änderungsbereich 3, vorliegend 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13

- Allgemeine Wohngebiete
- Maximal zwei Vollgeschosse
- Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,8
- Offene Bauweise

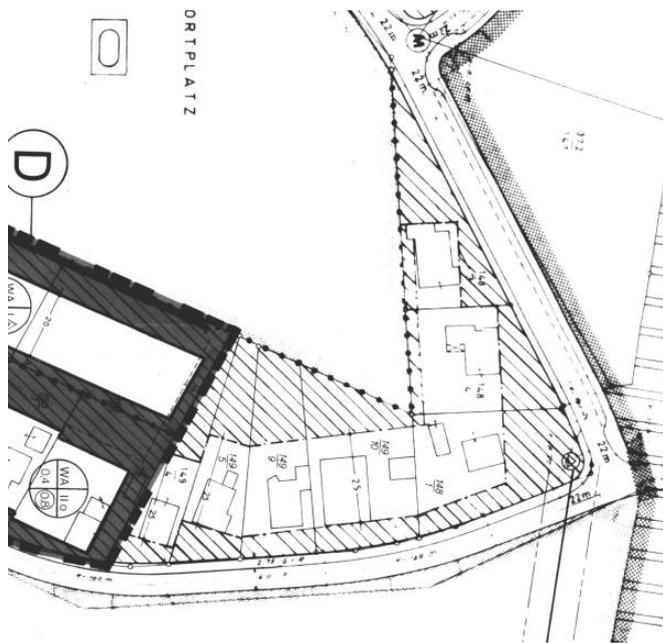


Abb.: Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13

Westlicher Änderungsbereich 3, vorliegend 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13, Teilplan B

- Allgemeine Wohngebiete
- Maximal zwei Vollgeschosse (vordere Grundstückszeile), ein Vollgeschoss hintere Grundstückszeile
- Grundflächenzahl 0,4 (vordere Grundstückszeile), 0,3 (hintere Grundstückszeile)
Geschossflächenzahl 0,8 (vordere Grundstückszeile), 0,4 (hintere Grundstückszeile)
- Offene Bauweise

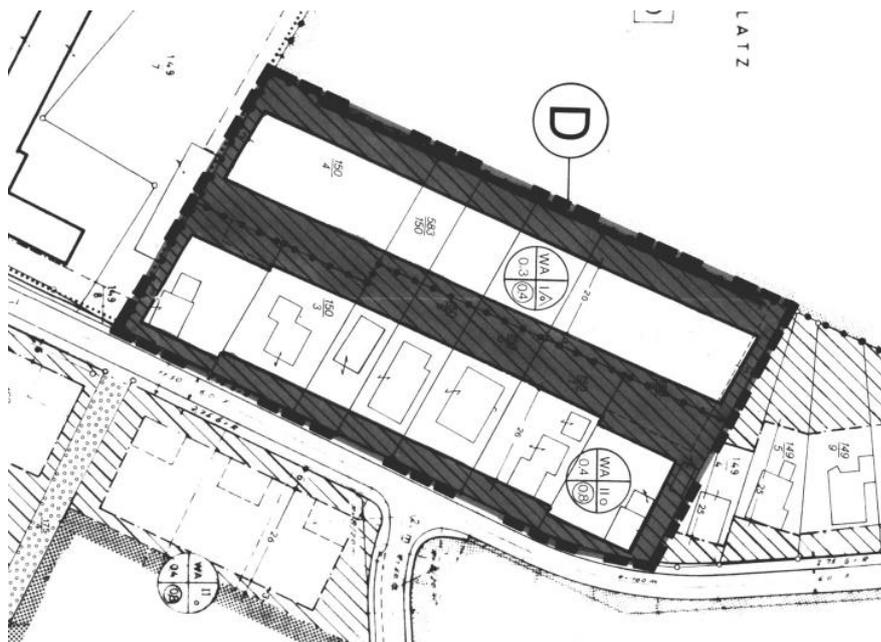


Abb.: Ausschnitt aus der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13, Teilplan B

Im Zuge der 7. Änderung wurde die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Bebauungsplan Nr. 13 neu geregelt. Die Festsetzung wonach Nebenanlagen nach der BauNVO 1968 nicht zulässig waren (Schuppen, Ställe, Gartenlauben), wurde aufgehoben.

Der Bebauungsplan Nr. 13 ist zudem von der Sammeländerung D betroffen (8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13). In den von der Sammeländerung betroffenen Allgemeinen Wohngebieten sind kleine Beherbergungsbetriebe ohne Restaurantbetrieb allgemein zulässig.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Geltungsbereich dieser Änderung liegt in der Ortslage Wahnbek im südlichen Kreuzungsbereich Butjadinger Straße/ Schulstraße sowie im Kreuzungsbereich Schulstraße/ Am Sportplatz. Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan Nr. 13 mit mehreren Änderungen vor. Der Bebauungsplan Nr. 13 geht weit über den Geltungsbereich dieser 10. Änderung hinaus. Die 10. Änderung besteht aus drei Änderungsbereichen.

Anlass für diese 10. Änderung ist das in jüngster Zeit vom Rat der Gemeinde Rastede beschlossene Konzept zur verträglichen Innenentwicklung einerseits und der relativ große Entwicklungsdruck auf den Flächen andererseits. Erst in jüngster Zeit wurden im Änderungsbereich 2 zwei Mehrfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen, zuzüglich Staffelgeschoss errichtet. Vor dem Hintergrund einer angespannten Wohnungsmarktsituation und einer großen Nachfrage nach Wohnnutzungen in der Gemeinde Rastede und auch in der Ortslage Wahnbek, sind für das Plangebiet bauliche Veränderungen in nächster Zeit zu erwarten. Einige Grundstücke im Bereich dieser Änderung sind nur relativ gering bebaut und/ oder sind älter, so dass sich hier Nachverdichtungspotenziale ggf. auch durch Abriss ergeben. Das Plangebiet liegt zentral in der Ortslage und ist sehr gut erschlossen. Es bietet sich daher für eine weitere bauliche Entwicklung besonders an.

Im Zuge dieser Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 und seiner Änderungen bestehen fort. Bei der Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan.

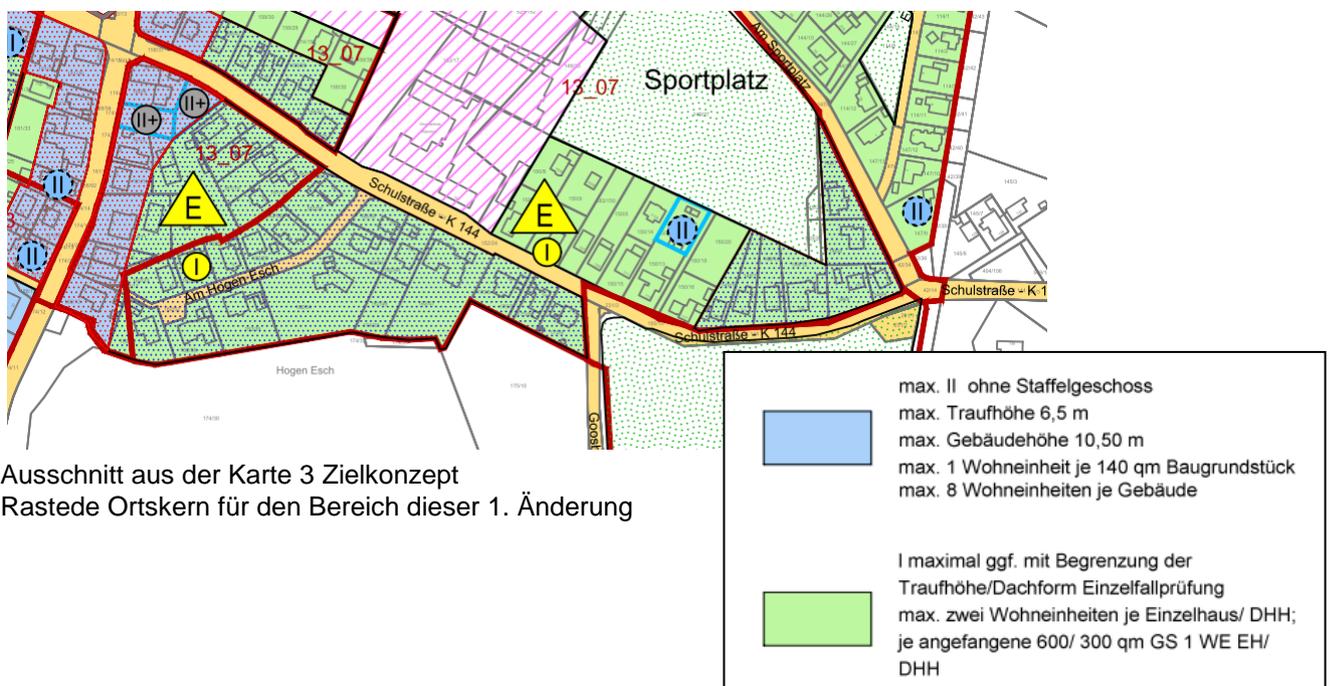
Im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung wurde das nachstehende Zielkonzept erarbeitet.¹ Dem Zielkonzept liegen die folgenden Grundsätze zugrunde:

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

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

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

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



Der überwiegende westliche Teil dieser Änderung (östlicher Änderungsbereich 1 und westlicher Änderungsbereich 2) liegt im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung innerhalb der Zone mit mittlerer städtebaulicher Dichte (blaue Zone). Für die blaue Zone wurden folgende maximale Kennziffern definiert:

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

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

Das östliche Teil dieser Änderung (östlicher Teil Änderungsbereich 2 und Änderungsbereich 3) und der westliche Rand von Änderungsbereich 1 liegen im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung innerhalb der Zone mit geringer Dichte (grüne Zone). Für die grüne Zone wurden im Konzept folgende maximale Kennziffern definiert:

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

Für die grüne Zone im Änderungsbereich wurde zudem die Rücknahme der planungsrechtlichen Möglichkeit zur Errichtung eines zweiten Vollgeschosses angeregt.

Das Konzept bildet die Grundlage für die Festsetzungen dieser Änderung. Daher wird das Plangebiet gegliedert in die Teilbereiche I und II gegliedert. Für den östlichen Teil von Änderungsbereich 1 und den westlichen Teil von Änderungsbereich 2 dieser Änderung werden die Empfehlungen für die blaue Zone in Ansatz gebracht. Für den westlichen Rand von Änderungsbereich 1, den östlichen Teil von Änderungsbereich 2 und den Änderungsbereich 3 dieser Änderung werden die Empfehlungen für die grüne Zone berücksichtigt.

Im Zuge dieser Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert. Bei der Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan. Ein Übersichtsplan ist auf der Seite 7 beigefügt.

Teilbereiche I in der blauen Zone

Für den östlichen Teil von Änderungsbereich 1 und den westlichen Teil von Änderungsbereich 2 dieser Änderung (Teilbereiche I) sind in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Gesamthöhe von 10,50 m und einer Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt. Staffelgeschosse werden in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten oberhalb des 2. Vollgeschosses ausgeschlossen, da Gebäudekörper mit Staffelgeschossen insgesamt massiver wirken als Gebäudekörper mit geneigtem Dach. Das gilt auch für eingerückte Staffelgeschosse. Zudem hat der Ausschluss von Staffelgeschossen nachbarschützende Wirkung. Insbesondere von den Dachterrassen ergeben sich häufig Einblicke in die Nachbargrundstücke und Gärten, was zu Konflikten führen kann.

Allgemein sind Staffelgeschosse gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetzte oberste Geschosse. Diese Bauform wird derzeit verstärkt nachgefragt. Dieser Nachfrage will sich die Gemeinde Rastede zwar nicht grundsätzlich entziehen, aber nur in den Bereichen zulassen, die sich aufgrund ihrer zentralen Lage oder aufgrund der vorhandenen Struktur dafür eignen. Dies ist im Plangebiet nicht der Fall. Wohnraum ist oberhalb des 2. Vollgeschosses jedoch zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sind

maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.

Außerdem sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Diese Festsetzung wird bestandsorientiert getroffen.

Die Gemeinde Rastede hat für die Flächen in den Teilbereichen I zum Teil Nachverdichtungspotenziale erkannt. Die Grundstücke sind teilweise nur gering bebaut, obwohl auch in der Vergangenheit bereits zwei Vollgeschosse zulässig waren. Die Flächen in Teilbereich I liegen in räumlicher bzw. fußläufiger Nähe zur Ortsmitte von Wahnbek und sind sehr gut erschlossen. Sie bieten sich daher weiterhin für eine Nachverdichtung an. Zum Teil sind hier aber auch bereits Gebäude vorhanden, die die maximal zulässige Gebäudekubatur erreichen und durch ein zusätzliches Staffelgeschoss oberhalb des zweiten Vollgeschosses auch überschreiten. Eine weitere Ausdehnung von Gebäuden dieses Typs ist städtebaulich nicht gewünscht. Die bestehenden Gebäude genießen Bestandsschutz.

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

Teilbereiche II in der grünen Zone

Der Änderungsbereich 3 und der östliche Änderungsbereich 2 liegen deutlich weiter entfernt zur Ortsmitte und sind derzeit weniger dicht bebaut als die Teilbereiche I. Sie bieten sich daher für eine Nachverdichtung weniger an. Das gilt aufgrund seiner rückwärtigen Lage auch für den westlichen Teil von Änderungsbereich 1. Für die Teilbereiche II wird der prägende Gebäudebestand als Maßstab für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung zugrunde gelegt. Das Baurecht wird daher im Änderungsbereich 3 und im östlichen Änderungsbereich 2 zum Teil zurückgenommen, um die bestehende Struktur abzusichern und Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden. In Anlehnung an das Konzept und den Bestand wird ein Vollgeschoss mit einer Traufhöhe von maximal 4,00 m und einer Gesamthöhe von maximal 9,50 m festgesetzt.

Abweichend von der Festsetzung eines Vollgeschosses kann ein zweites Vollgeschoss zugelassen werden, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 bereits ein bauordnungsrechtlich genehmigtes zweites Vollgeschoss vorhanden war. Staffelgeschosse sind unzulässig. Die örtliche Bestandaufnahme hat ergeben, dass Staffelgeschosse hier untypisch sind. Es dominiert klar das geneigte Dach. Die vorhandene einheitliche Struktur soll erhalten und abgesichert werden. Zudem hat der Ausschluss von Staffelgeschossen nachbarschützende Wirkung. Insbesondere von den Dachterrassen ergeben sich häufig Einblicke in die Nachbargrundstücke und Gärten, was zu Konflikten führen kann.

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

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften **gemäß § 84 (3) NBauO** ist identisch mit den Änderungsbereichen 1 – 3 der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 (Teilbereiche I und II).

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

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

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß **§ 84 (1) NBauO** ist identisch mit den Geltungsbereichen mit den Teilbereichen I der Änderungsbereiche 1 und 2 der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13. Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO wird festgelegt, dass je Wohneinheit 2 Einstellplätze anzulegen sind. Mit dieser örtlichen Bauvorschrift wird sichergestellt, dass auf den Privatgrundstücken ausreichend Parkraum zur Verfügung gestellt wird. Der öffentliche Raum wird von Parksuchverkehren und von parkenden Autos freigehalten bzw. entlastet.

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

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

Die Belange des Verkehrs, der Ver- und Entsorgung sowie des Immissionsschutzes werden durch diese Änderung nicht tangiert. Auf die Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 13 und seiner Änderungen wird verwiesen.

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

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

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

Im Zuge der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

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

- Der Landkreis Ammerland hat bezüglich der textlichen Festsetzungen § 2 Nr. 4 und Nr. 11 auf die Planzeichenverordnung verwiesen. Es wird darum gebeten, die dortigen Begriffe zu verwenden.

In der angesprochenen Festsetzung § 2 unter Nummer 4 und 11 werden Trauf- und Gesamthöhen festgesetzt. Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO kann die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt werden. Mit den getroffenen Festsetzungen einer Traufhöhe und einer Gesamthöhe wird dies umgesetzt. Die Formulierung ist eindeutig und wird nicht geändert.

- Der Landkreis Ammerland hat angemerkt, dass aufgrund der Festsetzung der Traufhöhe von 6,50 m ein Staffelgeschoss gar nicht entstehen könne. Bei dem Ausschluss von Staffelgeschossen handele es sich hierbei um eine örtliche Bauvorschrift. Um Prüfung wird gebeten. Gleiches gelte für die textliche Festsetzung Nr. 12.

Staffelgeschosse sind in den Teilbereichen I voraussichtlich auch durch die festgesetzte Traufhöhe von 6,50 m in Verbindung mit den festgesetzten Vollgeschossen und der örtlichen Bauvorschrift zur Dachneigung oberhalb des 2. Vollgeschosses schwierig umsetzbar. Die Gemeinde Rastede trifft jedoch die Festsetzung zum Ausschluss von Staffelgeschossen, um sicherzustellen und auch einwandfrei zu verdeutlichen, dass Staffelgeschosse oberhalb des 2. Vollgeschosses nicht zulässig sind.

Die Stadt Hamburg hat Hinweise für die Ausarbeitung von Bebauungsplänen herausgegeben. Zum Maß der baulichen Nutzung (Blatt 5) heißt es darin: Im Bebauungsplan können neben den Festsetzungen zu Vollgeschossen auch Festsetzungen zu Nichtvollgeschossen getroffen werden. Da der § 20 der BauNVO aber nur von Vollgeschossen spricht, sind es Festsetzungen über die bebaubare Grundstücksfläche z.B. oberhalb des obersten tatsächlichen Vollgeschosses oder oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses (§ 23 i.V.m. § 16 Absatz 5 BauNVO).

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

Unter Berücksichtigung dieser Kommentierung und den Handlungsanweisungen der Stadt Hamburg wird die Rechtsgrundlage beibehalten.

- Der Landkreis Ammerland hat darauf hingewiesen, dass aufgrund des Alters des Bebauungsplanes Nr. 13 aus dem Jahr 1971 keine Festsetzungen bezüglich des Schallimmissionsschutzes bezüglich der angrenzenden Kreisstraße K 143 - Butjadinger Straße und der K 141 - Schulstraße vorhanden seien. Aufgrund der Lage direkt neben einer Schule sei von einem erhöhten Verkehrsaufkommen auszugehen, so dass zu vermuten ist, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts überschritten werden. Für die Mischgebiete seien Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts anzunehmen. In der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 seien die Schallimmissionen der Schulstraße untersucht worden. Daher wird empfohlen, Angaben zum passiven Schallschutz auch für diesen Änderungsbereich aufzunehmen, um damit eine Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen zu ermöglichen.

Anlass für diese 10. Änderung ist das vom Rat der Gemeinde Rastede beschlossene Konzept zur verträglichen Innenentwicklung einerseits und der relativ große Entwicklungsdruck auf den Flächen andererseits. Im Zuge der Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen und örtliche Bauvorschriften unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert. Bei der 10. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan. Baurechte sind bereits auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes und seiner bisherigen Änderungen vorhanden. Derzeit wird kein Anlass für eine umfassende Neu- oder Überplanung des Geltungsbereichs unter Berücksichtigung des Schallschutzes gesehen. Die Gemeinde wird reagieren, sobald sie ein Planungserfordernis erkennt. Das Plangebiet ist zudem bereits zum größten Teil bebaut.

- Der OOWV und die EWE Netz GmbH haben auf ihre Leitungen bzw. die Leitungsabfrage im Internet verwiesen und Anmerkungen zur Ausbauplanung vorgebracht.

Bei der 10. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist. Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut.

3.2 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz

➤ Derzeitiger Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet unterliegt den rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13, einschließlich bereits erfolgter rechtskräftiger Änderungen. Ausgewiesen sind überwiegend allgemeine Wohngebiete und im Westen auch Mischgebiete.

Die Gebiete sind auch bereits erschlossen und bebaut. Es überwiegen Wohnnutzungen, im Mischgebiet an der Butjadinger Straße sind auch eine Bäckerei, ein Frisörsalon und eine Apotheke vorhanden.

Die Misch- und Wohngebietsflächen werden durch eine unterschiedliche Bebauung von Einfamilienhäusern mit einrahmenden Garten- und Heckenstrukturen bis zu neuen Mehrfamilienhäusern mit vorgelagerten Zufahrten und Stellplätzen sowie rückwärtigen gärtnerischen Freiflächen geprägt.

Der südliche, rückwärtige Raum der Wohnbauflächen im Änderungsbereich 2 wird durch einen standortgerechten und wertvollen Gehölzbestand mit prägendem Anteil an Eichen bestimmt, teilweise noch in der Ausprägung als Wallhecke. Auch an der Schulstraße sind im Übergang zu dem Sportplatz im Norden (Teilbereich 3) noch Wallheckenstrukturen mit altem Baumbestand (Eichen) verblieben, an der Straße „Am Sportplatz“ ist eine standortgerechte Baum-Strauchhecke ausgeprägt. Im östlichen Bereich des Änderungsbereichs 2 bestehen zudem noch einige markante Alteichen.

Die Böden des Plangebietes sind überwiegend als mittlerer Podsol ausgeprägt, teilweise gehen diese in mittlere Pseudogley-Podsolböden über. Die bodenkundliche Feuchtestufe schwankt entsprechend von mittel trocken (Feuchtestufe 2) bis zu stark frisch / mitteltrocken (6/2). Die Grundwasserstufe ist mit einem mittleren Grundwasserstand von über 20 dm als grundwasserfern (GWS 7) einzustufen.

Ein Suchraum für schutzwürdige Böden liegt nicht vor. Vielmehr besteht ein für Siedlungslagen typischer Versiegelungsgrad von unversiegelten Freiflächen bis verdichteten Bereichen an der Butjadinger Straße mit bis zu 80% Versiegelung.²

Altlasten sind nach dem NIBIS Kartenserver des LBEG nicht verzeichnet.

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

Nach Art und Mächtigkeit der grundwasserüberdeckenden Bodenschichten ist das Grundwasserschutzpotential hoch. Die Lage der Grundwasseroberfläche in m NHN liegt bei über 5 bis 7,5 m, sinkt im Osten auf 2,5 bis 5 m NHN, bei einer durchschnittlichen Geländehöhe von rund 15 m im Südwesten und 18,5 m NHN im Osten.³

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

Die Änderungsbereiche werden auf Grundlage des Dichtekonzeptes im Wesentlichen in zwei Zonen aufgeteilt.

Für den Teilbereich 1 mit der Ausweisung eines Mischgebietes und eines allgemeinen Wohngebietes gelten folgende Festsetzungen zur verträglichen Innenentwicklung:

- Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen mit einer maximalen Gesamthöhe von 10,50 m und einer Traufhöhe von 6,50 m
- Staffelgeschosse werden in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten oberhalb des 2. Vollgeschosses ausgeschlossen,

² NIBIS[®] Kartenserver (2011) – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Bodenkunde, Hannover

³ NIBIS[®] Kartenserver (2011) – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hydrologie, Hannover

- In den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sind maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.
- Auch sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Der Teilbereich 2 des Bebauungsplanes Nr. 13, 10. Änderung, umfasst eine Teilfläche des Mischgebietes westlich der Butjadinger Straße und die allgemeinen Wohngebiete im weiteren Verlauf der Schulstraße. Der prägende Gebäudebestand wird als Maßstab für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung zugrunde gelegt. Das Baurecht wird daher in einigen Bereichen zurückgenommen, um die bestehende Struktur abzusichern und Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden.

Im Einzelnen gelten folgende Festsetzungen:

- Zulässig ist ein Vollgeschoss mit einer Traufhöhe von maximal 4,00 m und einer Gesamthöhe von maximal 9,50 m
- Abweichend von der Festsetzung eines Vollgeschosses kann ein zweites Vollgeschoss zugelassen werden, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zur 10. Änderung bereits ein bauordnungsrechtlich genehmigtes zweites Vollgeschoss vorhanden war.
- Staffelgeschosse sind unzulässig.
- Zulässig sind in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten nur Einzel- und Doppelhäuser.
- Bei Einzelhäusern ist je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhäusern je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- Zudem werden örtliche Bauvorschriften erlassen, die die vorhandenen Dachformen und Dachneigungen absichern.

Mit der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 werden die Grundflächenzahlen gegenüber der planungsrechtlichen Bestandssituation nicht verändert und auch die Baugrenzen werden nicht verlagert oder erweitert, so dass sich insgesamt keine höhere Versiegelung/Ausnutzung der Grundflächen ergibt. Die Geschossigkeit und die Höhenausrichtung werden dem Bestand angepasst bzw. teilweise zurückgenommen, in Teilen jedoch dem Bestand und der Lage verträglich angepasst, so dass auch in Bezug auf die Ortsbildbeeinträchtigungen keine Veränderungen gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand vorliegen. Auch werden die Grünfestsetzungen nicht verändert, und auch die Übernahme der Wallhecken als geschützter Landschaftsbestandteil gemäß § 29 BNatSchG bleibt unverändert.

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

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

➤ **Artenschutz**

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

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

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

Somit sind wegen der Bestandsausprägung Habitatqualitäten gegeben, die das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten (Vögeln, Fledermäuse) erwarten lassen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

➤ **Natura 2000-Verträglichkeit**

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist mit einer Entfernung von etwa 1,3 km das Gebiet Funchsbüsche, Ipweger Büsche (EU Kennzahl 2715-332) nordöstlich von Wahnbek als Waldgebiet mit ausgedehnten feuchten Eichen-Hainbuchenwäldern und kleinerflächigen bodensauren Buchenwäldern. An einem naturnahen Bach grenzen artenreiche Erlen-Eschenwälder, Kleingewässer und eine Nasswiese an.

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

EU-Vogelschutzgebiete sind ebenfalls nur in mehreren Kilometern Entfernung (etwa 4 km) mit der Hunteniederung vorhanden und durch die Planung ebenfalls nicht betroffen. Die Verträglichkeit mit dem Schutzgebietssystem Natura 2000 ist somit gegeben.

➤ **naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Innerhalb des Plangebietes sind mit den Wallheckenresten geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG vorhanden. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet Kulturlandschaft an der Wahnbäke (LSG WST 82) grenzt unmittelbar südlich an das Plangebiet an. Weitere Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind erst in weiterer Entfernung ausgeprägt.

➤ **Darstellungen von Landschaftsplänen**

Im Landschaftsplan der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 1995 wird der Siedlungsrand zur Entwicklung hochwertiger naturbetonter Ortsrandstrukturen vordringlich eingestuft. Südlich schließt ein Gebiet zur Erhaltung und Pflege von Wallhecken an.

Auch im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland 1995 wird im südlichen Anschluss ein Gebiet zur Erhaltung und Pflege von Wallhecken herausgestellt. Zudem erfolgt

die Darstellung des Landschaftsschutzgebietes im unmittelbaren Anschluss an das Plangebiet.

3.3 Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang

Der Geltungsbereich dieser Änderung liegt in der Ortslage Wahnbek im südlichen Kreuzungsbereich Butjadinger Straße/ Schulstraße sowie im Kreuzungsbereich Schulstraße/ Am Sportplatz. Die Änderung besteht aus drei Änderungsbereichen. Die Änderungsbereiche sind überwiegend bebaut. Die Änderungsbereiche liegen innerhalb des Siedlungszusammenhanges.

In ihrem Konzept zur verträglichen Innenentwicklung hat die Gemeinde Rastede für den westlichen Teil dieser Änderung (mit Ausnahme der rückwärtigen Flächen in Änderungsbereich 1) im Bestand eine größere Dichte und auch ein größeres Verdichtungspotenzial erkannt und diesen Bereich entsprechend als blaue Zone (Zone mittlerer Dichte) dargestellt. Die für die blaue Zone maximalen Kennziffern wurden vorstehend wiedergegeben. Die Maximalwerte werden im Zuge dieser Änderung berücksichtigt. Damit ergeben sich zum Teil Nachverdichtungspotenziale im Vergleich zur Bestandsbebauung, zum Teil werden die Maximalwerte im Bestand auch bereits erreicht oder überschritten. Der wirksame Bebauungsplan bzw. seine Änderungen hatten für diese Bereiche bereits zwei Vollgeschosse zugelassen. Um eine Nachbarschaftsverträglichkeit abzusichern, wird die Gebäudehöhe in Anlehnung an das Konzept auf 10,50 m und die Traufhöhe auf 6,50 m begrenzt. Die bestehenden Bebauungsplanänderungen hatten hierzu bislang keine Aussagen getroffen. Zulässig sind auf der Grundlage dieser 10. Änderung maximal 8 Wohnungen je Wohngebäude. Staffelgeschosse werden oberhalb des 2. Vollgeschosses ausgeschlossen. Oberhalb des 2. Vollgeschosses ist ein geneigtes Dach zulässig/ möglich, in dem Wohnnutzungen zulässig sind. Um eine zu hohe Dichte auszuschließen, wird ebenfalls in Anlehnung an das Konzept maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück festgesetzt.

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

Der östliche Teil der Änderung und der westliche Rand von Änderungsbereich 1 besteht überwiegend aus älteren Einfamilienhäusern mit einem Vollgeschoss und mit niedriger Traufe und Satteldach. Zudem liegen diese Bereiche deutlich weiter vom Ortszentrum entfernt. In die Struktur fügen sich neue Wohnhäuser mit zwei Vollgeschossen und vielen Wohneinheiten nicht ein und würden möglicherweise zu Nachbarschaftskonflikten führen. Daher wird der Bebauungsplan Nr. 13 auch in diesen Bereichen geändert. Der bestehende Bebauungsplan lässt derzeit mit Ausnahme des westlichen Teiles von Änderungsbereich 1 und der rückwärtigen Flächen von Änderungsbereich 3 zwei Vollgeschosse zu.

Im Zuge dieser Änderung werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, die die bestehenden Strukturen aufnehmen und absichern. So wird maximal ein Vollgeschoss ausgewiesen, die Traufhöhe auf maximal 4,00 m und die Gesamthöhe auf maximal 9,50 m begrenzt. Staffelgeschosse sind unzulässig. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Bei Einzelhäusern ist je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhäusern je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

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

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

3.4 Belange des Klimaschutzes

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

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

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

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

4. INHALTE DER FESTSETZUNGEN

Der Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wahnbek - Ipwege“ umfasst Teile der im Bebauungsplan Nr. 13 und seiner Änderungen nach § 4 und § 6 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) gemäß Übersichtsplan auf Seite 7.

Teilbereiche I

Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

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

Teilbereiche II

Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Maximal ein Vollgeschoss; abweichend von der Festsetzung eines Vollgeschosses kann ein zweites Vollgeschoss zugelassen werden, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 bereits ein bauordnungsrechtlich genehmigtes zweites Vollgeschoss vorhanden war.
- In den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Bei Einzelhäusern sind je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhäusern je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- maximale Traufhöhe 4,00 m
- maximale Gebäudehöhe 9,50 m
- Staffelgeschosse unzulässig

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Einstellplätze gemäß § 84 (1) NBauO

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

Gestaltungsvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13. Mit den örtlichen Bauvorschriften soll erreicht werden, dass die Gestaltvielfalt auf ein angemessenes Maß reduziert wird. Die Bau- und Gestaltungsfreiheit des einzelnen bleibt trotz der Festsetzungen weitestgehend erhalten. Konkret werden Gestaltungsvorschriften zur Dachform und zur Dachneigung und zu Staffelgeschossen erlassen.

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

Dachform und Dachneigung

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

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

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

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

Ordnungswidrigkeiten

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

6. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom

Entwurfsbeschluss

Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung

Satzungsbeschluss

Rastede, den

Der Bürgermeister

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

1. Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf	
<p>1.1 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;</p>	<p>Das Plangebiet der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 beinhaltet insgesamt eine Größe von rd. 6,08 ha. Es umfasst einen bereits vollständig erschlossenen und bebauten Bereich im zentralen und südöstlichen Siedlungszusammenhang von Wahnbek, der überwiegend von Wohnbebauung geprägt ist, aber auch Mischnutzungen liegen vor.</p> <p>In den rechtskräftigen Bebauungsplänen sind allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete ausgewiesen. Gemäß der zulässigen Grundflächenzahl von maximal 0,4 und der Zulässigkeit von Nebenanlagen auf 50 % der Grundfläche ist insgesamt eine maximale Versiegelung von etwa 60 % der Bauflächen anzunehmen.</p> <p>Mit der 10. Änderung werden die Grundflächenzahlen und die Baugrenzen der Ursprungsplanung, einschließlich bestehender Änderungen nicht verändert, so dass sich keine relevante Änderung gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand ergibt.</p>
<p>1.2 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;</p>	<p>nicht erkennbar, da es sich um ein bereits planungsrechtlich abgesichertes Gebiet handelt, welches bereits bebaut und erschlossen ist.</p>
<p>1.3 die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;</p>	<p>Die im Geltungsbereich der 10. Änderung befindlichen Grünflächen zur randlichen Eingrünung des Gebietes im Süden, einschließlich der Wallhecke und die Wallhecke im Norden, bleiben unverändert bestehen.</p> <p>Es handelt sich um ein Bestandsgebiet, in dem bestehende Wohn- und Mischnutzung planungsrechtlich beibehalten und abgesichert werden.</p> <p>Neben der Regulierung des prägenden Gebäudebestandes als Maßstab für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung werden auch Festsetzungen zur verträglichen Innenentwicklung zugrunde gelegt.</p>
<p>1.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;</p>	<p>Die wesentlichen Belange der Ursprungsplanung, die zu umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme führen könnten, werden mit der Änderung nicht berührt.</p>
<p>1.5 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften;</p>	<p>Nicht relevant</p>

2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf	
2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen,	<p>Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die bestehenden Nutzungen abzusichern und auf Grundlage des gemeindlichen Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung zu begrenzen. Im Zuge dieser Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung geändert.</p> <p>Aufgrund der Bestandssituation und der derzeit bereits umgesetzten Bautätigkeiten und des Flächenendrucks ist die Umsetzung der Planung mit den prognostizierten Auswirkungen wahrscheinlich.</p>
2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	<p>Der Geltungsbereich der 10. Änderung zu dem Bebauungsplan Nr. 13 umfasst nur Teilflächen der Ursrungspläne. Zudem schließen im Umfeld weitere Wohn- und Mischgebiet an, so dass aufgrund der Bestandssituation und der innerörtlichen Lage keine über den Bestand hinausgehenden kumulativen Wirkungen abgeleitet werden können.</p>
2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z. B. bei Unfällen);	<p>Im Plangebiet ist kein Störfallbetrieb vorhanden. Insofern ist nicht von besonderen Risiken auszugehen.</p>
2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	<p>Von der Bebauung ist das Plangebiet selbst betroffen. Die Bereiche sind weitgehend bereits versiegelt und bebaut.</p>
2.5 die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	<p>keine besonderen Bedeutungen oder Empfindlichkeiten</p>
2.6 folgende Gebiete:	
2.6.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht relevant
2.6.2 Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	nicht relevant
2.6.3 Nationalparke nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,	nicht relevant

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

Fazit

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