

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36

„Hahn-Lehmden (Meenheitsweg/
Wilhelmshavener Straße/ Nethener
Weg)“

mit örtlichen Bauvorschriften

gemäß § 13a BauGB
in Textform

Begründung

Endfassung

10.09.2021

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	3
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	3
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Besonderer Artenschutz	3
4.2	Belange des Denkmalschutzes	5
4.3	Altablagerungen / Kampfmittel	5
4.4	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	5
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	6
5.1	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung	6
6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	7
7.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	9
8.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE	10
8.1	Rechtsgrundlagen	10
8.2	Planverfasser	11

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt, angesichts des angespannten Wohnungsmarktes bei gleichzeitig zunehmenden Bevölkerungszahlen, die Innenentwicklung im Hauptort Rastede sowie den Ortsteilen Wahnbek und Hahn-Lehmden zu stärken und gleichzeitig die Verdichtungsmöglichkeiten auf ein für die Umgebung verträgliches Maß zu begrenzen. Zu diesem Zweck wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 aufgestellt.

Der Geltungsbereich befindet sich im Norden des Ortsteils Hahn-Lehmden und umfasst ein etwa 5,6 ha großes Gebiet westlich der Wilhelmshavener Straße. Der Änderungsbereich umfasst nicht den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36. Das Plangebiet wird im Osten durch die Wilhelmshavener Straße, im Süden durch den Nethener Weg und im Norden durch den Meenheitsweg begrenzt. Im Westen grenzt der Bebauungsplan Nr. 43 an den Geltungsbereich. Die Teile des festgesetzten Mischgebietes, die innerhalb des im Einzelhandelsentwicklungskonzept definierten zentralen Versorgungsbereiches liegen, sind von der Änderung ausgenommen. Auch der Bereich, der durch den Bebauungsplan Nr. 43 aus dem Jahr 1991 überlagert wird, ist nicht Teil der vorliegenden Bebauungsplanänderung. Zusätzlich zur Bebauungsplanänderung erfolgt die Aufstellung von örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen. Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36, abzüglich der durch den Bebauungsplan Nr. 43 überplanten Fläche.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede werden die an die Wilhelmshavener Straße angrenzenden Bereiche als gemischte Baufläche und der übrige Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Außerdem wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ausgewiesen. Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 wird keine Änderung der Art der baulichen Nutzung vorgenommen. Die Bebauungsplanänderung ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Umsetzung des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung, das am 25.06.2019 vom Rat der Gemeinde Rastede beschlossen wurde. In dem Konzept werden im Gemeindegebiet drei Zonen mit unterschiedlichen Dichtestufen ausgewiesen. Die angestrebte Dichte ergibt sich aus den innerhalb der Zonen vorgesehenen Geschossigkeit und Höhen sowie der als verträglich angesehenen Dichte von Wohneinheiten je Gebäude oder Grundstück. Zur Umsetzung des Innenentwicklungskonzeptes müssen die planungsrechtlichen Festsetzungen bestehender Bebauungspläne in der Gemeinde Rastede teilweise angepasst werden. In Teilbereichen wird durch das Konzept eine größere Verdichtung zugelassen, in anderen Bereichen sieht das Konzept die Reduzierung baurechtlicher Ausnutzbarkeiten auf die tatsächliche Dichte im Bestand vor. Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 dient der Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 36 aus dem Jahr 1981. Die Bebauungsplanänderung nimmt die planungsrechtliche Möglichkeit zur Errichtung eines Staffelgeschosses zurück. Zudem werden erstmalig Trauf- und Firsthöhen sowie die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten begrenzt. Damit wird die Verdichtung bei zukünftigen Neubauten in diesem bereits baulich entwickelten Bereich auf ein für die Umgebungsstrukturen im Ortsteil Hahn-Lehmden verträgliches Maß begrenzt. Ergänzend werden in Anlehnung an die Bestandsgebäude örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Dachform und -neigung getroffen.

Die 1. textliche Änderung des Bebauungsplan Nr. 36 wird als Maßnahme zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Da sich der Geltungsbereich im Ortskern des Ortsteils Hahn-Lehmden befindet, nimmt die Gemeinde Rastede diese Verfahrensform in Anspruch, um die Festsetzungen des Bebauungspla-

nes an das Innenentwicklungskonzept anzupassen. Von der Durchführung der Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB sowie der Abarbeitung der Eingriffsregelung kann daher abgesehen werden (vgl. Kap. 4.1).

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die vorliegende Bebauungsplanänderung erfolgt in Textform gemäß § 13a BauGB. Die Beikarte zum Satzungstext wurde unter Verwendung der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1: 2.500 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich im Norden des Ortsteils Hahn-Lehmden und umfasst ein etwa 5,6 ha großes Gebiet westlich der Wilhelmshavener Straße. Der Änderungsbereich umfasst nicht den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36. Das Plangebiet wird im Osten durch die Wilhelmshavener Straße, im Süden durch den Nethener Weg und im Norden durch den Meenheitsweg begrenzt. Im Westen grenzt der Bebauungsplan Nr. 43 an den Geltungsbereich. Die Teile des festgesetzten Mischgebietes, die innerhalb des im Einzelhandelsentwicklungskonzept definierten zentralen Versorgungsbereiches liegen, sind von der Änderung ausgenommen. Auch der Bereich, der durch den Bebauungsplan Nr. 43 aus dem Jahr 1991 überlagert wird, ist nicht Teil der vorliegenden Bebauungsplanänderung. Der genaue Geltungsbereich ist der Beikarte zur Satzung zu entnehmen.

2.3 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern des Ortsteils Hahn-Lehmden. Entlang der Wilhelmshavener Straße befinden sich zahlreiche Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. Nördlich an das Plangebiet schließt der zentrale Versorgungsbereich Hahn-Lehmdens an, wo sich auch der Lebensmittelmarkt befindet. Das Plangebiet selbst ist bereits baulich entwickelt und mit Ein- bis Zweifamilienhäusern bebaut. Die umgebenen Siedlungen weisen ähnliche Strukturen auf. Auf der gegenüberliegenden Seite des Nethener Weges wurde durch den Bebauungsplan Nr. 111 im Jahr 2019 die Entstehung eines Dorfplatzes sowie die Entwicklung eines Wohngebietes ermöglicht. Diese Fläche befindet sich derzeit in Entwicklung.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)

Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 werden keine gesonderten Festsetzungen für den Planungsraum dargestellt und der Ortsteil Hahn-Lehmden der Gemeinde Rastede der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zugeordnet. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Region gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 erfolgt die Anpas-

sung der planungsrechtlichen Festsetzungen an das gemeindliche Innenentwicklungskonzept. Damit werden die Voraussetzungen für eine an die Umgebungsstrukturen angepasste bauliche Entwicklung geschaffen.

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 im Mai 2017 ist die Fassung aus dem Jahre 1996 weiterhin gültig. Die Ortschaft Hahn-Lehmden wird als Grundzentrum und im Weiteren als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten dargestellt. Das Plangebiet selbst liegt in keinem Vorrang- bzw. Vorsorgegebiet. Die vorliegende Planung die planungsrechtlichen Festsetzungen an das Innenentwicklungskonzept der Gemeinde Rastede anzupassen und die Verdichtung in einem für die Umgebung verträglichem Maß zu ermöglichen, entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan (1993) der Gemeinde Rastede werden die an die Wilhelmshavener Straße angrenzenden Bereiche als gemischte Baufläche und der übrige Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Außerdem wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ausgewiesen. Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 wird keine Änderung der Art der baulichen Nutzung vorgenommen. Die Bebauungsplanänderung ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 36 „Meenheitsweg/ Wilhelmshavener Straße/ Nethener Weg“, rechtsgültig seit dem 02.10.1981, vor. Der Bebauungsplan setzt westlich der Wilhelmshavener Straße ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO und im rückwärtigen Bereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO fest. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen über die zulässigen Vollgeschosse, die Grund- und Geschossflächenzahl und die Bauweise. Zudem wird eine Spielplatzfläche ausgewiesen. Im Südwesten wird ein Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 36 durch den Bebauungsplan Nr. 43 aus dem Jahr 1991 überplant. Dieser Teilbereich ist nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung.

Die durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 berührten Festsetzungen des Altplanes werden mit Inkrafttreten der vorliegenden Bebauungsplanänderung außer Kraft gesetzt.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Besonderer Artenschutz

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.01.2007 ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufzustellen, solange die Anforderungen des § 13a BauGB erfüllt sind.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 wird aufgrund des geringen Planumfanges und der innerörtlichen Lage im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Be-

bauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche von $\leq 20.000 \text{ m}^2$ sind nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten.

Die Grundflächenzahl im Geltungsbereich bleibt unverändert auf 0,3 im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet auf 0,4 festgesetzt. Das Plangebiet umfasst damit eine zulässige Grundfläche von 12.188 m^2 im allgemeinen Wohngebiet und 1.277 m^2 im Mischgebiet und erfüllt die Anforderungen zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Über die 1. textliche Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 wird lediglich das Innenentwicklungskonzept der Gemeinde Rastede planungsrechtlich umgesetzt. Über die Neuregelung von Geschossigkeit, Trauf- und Firsthöhen sowie Anzahl der Wohneinheiten soll gewährleistet werden, dass sich neue Bauvorhaben behutsam in die gewachsenen Siedlungsstrukturen einfügen. Die übrigen Bebauungsvoraussetzungen, wie die Grundflächenzahl und die überbaubaren Grundstücksflächen richten sich weiterhin nach den Inhalten des Bebauungsplanes Nr. 36. Angesichts des vorgenannten Planungsziels und der angestrebten Planinhalte ergeben sich durch diese Bauleitplanung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange sowie Belange von Natur und Landschaft gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Es wird kein über das bestehende Maß hinaus möglicher Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Artenschutzrechtliche Belange

§ 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.

Auch im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 gelten die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG. Demnach sind, sofern Baumfäll- und Rodungsarbeiten erforderlich sind, zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände 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 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 sie 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 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.

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

4.2 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde 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 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

4.3 Altablagerungen / Kampfmittel

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (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.

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 Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.

4.4 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

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). Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, wenn die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen. Der Bodenaushub ist Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Dieser ist vorrangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten ist dem Landkreis Ammerland als Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen, welche Bodenmengen anfallen und welcher Entsorgungsweg hierfür vorgesehen ist.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen, die Anforderungen der LAGA M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“) gelten.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Entsprechend des Innenentwicklungskonzeptes der Gemeinde Rastede wird die Zahl der zulässigen Wohnungen innerhalb des Geltungsbereiches gesteuert. Im Ursprungsbebauungsplan Nr. 36 aus dem Jahr 1981 wurden die Wohneinheiten nicht begrenzt. Dennoch hat sich innerhalb des Plangebietes überwiegend eine Bebauung mit Ein- bis Zweifamilienhäusern entwickelt. Im Rahmen des Innenentwicklungskonzeptes wurden die bestehenden Siedlungsstrukturen erfasst und zwei unterschiedliche Verdichtungs-zonen für die zukünftige Entwicklung des Plangebietes festgelegt. Der direkt an die Wilhelmshavener Straße, als Hauptverkehrs- und Versorgungsstraße des Ortsteils Hahn-Lehmden, grenzende Bereich wird der Zone 2 (Zone mit mittlerer Dichte) zugeordnet. Der rückwärtig liegende Bereich wird Zone 3 (Zone mit geringerer Dichte) zugeordnet. Die im Innenentwicklungskonzept vorgesehenen Wohnungsdichten werden durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 entsprechend festgesetzt.

Die Zone mit geringerer Dichte (Zone 3) entspricht in der Bebauungsplanänderung dem allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1). Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 1 (WA1) sind je Gebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 1 (WA1) ist je angefangene 600 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Sofern zwei Gebäude aneinandergelagert werden, ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB). Über diese Regelungen wird entsprechend der gegebenen Siedlungsstrukturen im Plangebiet sichergestellt, dass bei zukünftigen Neubauten innerhalb dieses bereits bebauten Gebietes keine unverträgliche Wohnungsdichte entsteht. Zulässige Bebauungen sind mit dieser Regelung damit die Errichtung von Gebäuden wie sie bereits im Plangebiet vorhanden sind. In Abhängigkeit von der Grundstücksgröße können beispielsweise Einzelhäuser mit 1-2 Wohneinheiten oder Doppelhäuser mit bis zu 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte errichtet werden. Unzulässig ist beispielsweise die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit mehr als zwei Parteien.

Die Zone mit mittlerer Dichte (Zone 2) entspricht in der Bebauungsplanänderung dem allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) sowie dem Mischgebiet (MI). Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 2 sowie innerhalb des Mischgebietes sind je Gebäude maximal acht Wohneinheiten zulässig. Je vollendete 140 m² Grundstücksfläche ist innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 2 sowie innerhalb des Mischgebietes eine Wohneinheit zulässig. Entsprechend des Innenentwicklungskonzeptes wird im Nahbereich der Wilhelmshavener Straße eine über den Bestand hinausgehende Wohnungsdichte zugelassen. Die Zone mit mittlerer Dichte im Innenentwicklungskonzept umfasst damit nicht nur das festgesetzte Mischgebiet, sondern auch Teile des allgemeinen Wohngebietes. Im Gegensatz zur Zone 2 bzw. zum allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind mit den getroffenen Festsetzungen hier auch Mehrfamilienhäuser zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Innenentwicklungskonzept sieht zur Sicherstellung einer maßvollen Nachverdichtung zusätzlich zur Steuerung der Wohneinheiten die Regulierung des Maßes der baulichen Nutzung vor.

Für die Zone mit geringerer Dichte (Zone 3) sieht das Innenentwicklungskonzept ein Vollgeschoss vor, daher wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse im allgemeinen Wohngebiet 1 nicht verändert.

Für die Zone mit mittlerer Dichte (Zone 2) soll langfristig die Bebauung mit zwei Vollgeschossen, jedoch ohne zusätzliches Staffelgeschoss möglich sein. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 2 sowie innerhalb des Mischgebietes sind daher maximal zwei Vollgeschosse zulässig (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO). Staffelgeschosse, das heißt ein weiteres Geschoss über dem obersten Vollgeschoss sind nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO). Im allgemeinen Wohngebiet 2 bedeutet das eine Erhöhung der zulässigen Vollgeschosse gegenüber der Eingeschossigkeit im Ursprungsbebauungsplan Nr. 36. Im Mischgebiet bleibt die zulässige Geschossigkeit unverändert, die Möglichkeit zur Errichtung eines Staffelgeschosses wird hingegen zurückgenommen.

Weitergehend wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO bestimmt. Für die Zone mit mittlerer Dichte (Zone 2) wird im Innenentwicklungskonzept eine Traufhöhe von maximal 6,50 m und eine Gebäudehöhe von maximal 10,50 m definiert und entsprechend in der vorliegenden Bebauungsplanänderung für das allgemeine Wohngebiet 2 und das Mischgebiet festgesetzt. Für die Zone mit geringer Dichte (Zone 3) legt das Innenentwicklungskonzept keine allgemeingültigen Höhen fest, sondern macht diese von einer Einzelfallprüfung des jeweiligen Plangebietes abhängig. Die Gebäudestruktur im Plangebiet ist überwiegend von Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern mit Traufhöhen zwischen 3 und 4 m und Firsthöhen von maximal 9,50 m geprägt. Vereinzelt gibt es Pulthäuser mit höheren Traufhöhen sowie ein zweigeschossiges Gebäude mit einer Traufhöhe von etwa 5,50 m. In den umgebenen Bebauungsplänen werden bereits überwiegend eine maximale Traufhöhe von 4,00 m und eine maximale Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt. Um langfristig eine homogene Höhenentwicklung im Siedlungsgebiet westlich der Wilhelmshavener Straße zu erreichen, wird durch die vorliegende Bebauungsplanänderung die Höhe baulicher Anlagen auch im allgemeinen Wohngebiet 1 erstmalig auf eine maximale Traufhöhe von 4,50 m und eine maximale Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Die oberen Bezugspunkte sind für die Firsthöhe die obere Firstkante, für die Traufhöhe die Schnittkante zwischen Außendachfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut und für die Gebäudehöhe die obere Gebäudekante. Der untere Bezugspunkt ist die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße, gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite.

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.

Das Plangebiet ist bereits baulich entwickelt. Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist im Sinne des kommunalen Innenentwicklungskonzeptes ein verträgliches Einfügen von Neubauten in das bestehende Siedlungsgefüge sicherzustellen. Auch im Rahmen der Dorfentwicklung Rastede-Nord wurde von den Bürgern der Wunsch geäußert, dass im Zusammenhang mit der Ausweisung von neuem Bauland oder bei der Beordnung von bestehenden ortsbildprägenden Ortslagen örtliche Bauvorschriften formuliert werden sollten, um das Erscheinungsbild des Ortes zu wahren und entsprechend

weiterzuentwickeln. Folgend wurden im Dorfentwicklungsbericht in der Maßnahme Nr. 15 Vorschläge für örtliche Bauvorschriften formuliert, die in den vorliegenden Bebauungsplan eingearbeitet werden.

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst dabei im Gegensatz zur Bebauungsplanänderung den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 aus dem Jahr 1981, abzüglich der durch den Bebauungsplan Nr. 43 aus dem Jahr 1991 überplanten Fläche. Der Geltungsbereich ist der Beikarte zur Satzung zu entnehmen. Durch die örtlichen Bauvorschriften soll für den Bereich eine an die bestehende und umgebene Bebauung angepasste Gestaltung von Neubauten gewährleistet werden. Die örtlichen Bauvorschriften unterscheiden sich nach der Art der baulichen Nutzung. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete werden Vorschriften zur Dachform und -neigung gemacht (§ 2). Für die festgesetzten Mischgebiete gelten strengere Gestaltungsvorschriften (§ 3 und § 4). Dies betrifft sowohl das innerhalb des Änderungsbereiches liegende Mischgebiet als auch das Mischgebiet im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes, das von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 nicht betroffen ist. Die Mischgebiete grenzen direkt an die Wilhelmshavener Straße (B 69), liegen teilweise innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und haben eine ortsbildprägende Wirkung. Im gegenüberliegenden Bebauungsplan Nr. 106 „Hahn-Ortsmitte“ aus dem Jahr 2019 wurden bereits örtliche Bauvorschriften für die dort festgesetzten Mischgebiete erlassen, die nun für die Mischgebiete im Bebauungsplan Nr. 36 übernommen werden.

Besonders prägend sind für die rückwärtig der Wilhelmshavener Straße (B 69) liegenden Wohngebiete die geneigten Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer. Flach- oder Pultdächer sind in diesem Gebiet kaum vorhanden. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) sind die Dächer der Hauptgebäude daher zukünftig als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer sichtbaren Dachneigung von $\geq 20^\circ$ zu errichten. Auf 10 % der Grundfläche der Dachfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig. 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 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden.

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete werden übereinstimmend mit der gegenüberliegenden Straßenseite (Bebauungsplan Nr. 106) Vorschriften über Dachneigung und -farben sowie die Gestaltung von Außenwänden getroffen.

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete sind die obersten Geschosse von Hauptgebäuden mit einem sichtbar geneigten Dach zu erstellen. Bei Staffelgeschossen ist ausschließlich das Staffelgeschoss das oberste Geschoss. Die Dachneigung muss mindestens 15° betragen. Aus gestalterischen Gründen dürfen maximal 10% der relevanten Dachfläche mit einer geringeren Dachneigung ausgeführt werden. Dieses gilt nicht für begrünte Dächer, Dachgauben, Dacherker, Krüppelwalme, Wintergärten, Eingangsüberdachungen und Windfänge sowie für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden. Als Material für die Dacheindeckung der Gebäude mit geneigten Dächern (ausgenommen Wintergärten) sind innerhalb der festgesetzten Mischgebiete nur rot bis rotbraune, anthrazit Töne sowie nicht glänzende Tondachziegel oder Betondachsteine zulässig. Glasierte und sonstige

reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig. Hierzu sind für Rot bis Rotbrauntöne wahlweise die Farben des Farbregisters RAL 840-HR (matt) der Ziffern Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 oder 8012, für Anthrazittöne die Nr. 7012, 7015, 7016, 7024 oder 9007 zu verwenden.

Um das Ortsbild einheitlich zu gestalten, werden zudem Vorschriften über die Gestaltung der Außenwände getroffen. Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind die Außenwände als Lochfassaden auszubilden, d.h. dass Öffnungen in der Fassadenfläche allseitig von Wandflächen umschlossen sind. Fensteröffnungen müssen ein stehendes Format haben. Die Gesamtbreite der verglasten Flächen darf höchstens 60 % der Gesamtbreite des Hauses betragen. Bei Geschäftsgebäuden gilt für die Erdgeschosszone abweichend von der örtlichen Bauvorschrift Nr. 4 Abs. 2 und 3: Die Gesamtbreite der verglasten Flächen darf 90 % der Gesamtbreite des Hauses betragen. Die Fenster müssen von Wandpfeilern oder Stützen eingefasst sein. Pfeiler und Wandflächen müssen mind. 0,365 m breit sein. Sonnenschutzeinrichtungen und Fensterüberdeckungen sind nur im Erdgeschoss bis Unterkante Fenster des darüberliegenden Geschosses zulässig. Sie sind entsprechend den Fensterbreiten zu unterteilen. Größere Sonnenschutzeinrichtungen und Fensterüberdeckungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich in die kleinteilige Gebäude- und Fassadenstruktur einfügen.

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes ist das sichtbare Außenmauerwerk aus Verblendmauerwerk herzustellen. Für das Verblendmauerwerk sind Rot bis Rotbrauntöne zulässig. Es sind wahlweise die Farben des Farbregisters RAL 840-HR (matt) der Ziffern Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 oder 8012 zu verwenden. Bis zu einem Anteil von 30 % ist Holz, heller Putz oder Klinker in den RAL Farben 1014 elfenbein, 1013 perlweiß, 7035 lichtgrau, 7032 kieselgrau, 7044 seidengrau, 7047 telegrau 4, 9001 crémeweiß, 9002 grauweiß zulässig. Die Errichtung von Windfängen, Balkonen und Wintergärten ist mit anderen Baumaterialien zulässig.

Hinweis: Gem. § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500 000 Euro geahndet werden.

In Teilen des Geltungsbereiches gilt entlang der Wilhelmshavener Straße die Satzung der Gemeinde Rastede zur Regelung der Außenwerbung in Teilen des Gemeindegebietes (2014).

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

• **Verkehrerschließung**

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über bestehende interne Erschließungsstraßen (Sanddornweg, Schlehenweg), die über den Meenheitsweg und den Nethener Weg an die Wilhelmshavener Straße (L 825) angeschlossen sind.

• **ÖPNV**

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestellen „Feuerwehr“ und „Zum Haltepunkt“ an der Wilhelmshavener Straße. Die Haltestellen werden von den Linien 337, 340, 341, 347 sowie 349. Die Linien 341, 337 und 349 sind auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgelegt. Bei der Linie 347 handelt es sich um ein Angebot des Bürgerbusses, welches mit einem Kleinbus abgewickelt wird. Haltestellen dieser Linien befinden sich auch innerhalb des Plangebietes.

- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der EWE Netz GmbH.
- **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 Oberflächenentwässerung des bereits bebauten Gebietes wird über Anschluss an das örtliche Entwässerungsnetz sichergestellt.
- **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 / -VERMERKE

8.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan 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 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Meenheitsweg/ Wilhelmshavener Straße/ Nethener Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften 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*