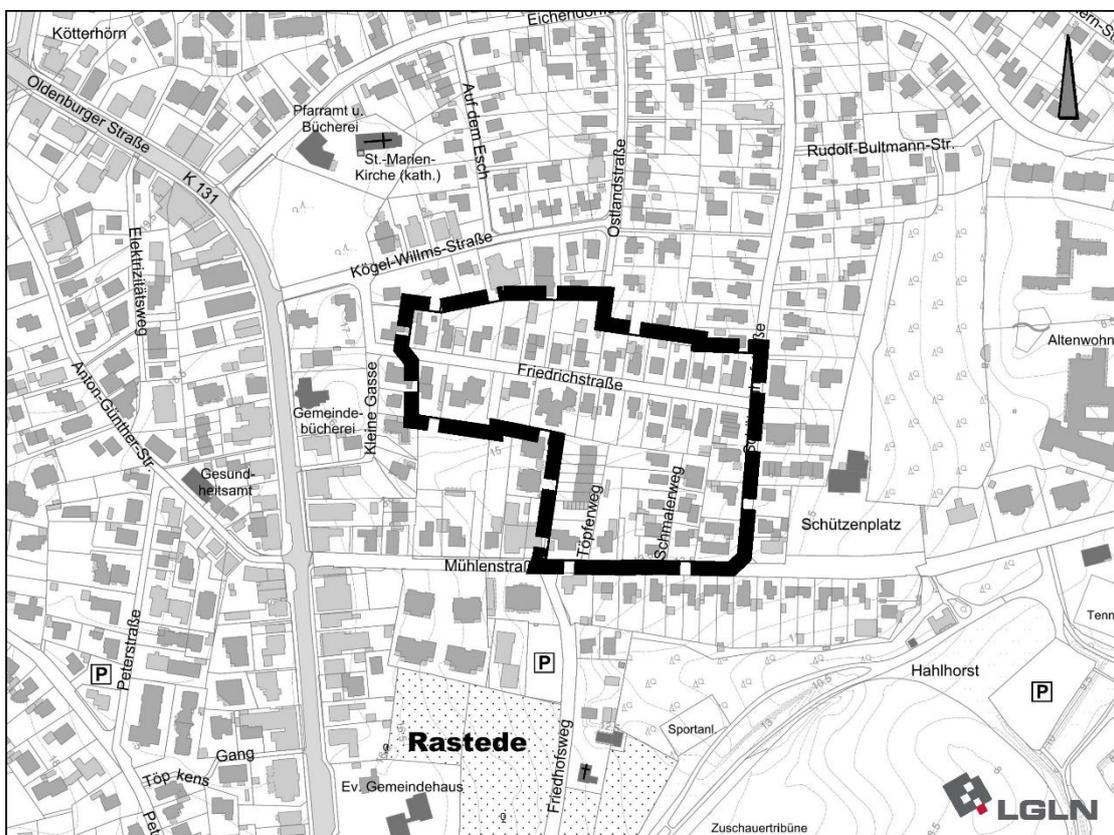


Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

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



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

August 2022

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

NWP Planungsgesellschaft mbH

Postfach 5335
26043 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. 6d „Rastede I“, 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. 6d „Rastede I“ 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. 6d „Rastede I“ und der örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Rastede, den

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d „Rastede I“ und der Begründung zugestimmt und den örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d „Rastede I“ 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. 6d „Rastede I“ nebst Begründung und die örtlichen Bauvorschriften in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d „Rastede I“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am in der Tagespresse bekannt gemacht worden.

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d „Rastede I“ und die örtlichen Bauvorschriften sind damit am wirksam geworden.

Rastede, den

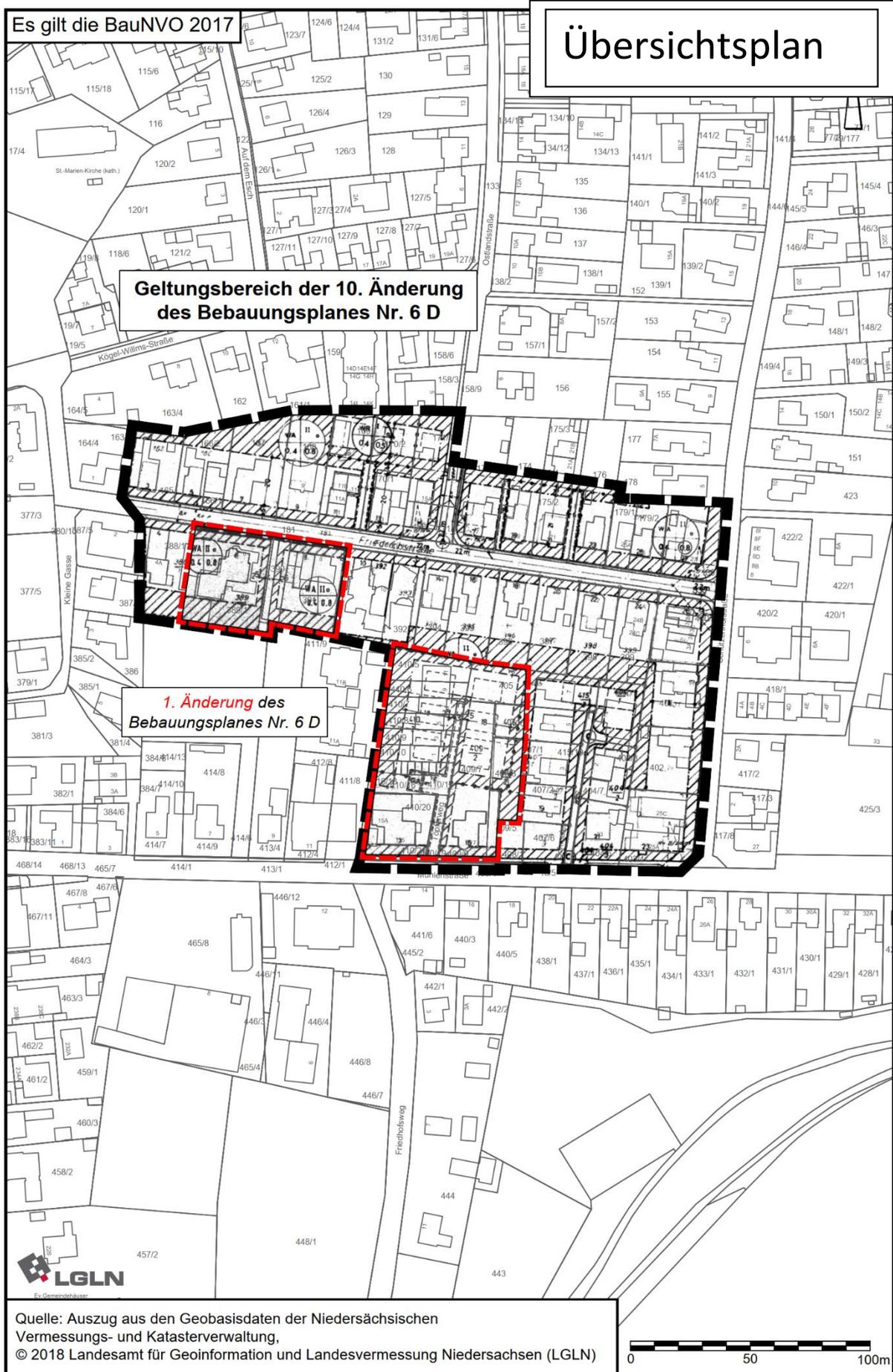
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d „Rastede I“ ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d „Rastede I“ und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den

Bürgermeister



Satzung

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d „Rastede I“ umfasst Teile der im Bebauungsplan Nr. 6d und seiner Änderungen Nr. 1, 3, 4, 5, 6 und 7 nach § 3 und § 4 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebiete (WR) und Allgemeinen Wohngebiete (WA) gemäß vorstehendem Übersichtsplan.

§ 2 Festsetzungen

1. Innerhalb der gemäß § 3 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebiete und der gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO zwei Vollgeschosse zulässig.
2. In den gemäß § 3 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebiete und den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus/ Doppelhaus (4 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte) und maximal 1 Wohneinheit je Reiheneinheit zulässig.
3. Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO werden für die gemäß § 3 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebiete und die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete die zulässigen Höhen baulicher Anlagen durch die Festsetzung der zulässigen Trauf- und Gebäudehöhe (Oberkante baulicher Anlagen) 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 Gebäudehöhe (Oberkante baulicher Anlagen) 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.
4. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO sind in den Reinen Wohngebieten und den Allgemeinen Wohngebieten oberhalb des 2. Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig.
5. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6d, inklusive der bisher erfolgten rechtskräftigen Änderungen gelten fort.

§ 3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d.

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

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.

3. Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (1) NBauO

4. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (1) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d.

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) Archäologische Fundstellen

Mit unbekanntem archäologischen Funden und Befunden muss im Plangebiet gerechnet werden. Dabei handelt es sich um Bodendenkmale, die durch das Niedersächs. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

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) Altablagerungen

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

3) Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

4) Schallschutz

Im Zulassungsverfahren ist die Einhaltung des passiven Schallschutzes durch die Bauherren für das jeweilige Grundstück nachzuweisen.

In Bereichen, in denen der nächtliche Beurteilungspegel oberhalb von 45 dB(A) liegt, welcher zur Sicherstellung eines gesunden Nachtschlafes bei teilgeöffneten Fenstern als ausreichend angesehen wird, sollten Schlafräume abgewandt oder mit schalldämmten Lüftungssystemen ausgestattet werden.

Außenwohnbereiche sollten im Schallschatten der Gebäude angelegt werden oder sind durch entsprechende Maßnahmen so weit zu schützen, dass die maßgeblichen Orientierungswerte eingehalten werden können.

5) Niederschlagswasser

Für die zusätzlich zum Bestand versiegelten Flächen ist im baurechtlichen Zulassungsverfahren eine Rückhaltung des zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers auf dem jeweiligen Baugrundstück wasserwirtschaftlich nachzuweisen. Sollten sich hieraus wasserwirtschaftliche Forderungen zur Rückhaltung ergeben, sind diese in den entsprechenden baurechtlichen Zulassungsverfahren festzuschreiben.

Grundsätzlich sind Neubauten oder Ersatzbauten im Zuge der Innenverdichtung so zu planen, dass die Geländehöhen zu benachbarten Grundstücken so hergestellt werden, dass durch oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser diese nicht negativ beeinträchtigt werden.

6) Kampfmittel

Es hat keine Auswertung der alliierten Luftbilder in Hinblick auf Abwurfkampfmittel stattgefunden. Daher besteht der allgemeine Verdacht auf Abwurfkampfmittel.

§ 6 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. März 2022 (Nds. GVBl. S. 191)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2022 (Nds. GVBl. S. 388)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

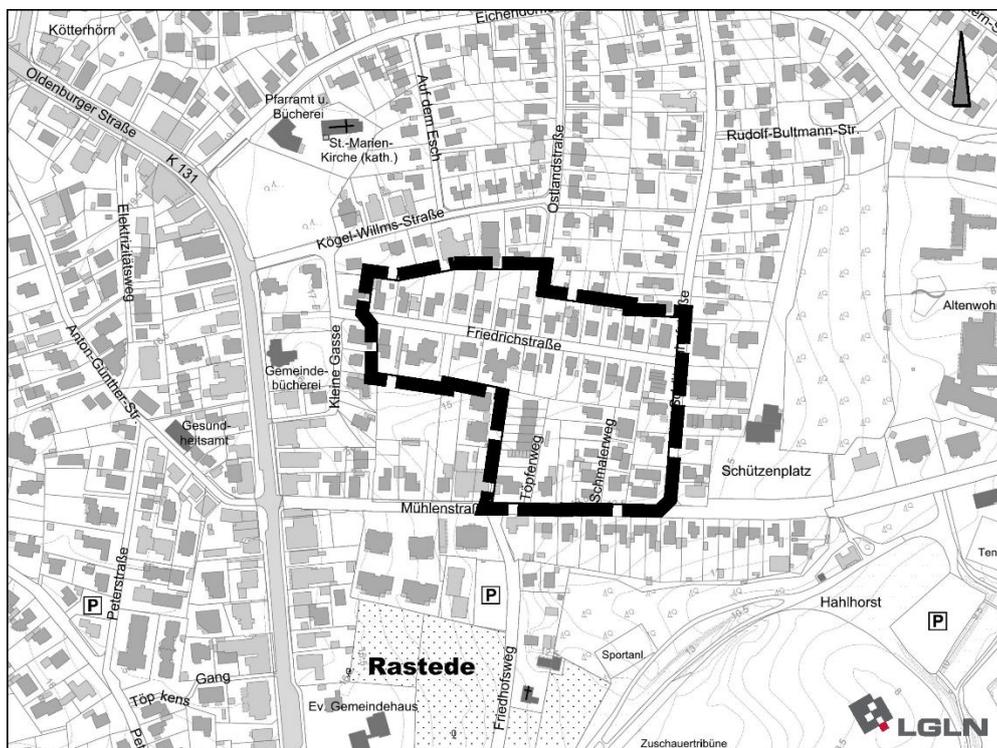
Die anliegende Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.

Rastede, den

Bürgermeister

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

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



Begründung

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

August 2022

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

NWP Planungsgesellschaft mbH

Postfach 5335
26043 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	14
2.	Ziele und Zwecke der Planung	19
3.	Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	22
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	23
3.1.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB	23
3.1.2	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB	25
3.2	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz	27
3.3	Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang	30
3.4	Belange des Klimaschutzes	31
3.5	Belange der archäologischen Denkmalpflege	31
4.	Inhalte der Festsetzungen	31
5.	Örtliche Bauvorschriften	32
6.	Daten zum Verfahrensablauf	33

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. 6d handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung und der Nachverdichtung. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Gemeinde Rastede und ist bereits baulich genutzt. Im Zuge dieser Änderung werden die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung in Anlehnung an das Konzept zur verträglichen Innenentwicklung angepasst. Es handelt sich um einen reinen Textbebauungsplan.

Die zulässige Grundfläche beträgt deutlich unter 20.000 qm (Geltungsbereich 31.170 qm). Die Planung bereitet oder begründet nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben und zeigt keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Es sind keine 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 10. Änderung liegt in der Siedlungslage von Rastede nördlich der Mühlenstraße, beidseitig der Friedrichstraße und westlich der Schützenhofstraße. Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan Nr. 6d mit mehreren Änderungen vor. Bei der 10. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan.

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 dieser 10. 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. 6d und seiner Änderung bestehen fort.

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

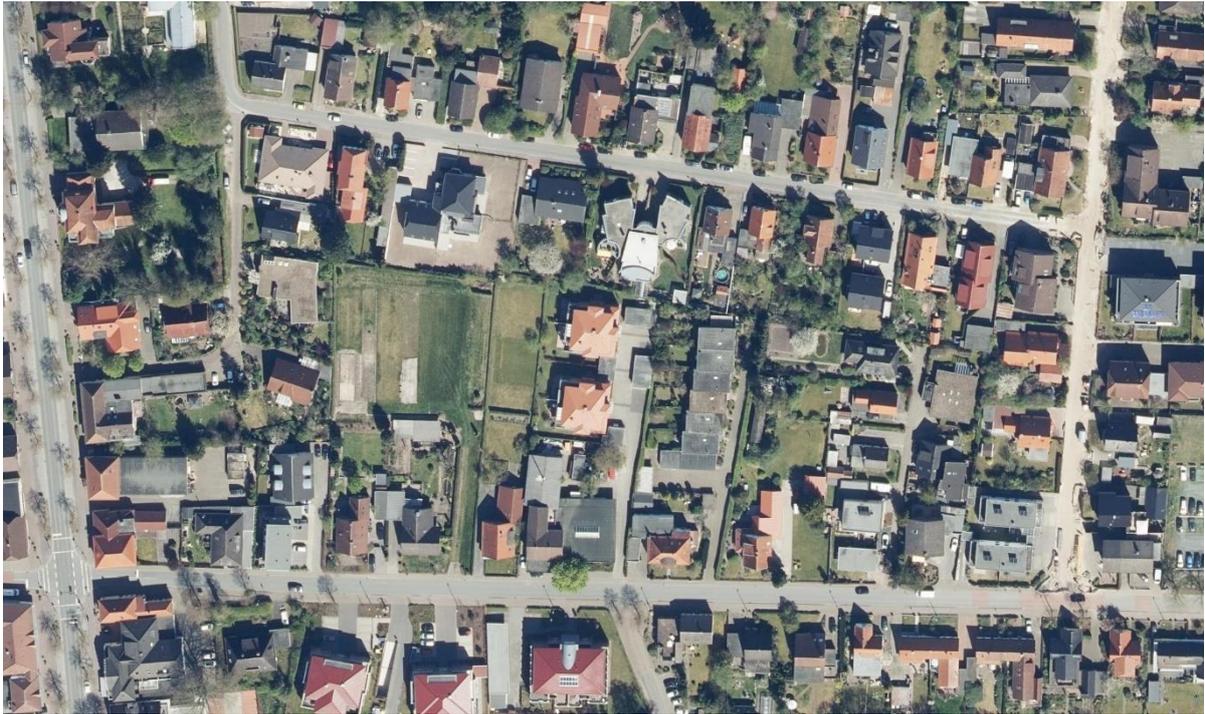
Der Geltungsbereich dieser Änderung liegt in der Siedlungslage von Rastede nördlich der westlichen Mühlenstraße, beidseitig der Friedrichstraße und westlich der Schützenhofstraße und umfasst auch die Bebauung am Töpferweg und am Schmalen Weg. Im Geltungsbereich befinden sich die Grundstücke Mühlenstraße Nr. 15 bis 25c, die Grundstücke beidseitig der Friedrichstraße ohne die Grundstücke Friedrichstraße Nr. 1 und 2, sowie die Grundstücke Schützenhofstraße Nr. 1 bis 3b.

Bei der 10. Änderung handelt sich um einen Textbebauungsplan. Die genaue Abgrenzung kann dem Titelblatt und dem Übersichtsplan auf Seite 3 entnommen werden.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Entlang der Friedrichstraße sind kleinere Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 5 Wohneinheiten und freistehende Einfamilienhäuser vorhanden. Die Gebäude weisen - vom optischen Erscheinungsbild her - ein bis zwei Vollgeschosse auf. Zum Teil ist auf den rückwärtigen Flächen eine zusätzliche Bebauung bereits realisiert (Friedrichstraße Nr. 4a, 24b, 24c, 11b, 11c, 15, 21a, 21b). An der Schützenhofstraße sind im Geltungsbereich zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 6 Wohneinheiten und ebenfalls freistehende Einfamilienhäuser vorhanden. Von der Mühlenstraße aus führt der Töpferweg ins rückwärtige Plangebiet. Hier befinden sich 6 Reihenhäuser. Ein weiterer schmaler Stichweg führt von der Mühlenstraße ins rückwärtige Plangebiet. An dem Stichweg liegen Einfamilienhäuser. Entlang der Mühlenstraße bestehen im Plangebiet ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser und ein Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten. Die Freiflächen werden im gesamten Plangebiet gärtnerisch genutzt.

Angrenzend an das Plangebiet südlich der Mühlenstraße und westlich des Plangebietes (nördlich der Mühlenstraße) bestehen größere Mehrfamilienhäuser mit 5 bis 10 Wohneinheiten.



Südliche Seite der Friedrichstraße Nr. 10 und 14



Nördliche Seite der Friedrichstraße Nr. 15 mit rückwärtigem zweigeschossigen Anbau



Nördliche Seite der Friedrichstraße Nr. 23, Blick Richtung Westen



Mühlenstraße Nr. 15 und Blick in den Töpferweg mit Reihenhäusern



Schützenhofstraße Nr. 3a und 3b

1.5 Planungsrahmenbedingungen

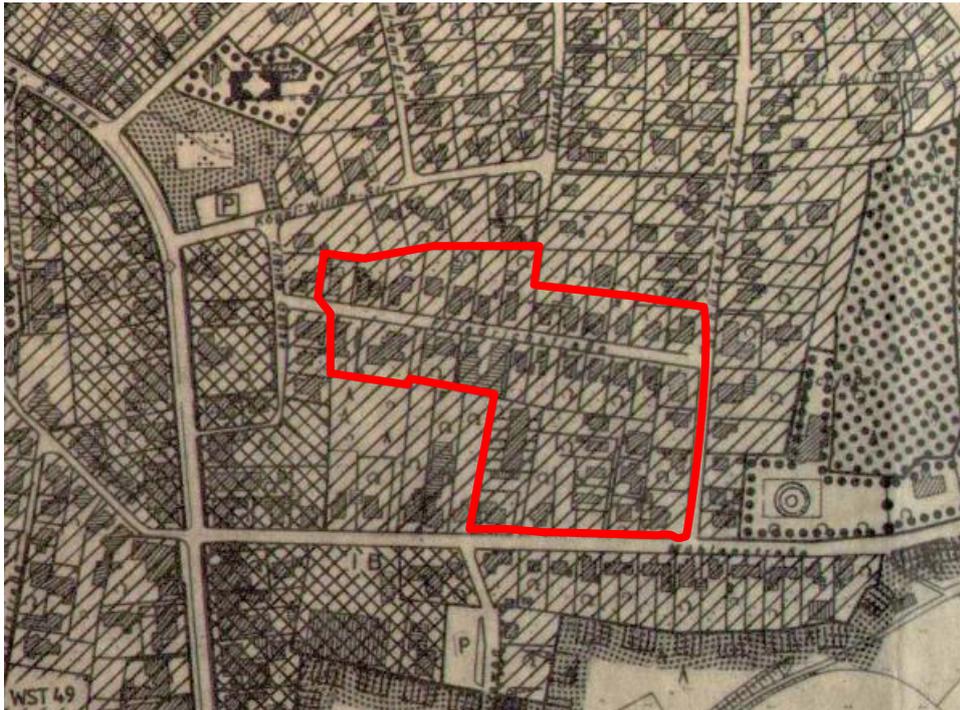
Ziele und Grundsätze der Raumordnung (LROP/RRÖP)

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

Im Mai 2017 hat der Landkreis Ammerland seine allgemeinen Planungsabsichten zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms bekannt gemacht und damit das Aufstellungsverfahren eingeleitet. Durch die Bekanntmachung der Planungsabsichten verlängert sich die Gültigkeit des RROP für die Dauer der Neuaufstellung.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede stellt den Änderungsbe-
reich als Wohnbaufläche dar:



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede

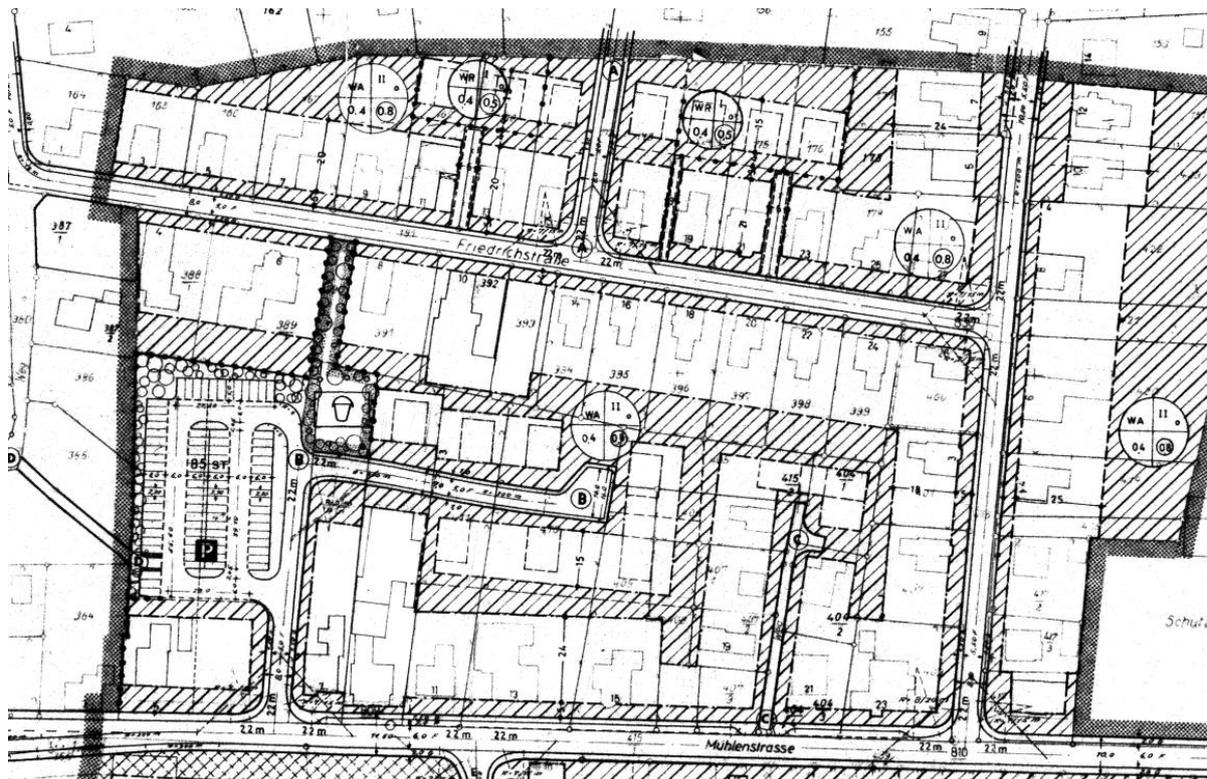
Bebauungspläne

Für das Gebiet dieser 10. Änderung liegt der Bebauungsplan Nr. 6d „Rastede I“ mit mehreren Änderungsverfahren vor.

Der Bebauungsplan Nr. 6d ist bereits seit 1971 rechtskräftig. Er geht in südlicher, südwestlicher und östlicher Richtung über den Geltungsbereich dieser 10. Änderung hinaus.

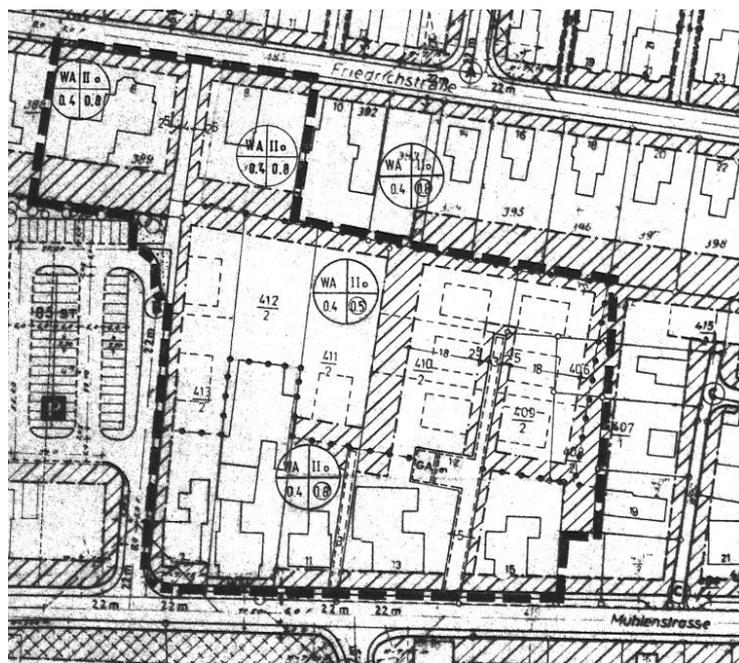
Für den Geltungsbereich dieser 10. Änderung weist der Ursprungsbebauungsplan Allgemeine und Reine Wohngebiete aus. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen wurden in den darauffolgenden Änderungsverfahren zum Teil überplant. Im Ursprungsbebauungsplan waren ein bzw. zwei Vollgeschosse zulässig (s. nachstehenden Ausschnitt). Über textliche Festsetzung war geregelt, dass im Bereich der eingeschossigen Bauweise als Ausnahme zwei Vollgeschosse zulässig sind, wenn die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wurde mit 400 qm festgesetzt. Ausnahmsweise kann die Mindestgröße unterschritten werden, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

Außerdem sind eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 sowie auf den rückwärtigen Flächen nördlich der Friedrichstraße eine Geschossflächenzahl von 0,5 sowie eine offene Bauweise festgesetzt.



Ausschnitt aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 6d, im westlichen Teil durch die 1. Änderung überplant

Im Rahmen einer 1. Änderung wurde das Verkehrskonzept geändert und der Stich zur Erschließung der rückwärtigen Flächen zwischen Friedrichstraße und Mühlenstraße als Allgemeines Wohngebiet überplant. Für diese Flächen wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,5 bei maximal zwei Vollgeschossen und einer offenen Bauweise festgesetzt:



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

Im Rahmen einer 2. und 4. Änderung wurden Festsetzungen zur Zulässigkeit von baulichen Anlagen auf den nicht überbaubaren Flächen getroffen.

In der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d (Sammeländerung A) wurde für den nördlichen und östlichen Teil dieser 10. Änderung u.a. die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse von II auf I und die Geschossflächenzahl auf 0,6 reduziert.

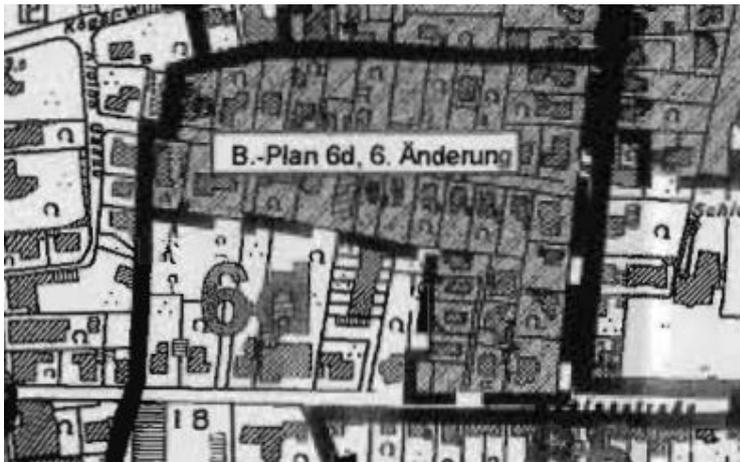


Übersichtsplan aus der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d „Rastede I“ (Sammeländerung A)

Im Zuge der 6. Änderung (Sammeländerung C) wurden für den nördlichen und östlichen Teil dieser 10. Änderung u.a. die folgenden Festsetzungen getroffen:

1. In den von der Satzung betroffenen Baugebieten sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Besteht ein Baukörper aus zwei selbständig benutzbaren Gebäuden, sind pro Baukörper insgesamt maximal 2 Wohnungen zulässig (je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig)
2. In den von der Satzung betroffenen Baugebieten wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der die Länge der zulässigen Hausformen höchstens 20 m betragen darf (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Hinsichtlich aller sonstigen Bestimmungen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

Von allen vorgenannten Festsetzungen ausgenommen sind Gebäude, die bereits vor Inkrafttreten der vorliegenden Satzung die in den Festsetzungen 1. und 2. genannten zulässigen Höchstmaße überschreiten. Bei Umbau- und Erweiterungsarbeiten dürfen jedoch die Überschreitungen nicht vergrößert werden.



Übersichtsplan aus der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d „Rastede I“ (Sammeländerung C)

Im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d (Sammeländerung D) wurden kleine Beherbergungsbetriebe ohne Restaurantbetrieb in den Reinen Wohngebiete für ausnahmsweise, in den Allgemeinen Wohngebieten für allgemein zulässig erklärt.



Übersichtsplan aus der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d „Rastede I“ (Sammeländerung D)

Die 8. Änderung ist für diese 10. Änderung nicht relevant. Der Geltungsbereich liegt südlich der Mühlenstraße. Auch die 9. Änderung ist nicht relevant, sie liegt westlich des Geltungsbereiches.

Die wesentlichen Festsetzungen für das Gebiet der 10. Änderung können der nachstehenden Übersicht aus dem Konzept zur verträglichen Innenentwicklung entnommen werden:

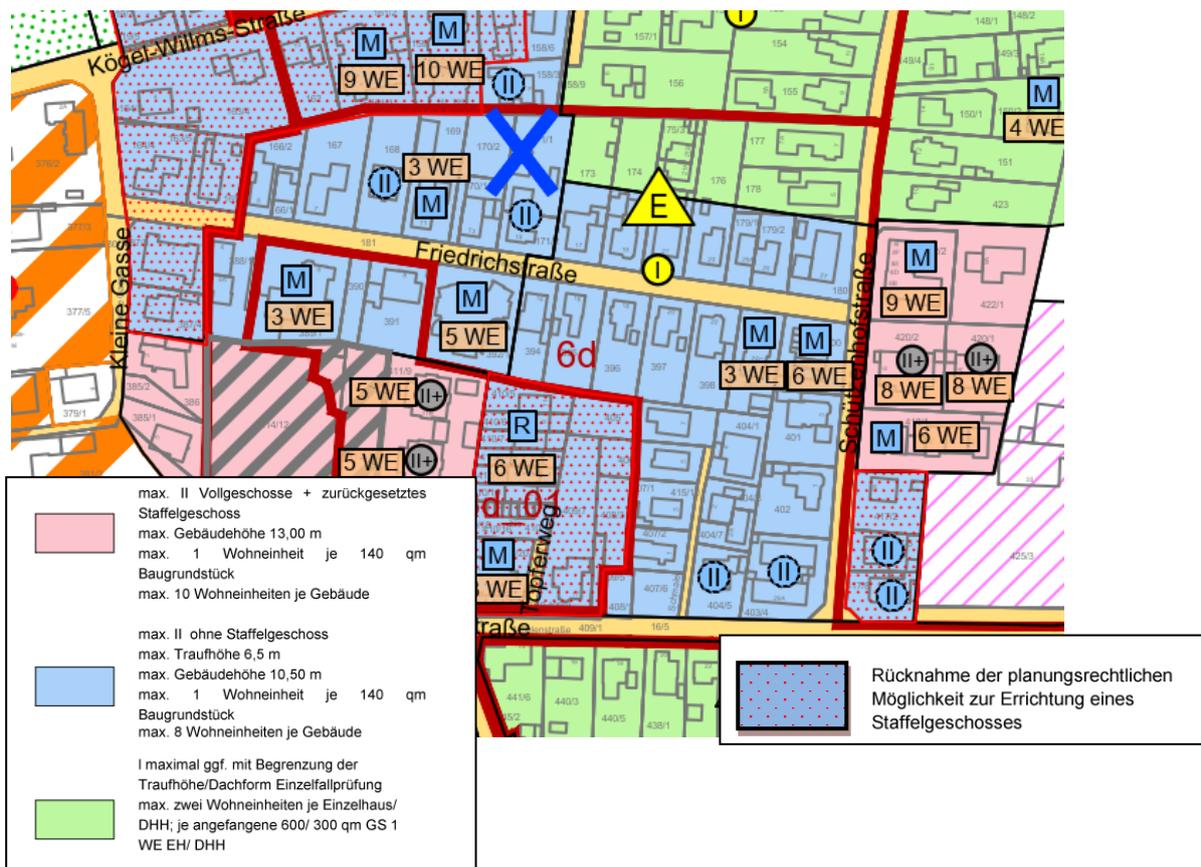
bauliche Veränderungen in nächster Zeit abzusehen. Dies Plangebiet liegt zentral in der Ortslage. Es bietet sich daher für eine weitere bauliche Entwicklung an.

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

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

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

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



Ausschnitt aus der Karte 3 Zielkonzept Rastede Ortskern für den Bereich dieser 10. Änderung

Der Geltungsbereich der 10. Änderung liegt in dem Konzept innerhalb der mittleren Dichtezone (blaue Zone). Für die blaue Zone wurden folgende maximale Kennziffern definiert:

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

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

Das Konzept bildet die Grundlage für die Festsetzungen dieser Änderung. Im Zuge dieser 10. Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert. Bei dieser Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan. Ein Übersichtsplan ist beigefügt.

Für das Plangebiet werden zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Gebäudehöhe (Oberkante baulicher Anlagen) von 10,50 m und einer Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt.

Staffelgeschosse werden oberhalb des 2. Vollgeschosses ausgeschlossen, da Gebäudekörper mit Staffelgeschossen insgesamt massiver wirken als Gebäudekörper mit geneigtem Dach. Das gilt auch für eingerückte Staffelgeschosse. Zudem hat der Ausschluss von Staffelgeschossen nachbarschützende Wirkung. Insbesondere von den Dachterrassen ergeben sich häufig Einblicke in die Nachbargrundstücke und Gärten, was zu Konflikten führen kann. Wohnraum ist oberhalb des 2. Vollgeschosses jedoch zulässig. Es sind maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus/ Doppelhaus (maximal 4 Wohnungen je Doppelhaushälfte) und maximal 1 Wohneinheit je Reiheneinheit zulässig.

Ergänzend werden örtliche Bauvorschriften zur Dachform und Dachneigung sowie zu den erforderlichen Stellplätzen erlassen: Die obersten Geschosse von Hauptgebäuden sind nur symmetrisch geneigten Satteldächern, Walmdächern und Krüppelwalmdächern mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig. Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachneigungen zwischen 20 und 45 Grad zu errichten. Auf 10 % der Grundfläche der Dachfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig. 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.

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO wird festgelegt, dass je Wohneinheit 2 Einstellplätze anzulegen sind. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass auf den Privatgrundstücken ausreichend Parkraum zur Verfügung gestellt wird. Der öffentliche Raum wird von Parksuchverkehren und von parkenden Autos freigehalten bzw. entlastet. Im gesamten Plangebiet und angrenzend sind Mehrfamilienhäuser zulässig. Die Erfahrungen in der Gemeinde Rastede in den letzten Jahren haben gezeigt, dass eine Kennziffer von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit nicht ausreichend ist, um ausreichend Parkraum auf den Privatgrundstücken vorzuhalten. Gerade im Ortskern sind häufig Parksuchverkehre festzustellen. Insofern geht die Festsetzung nicht über den tatsächlichen Bedarf hinaus.

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

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. Auch die Festsetzungen zur Art der zulässigen baulichen Nutzung sind nicht durch die Änderung berührt. Auf die Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 6d 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

- Ein Bürger hat kritisiert, dass die Abgrenzung des Plangebietes nicht begründet sei. So seien z.B. die Hintergrundstücke nördliche Friedrichstraße Nr. 17 aufwärts nicht erfasst. Die bereits mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücke in Mühlen- und Schützenhofstraße ebenfalls nicht. Dieses sei jedoch für eine Abwägung über die bereits erfolgte Verdichtung und die Gesamtentwicklung interessant und wichtig.

Die Gemeinde Rastede verfügt über eine Vielzahl von Bebauungsplänen. Die Ergebnisse des Dichtekonzeptes werden sukzessiv über die Änderung von Bebauungsplänen umgesetzt. Dabei werden prioritär Bebauungspläne für Bereiche umgesetzt, in denen sich ein akuter Handlungsbedarf abzeichnet. Aus Zeit- und Kapazitätsgründen ist es nicht möglich, eine größere Anzahl von Bebauungsplänen zeitgleich zu ändern. Das Vorgehen der sukzessiven Umsetzung hat sich in den vergangenen zwei Jahren bewährt, so dass sich die in jüngster Zeit erstellten Bauvorhaben an dem Konzept zur verträglichen Innenverdichtung orientieren.

Die angesprochenen Hintergrundstücke Friedrichstraße 17 und die östlich daran anschließenden Hintergrundstücke sind in dem Konzept zur verträglichen Innenverdichtung wie auch der gesamte nördlich daran anschließende Bereich der grünen Zone und damit einer Zone mit geringerer Dichte zugeordnet (1 Vollgeschoss). Für den angesprochenen rückwärtigen Bereich liegt ein Bebauungsplan vor, der ein Vollgeschoss und maximal zwei Wohneinheiten festsetzt. Daher besteht hier derzeit aus Sicht der Gemeinde kein Handlungsbedarf. Sollte sich hier zukünftig ein Handlungsbedarf zeigen, wird die Gemeinde entsprechend mit der Änderung des Bebauungsplanes auch für diesen Bereich reagieren.

Der Bebauungsplan für die neuen Häuser an der Mühlenstraße wurde erst vor wenigen Jahren geändert, um die Bauvorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen. Ein Handlungsbedarf für eine erneute Steuerung wurde hier nicht erkannt. Das gilt auch für die Mehrfamilienhäuser an der Schützenhofstraße. Bestehende Häuser genießen Bestandsschutz.

- Bürger fragen nach, wodurch der Handlungsdruck belegt sei.

Der Entwicklungsdruck ergibt sich aus der attraktiven Lage einerseits in direkter Nähe zur Ortsmitte und andererseits abseits der Hauptverkehrsstraßen sowie der Dynamik auf dem Immobilienmarkt. Der Gemeinde ist zudem ein Bauvorhaben an der Friedrichstraße bekannt. Auch in der jüngeren Vergangenheit wurden im Plangebiet neue Häuser errichtet.

- Bürger führten aus, dass für die Schaffung von 8 Wohneinheiten mindestens ein 1.120 m² großes Grundstück erforderlich sei. Das wäre in dem Plangebiet lediglich durch die Zusammenlegung zweier Grundstücke und den Abriss der Bestandsbauten möglich. Das widerspreche aber der Verträglichkeit. Vorgeschlagen werden maximal 4 Wohneinheiten.

Die 8 Wohneinheiten verstehen sich als Höchstwert und stellen nur bei ausreichender Grundstücksfläche eine Verträglichkeit sicher. Das Verhältnis Grundstücksgröße/ Anzahl der zulässigen Wohneinheiten ist über die getroffenen Festsetzungen im Rahmen dieser 10. Änderung abgesichert. Die Höchstgrenzen und auch die Abgrenzung der Zonen wurden auf Ebene des Konzeptes ausführlich diskutiert. In Anbetracht der zentralen Lage des Plangebietes ist in diesem Teil der Gemeinde eine höhere Dichte städtebaulich gewollt. Sie ist auch auf einigen Grundstücken im Plangebiet bereits vorhanden. Der Anregung zur Reduzierung der maximal zulässigen Wohneinheiten wird daher nicht nachgekommen.

- Bürger führten aus, dass keine Lösung sei, sämtliche Stellplätze in einer Tiefgarage einzuplanen. Vielmehr sei es zwingend erforderlich, einen Teil der Stellplätze oberirdisch anzulegen. Ein Verhältnis von 50:50 wird für angebracht gehalten.

Es bleibt den Eigentümern überlassen, ob sie die geforderten 2 Stellplätze oberirdisch oder in einer Tiefgarage nachweisen. Tiefgaragen haben den Vorteil, dass sie das Stadtbild von flächenintensiven Stellplatzflächen entlasten, sind aber relativ teuer. Große Stellplatzflächen können unter stadökologischen Gesichtspunkten problematisch sein (Aufheizung im Sommer). Den Eigentümern sollen hier keine weiteren Vorhaben gemacht werden. Bei 8 Wohneinheiten sind maximal 16 Stellplätze erforderlich.

- Bürger regten an festzusetzen, dass die PKW-Stellplätze über eine Grundstückszufahrt (Anzahl 1 Stück) anzufahren sind. Lösungen, wie in der Friedrichstraße 20, wo die Erschließung von 5 Stellplätzen durch das Absenken des Bordsteins entlang der kompletten Grundstücksfront erreicht wurde, beinhalten Konfliktpotential (Rückwärts- und Rangierbetrieb, SUV's ragen in den Verkehrsraum, Mülltonnen stehen vor dem Nachbarhaus usw.). Hinzu kommt, dass solche Lösungen das Straßen- und Siedlungsbild negativ beeinflussen. Zudem entstünden Entwässerungsprobleme.

Die 10. Änderung zielt darauf ab, die Inhalte des Konzeptes zur verträglichen Innenverdichtung umzusetzen. Andere städtebauliche Fragestellungen wurden nicht thematisiert. Zudem weist der Einwander selbst darauf hin, dass im Plangebiet bereits direkte Stellplatzzufahrten realisiert sind. Das Plangebiet ist entlang der Erschließungsstraßen vollständig bebaut, so dass sich hier keine Veränderungen im größeren Umfang abzeichnen.

Eine ordnungsgemäße Grundstücksentwässerung ist auf nachgelagerter Planungsebene sicherzustellen.

- Bürger regten im Falle der Errichtung von Mehrfamilienhäusern ein Konzept für die Bereitstellung der Müllgefäße an.

Die Anregung bezieht sich nicht auf das Bebauungsplanverfahren, sondern auf die Ausbauplanung/ Hochbauplanung. Im Zuge der Hochbauplanung werden die Müllgefäße verortet. Es sind bereits einige Mehrfamilienhäuser im Plangebiet vorhanden. Probleme bei der Müllabfuhr sind der Gemeinde hier nicht bekannt.

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

- Der Landkreis Ammerland hat kritisiert, dass in der Begründung keine Aussagen zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen enthalten seien. Der bestehende Bebauungsplan aus dem Jahr 1971 mit seinen Änderungen enthalte keine Festsetzungen zum passiven Schallschutz. Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts würden an der Mühlenstraße deutlich überschritten. Es wird empfohlen, die Verkehrslärsituation untersuchen zu lassen. Mindestens sollte jedoch ein Hinweis aufgenommen werden, dass im Zulassungsverfahren die Einhaltung des passiven Schallschutzes durch die Bauherren für das jeweilige Grundstück nachzuweisen ist. Schlafräume sollten abgewandt oder mit schallgedämmten Lüftungssystemen ausgestattet werden. Außenwohnbereiche sollten im Schallschatten der Gebäude angelegt werden oder sind durch entsprechende Maßnahmen so weit zu schützen, dass der Orientierungswert eingehalten werden kann.

Die Begründung enthält aus den folgenden Gründen keine Ausführungen zum Immissionsschutz: Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs in der Gemeinde Rastede und ist weitgehend realisiert. Für das Plangebiet liegt bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6D vor. 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 dieser 10. Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert und örtliche Bauvorschriften erlassen. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6D gelten fort. Bei der 10. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigelegt ist.

Für das Plangebiet sind die Empfehlungen für die blaue Zone des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung in Ansatz gebracht. Entsprechend sind hier zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Gesamthöhe von 10,50 m und einer Traufhöhe von 6,50 m zulässig. Staffelgeschosse werden im Zuge dieser 10. Änderung oberhalb des 2. Vollgeschosses ausgeschlossen. Zusätzliche Möglichkeiten für eine Nachverdichtung ergeben sich durch Anbauten, Aufstockungen oder Abriss bestehender Gebäude sowie zum Teil auf den rückwärtigen Grundstücken.

Insgesamt werden im Rahmen dieser 10. Änderung keine grundsätzlich neuen Baumöglichkeiten etwa durch zusätzliche Baufelder geschaffen. Dies gilt insbesondere für die Bauzeile entlang der Mühlenstraße. Es ergeben sich durch die 10. Änderung keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Immissionsschutz oder neue Anforderungen hinsichtlich des Immissionsschutzes durch eine Änderung der Art der zulässigen Nutzung.

Die Gemeinde Rastede sieht derzeit – insbesondere aufgrund der weitgehend bereits erfolgten Bebauung des Plangebietes - keinen Anlass, den Bebauungsplan umfassender zu ändern und auch das „Immissionsschutzthema“ erneut aufzugreifen. Sollte sich zukünftig ein Handlungsbedarf ergeben, wird die Gemeinde Rastede entsprechend reagieren.

Der Anregung zur Ergänzung der Hinweise in den Planunterlagen wurde nachgekommen.

- Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Ammerland hat angemerkt, dass im baurechtlichen Zulassungsverfahren eine Rückhaltung des zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers auf dem jeweiligen Baugrundstück wasserwirtschaftlich nachzuweisen ist.

Der Hinweis wurde in den Planunterlagen ergänzt.

- Das Nds. Landesamt für Denkmalpflege hat angemerkt, dass aus dem Plangebiet bereits 1928 und 1955 bei Bautätigkeiten zwei vorgeschichtliche Siedlungsplätze aus dem 1. - 2. Jh. n. Chr. entdeckt (Rastede, FStNr. 119, 120) entdeckt wurden. In der unmittelbaren Umgebung des Areals befänden sich weitere Fundplätze unterschiedlicher Zeitstellungen. Sämtliche Erdarbeiten bedürften einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG).

Die Ausführungen wurden in einem Kapitel 3.5 „Belange der archäologischen Denkmalpflege“ ergänzt. Die Hinweise in den Planunterlagen wurden um das Erfordernis einer denkmalrechtlichen Genehmigung ergänzt.

- Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen hat angemerkt, dass die alliierten Luftbilder nicht auf Abwurfkampfmittel ausgewertet wurden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs in der Gemeinde Rastede und ist bereits vollständig realisiert. Auf Ebene dieser Bebauungsplanänderung wird daher kein Erfordernis für eine Luftbildauswertung erkannt. In die Planunterlagen wurde der Hinweis ergänzt, dass keine Auswertung der alliierten Luftbilder in Hinblick auf Abwurfkampfmittel stattgefunden hat und daher der allgemeine Verdacht auf Abwurfkampfmittel besteht.

- Der OOWV hat auf seine Leitungen im Plangebiet hingewiesen und Hinweise zur Ausführungsebene vorgebracht.

Die Versorgungsleitungen des OOWV befinden sich gemäß beigefügten Lageplan innerhalb der Verkehrsflächen oder es handelt sich um Hausanschlussleitungen. Bei der 10. Änderung handelt es sich zudem um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist.

- Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat auf die Auswertungsmöglichkeiten im NIBIS Kartenserver zum Baugrund und zum Bergwerkseigentum hingewiesen.

Das Plangebiet ist realisiert. Die Baugrundverhältnisse sind im Zuge einzelner Baumaßnahmen zu erkunden.

- Die EWE Netz GmbH hat auf ihre Leitungen im Plangebiet und die Leitungsabfragemöglichkeit im Internet hingewiesen.

Für das Plangebiet liegt bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6D vor. Bei der 10. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigelegt ist. Eine Leitungsabfrage über die genannte Internetseite erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung.

3.2 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz

Aktueller Zustand von Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich stellt sich als Wohngebiet mit freistehenden Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern dar. Auf den Grundstücksflächen sind neben PKW-Stellplätzen auch Ziergärten angelegt. Zudem umfasst das Plangebiet einen Abschnitt der „Friedrichstraße“ sowie die Stichstraßen „Töpferweg“ und „Schmaler Weg“.

In der Umgebung des Änderungsbereiches befinden sich weitere Ein- und Mehrfamilienhäuser mit Ziergärten.

Das Landschaftsbild ist durch die Wohnbebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt. Das Plangebiet unterliegt den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6d „Rastede I“ und dessen Änderungen. Bei den abiotischen Schutzgütern (Boden, Wasser, Klima/Luft) sind weder besondere Wertigkeiten noch besondere Belastungssituationen ersichtlich.

Auswirkungen der Planung, Eingriffsregelung

Mit der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d beabsichtigt die Gemeinde Rastede, die in absehbarer Zeit bauliche Weiterentwicklung des Plangebietes zu lenken. Die städtebauliche Verdichtung soll in einer dem Ortsbild und der Siedlungsstruktur verträglichen Art und Weise durchgeführt werden und dadurch ungewollte Verdichtungen, Nachbarschaftskonflikte und negative Veränderungen des Gebietscharakters vorbeugen. Als Grundlage dient dafür das Konzept zur verträglichen Innenentwicklung der Gemeinde Rastede. Bei der 10. Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 6d werden die Festsetzungen zu den Maßen der baulichen Nutzung geändert. Es werden maximal zwei Vollgeschosse, eine maximale Gebäudehöhe (10,5 m als Oberkante der baulichen Anlage) sowie eine Traufhöhe von 6,5 m festgesetzt. Staffelgeschosse oberhalb des 2. Vollgeschosses werden ausgeschlossen. Weiterhin werden auch Festsetzungen über die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten getroffen. Zudem werden örtliche Bauvorschriften zur Dachform, Dachneigung und zu den erforderlichen Stellplätzen erlassen. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6d und seiner Änderungen bleiben unverändert.

Bei der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d werden keine zusätzlichen Flächen für eine Erstbebauung in Anspruch genommen. Zudem bleibt die Grundflächenzahl unverändert und die Baugrenzen werden weder erweitert noch verlagert. Insgesamt wird keine höherflächige Ausnutzung des Gebietes ermöglicht.

Durch die 10. Änderung des Bebauungsplanes wird im Vergleich zum Planrecht keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme oder zusätzliche Bodenversiegelung ermöglicht. Aufgrund der Bestandssituationen sind Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Wasser sowie Klima und Luft nicht ersichtlich. Zudem werden keine negativen

Veränderungen des Gebietscharakters vorbereitet, die sich negativ auf das Landschafts- und Ortsbild auswirken.

Ein Eingriff liegt nicht vor, so dass auch keine Eingriffsbilanzierung durchgeführt wird. Auch werden aufgrund der Bestandssituation keine über das bisherige Maß hinausgehenden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich erforderlich.

Artenschutz-Verträglichkeit

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 BNatSchG die Umsetzung der Planung absehbar und dauerhaft hindern. Hierbei sind die Europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie in den Blick zu nehmen. Da sich die artenschutzrechtlichen Regelungen auf konkrete Handlungen und Individuen beziehen, bleibt die abschließende Feststellung der Artenschutz-Verträglichkeit auf Umsetzungsebene vorbehalten.

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Bäume und Gebäude sind gebäude-, und gehölzbrütende Vogelarten nicht ausgeschlossen. Durch die intensive Nutzung des Menschen sind lediglich Vorkommen störungstoleranter Arten zu erwarten. In und an alten Gebäudeteilen und im Bereich von Großgehölzen können auch Baumhöhlen mit Potenzial für höhlenbrütende Vogelarten oder Fledermausquartiere vorhanden sein.

In der Umgebung des Plangebietes sind höhlen-, gebäude-, und gehölzbrütende Vogelarten sowie Quartiere von Fledermäusen nicht gänzlich auszuschließen.

Das Vorkommen von Artgruppen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie, z.B. Säugetiere (ausgenommen Fledermäuse), Amphibien, Libellen, Heuschrecken oder Farn- und Blütenpflanzen können aufgrund des Habitatpotenzials des Plangebietes einerseits und der Lebensraumansprüche der streng geschützten Arten andererseits mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Damit stellt sich die Artenschutz-Verträglichkeit im vorliegenden Planfall wie folgt dar:

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

Vogeltötungen können grundsätzlich vermieden werden, indem notwendige Gehölzbeseitigungen außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden. Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung ist unmittelbar vor einer Gehölzfällung oder dem Abriss/ Umbau von Gebäuden von einer fachkundigen Person zu prüfen, ob eine Nutzung durch Fledermäuse oder Vögel gegeben ist. Sollte dies der Fall sein, sind die Arbeiten zu verschieben, bis die Quartierszeit beendet bzw. die Brut- und Aufzucht abgeschlossen ist.

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

Im Sinne des Artenschutzes liegen erhebliche Störungen vor, wenn sich durch diese der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art erheblich verschlechtert.

Durch einen Baubetrieb sind Störungen zu erwarten, die jedoch zeitlich auf die Bauphase begrenzt sind. Ein dann temporäres Ausweichverhalten der potenziell vorkommenden Tierwelt in die unmittelbare Umgebung ist möglich.

Nach der Fertigstellung des Vorhabens ist durch die geplante Nutzung mit keinem signifikant erhöhten Störpotenzial für die potenziell vorkommende Tierwelt auszugehen. Innerhalb des

Plangebietes ist bereits Wohnbebauung vorhanden. Die im Plangebiet potenziell vorkommende Tierwelt ist somit einen gewissen Störungsgrad durch den Menschen gewöhnt. Eine Verschlechterung der lokalen Population einer Art kann daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

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

Die Betroffenheit von aktuell genutzten Lebensstätten kann durch die bauzeitliche Anpassung vermieden werden (s.o.). Der Schutz darüber hinaus bezieht sich nur auf dauerhaft wieder genutzte Lebensstätten.

Es kann angenommen werden, dass die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, da es sich um einen Bestandsbebauungsplan handelt und keine zusätzlichen und weitergehenden Festsetzungen in Bezug auf die maximal zulässige Versiegelung getroffen werden.

Sollten bei Gehölzfällungen oder Gebäudeabriss/-umbau 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:

Zusammenfassend sind keine dauerhaften Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen erkennbar. Auf Umsetzungsebene sind jedoch Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Natura 2000-Verträglichkeit

Innerhalb des Plangebietes oder direkt angrenzend befindet sich kein Natura 2000-Gebiet. Das nächstgelegene FFH-Gebiet *Eichenbruch, Ellernbusch* (EU-Kennzahl: 2715-331) liegt rund 1,75 km südwestlich des Plangebietes. Das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet *Hunteniederung* (EU-Kennzahl: DE2816-401) befindet sich südlich des Änderungsbereiches in einer Entfernung von etwa 10 km.²

Die Planung verursacht keine schädlichen Fernwirkungen, die sich negativ auf die Schutzziele der Natura 2000-Gebiete auswirken.

Die Natura 2000-Verträglichkeit ist gegeben.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte

Innerhalb des Plangebietes und direkt angrenzend befindet sich kein naturschutzrechtliches Schutzgebiet oder Schutzobjekt. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet *Schloßpark, Park Hagen* (LSG WST 00057) liegt rund 100 m südlich des Änderungsbereiches.³

Innerhalb des Plangebietes besteht bereits Wohnbebauung. Zudem befindet sich zwischen dem Änderungsbereich und dem Landschaftsschutzgebiet weitere Wohnbebauung. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet sind nicht ersichtlich.

² Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur. (Zugriff: Mai 2022)

³ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur (Zugriff: Mai 2022)

Der nächstgelegene geschützte Landschaftsbestandteil *Gehölzbestände nördlich der Badeanstalt und des Tennisplatzes an der Mühlenstraße* (GLB WST 00004) liegt rund 300 m westlich des Änderungsbereiches. In etwa 5 km Entfernung befindet sich das nächstgelegene Naturschutzgebiet *Hochmoor und Grünland am Heideich* (NSG WE 0028).⁴

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d verursacht keine schädlichen Fernwirkungen, die die Schutzziele und -zwecke beeinträchtigen. Negative Auswirkungen der Planung sind daher nicht ersichtlich.

Darstellung von Landschaftsplänen

In der Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Ammerland 2021 werden für das Plangebiet keine besonderen Entwicklungsziele und Maßnahmen herausgestellt.⁵ Konkrete landschaftsplanerische Ziele stehen der Planung demnach nicht entgegen.

3.3 Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang

Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang der Gemeinde Rastede. Das Plangebiet ist bereits realisiert und bebaut.

In ihrem Konzept zur verträglichen Innenentwicklung hat die Gemeinde für den Änderungsbereich eine blaue Zone ausgewiesen. Für den Bereich dieser 10. Änderung werden die Inhalte und Ergebnisse des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung umgesetzt.

Dies beinhaltet zum einen eine Erhöhung der zulässigen Vollgeschosse von einem auf zwei Vollgeschosse für die Bebauung an der Friedrichstraße und an der Schützenhofstraße. An der Mühlenstraße waren bereits zwei Vollgeschosse zulässig. Zum anderen wird eine Begrenzung der Gebäudehöhe auf 10,50 m und der Traufhöhe auf 6,50 m vorgenommen und Staffelgeschosse 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. Zulässig sind maximal 8 Wohnungen je Wohngebäude (Einzelhaus/ Doppelhaus (maximal 4 Wohnungen je Doppelhaushälfte) und maximal 1 Wohneinheit je Reiheneinheit.

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.

Aus städtebaulicher Sicht stellt sich eine Mehrfamilienhausbebauung grundsätzlich als verträglich dar. Zum einen sind auf einigen Grundstücken im Plangebiet bereits Mehrfamilienhäuser realisiert. Auch in der Umgebung des Plangebiets, insbesondere an der Mühlenstraße sind bereits Mehrfamilienhäuser mit bis zu 10 Wohnungen vorhanden. Die Grundstücke liegen zum anderen in fußläufiger Entfernung zu Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Einrichtungen. Mit den getroffenen Festsetzungen, insbesondere der Trauf- und Gebäudehöhe, der Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohnungen und dem Ausschluss von Staffelgeschossen, kann eine Nachbarschaftsverträglichkeit hergestellt werden.

⁴ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur (Zugriff: Mai 2022)

⁵ Landkreis Ammerland (2021): Fortschreibung Landschaftsrahmenplan 2021

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.

Es wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht empfohlen, im Zuge der Innenverdichtung den Versiegelungsgrad bei Neubauten auf ein Minimum zu beschränken und leichte Arten der Versiegelungen wie z.B. Flachdächer mit Kiesschüttung oder Gründächer sowie Pflaster ohne Fugenverguss, Rasen- und Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Öko-Pflaster, wassergebundene Decken o.ä. zu verwenden.

3.5 Belange der archäologischen Denkmalpflege

Aus dem zur Innenentwicklung vorgesehenen Plangebiet wurden bereits 1928 und 1955 bei Bautätigkeiten zwei vorgeschichtliche Siedlungsplätze aus dem 1.-2. Jh. n. Chr. entdeckt (Rastede, FStNr. 119, 120). In der unmittelbaren Umgebung des Areals befinden sich weitere Fundplätze unterschiedlicher Zeitstellungen.

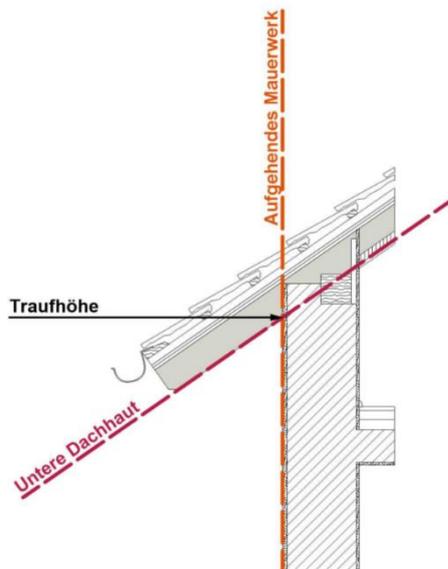
Mit weiteren, bisher unbekanntem archäologischen Funden und Befunden muss im Plangebiet gerechnet werden. Dabei handelt es sich um Bodendenkmale, die durch das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

4. INHALTE DER FESTSETZUNGEN

Der Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d umfasst Teile der im Bebauungsplan Nr. 6d und seiner Änderungen nach § 3 und § 4 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebiete (WR) und Allgemeinen Wohngebiete (WA) gemäß Übersichtsplan auf Seite 3.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. In Anlehnung an das Konzept zur verträglichen Innenentwicklung sind maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus/ Doppelhaus (maximal 4 Wohnungen je Doppelhaushälfte) und maximal 1 Wohneinheit je Reiheneinheit festgesetzt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (Oberkante baulicher Anlagen) wird auf 10,50 m, die maximal zulässige Traufhöhe auf 6,50 m begrenzt. Nachstehende Skizze veranschaulicht den Bemessungspunkt für die festgesetzten Traufhöhen (Schnittpunkt zwischen dem untersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehendem Mauerwerk):



Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugsebene), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Soweit zwei Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Straße mit dem geringeren Abstand zur baulichen Anlage maßgebend. Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Dachgauben, Zwerchhäuser, Zwerchgiebel und Abwalmungen.

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

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6d gelten fort.

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Einstellplätze gemäß § 84 (1) NBauO

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO wird festgelegt, dass je Wohneinheit 2 Einstellplätze anzulegen sind. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass auf den Privatgrundstücken ausreichend Parkraum zur Verfügung gestellt wird. Der öffentliche Raum wird von Parksuchverkehren und von parkenden Autos freigehalten. Die Erfahrungen in der Gemeinde Rastede in den letzten Jahren haben gezeigt, dass eine Kennziffer von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit nicht ausreichend ist, um ausreichend Parkraum auf den Privatgrundstücken vorzuhalten. Gerade im Ortskern sind häufig Parksuchverkehre festzustellen. Insofern geht die Festsetzung nicht über den tatsächlichen Bedarf hinaus.

Gestaltungsvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d. 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 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. Auf 10 % der Grundfläche der Dachfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig.

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.

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