

**Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen**

**Einladung**

**Gremium:** Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen - öffentlich  
**Sitzungstermin:** Montag, 06.02.2023, 17:00 Uhr  
**Ort, Raum:** Ratssaal des Rathauses, Sophienstraße 27, 26180 Rastede

Rastede, den 26.01.2023

1. An die Mitglieder des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen
2. nachrichtlich an die übrigen Mitglieder des Rates

Hiermit lade ich Sie im Einvernehmen mit dem Ausschussvorsitzenden zu einer Sitzung mit öffentlichen Tagesordnungspunkten ein.

**Tagesordnung:**

**Öffentlicher Teil**

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
- TOP 3 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 21.11.2022
- TOP 4 Einwohnerfragestunde
- TOP 5 10. Änderung des Bebauungsplans 6 G "Rastede I/II Ortskern" - Teilbereich Ladestraße/An der Bleiche  
Vorlage: 2023/002
- TOP 6 Städtebauliche Situation Nethenerfeld  
Vorlage: 2022/232
- TOP 7 Anfragen und Hinweise
- TOP 8 Einwohnerfragestunde
- TOP 9 Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen  
gez. Krause  
Bürgermeister

## B e s c h l u s s v o r l a g e

**Vorlage-Nr.: 2023/002**

freigegeben am **10.01.2023**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Kahne, Tabea

**Datum: 02.01.2023**

### **10. Änderung des Bebauungsplans 6 G "Rastede I/II Ortskern" - Teilbereich Ladestraße/An der Bleiche**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	06.02.2023	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	14.02.2023	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Bebauungsplan 6 G wird hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung geändert und örtliche Bauvorschriften als Satzung erlassen.
2. Dem Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplans 6 G wird zugestimmt.
3. Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.
4. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Zur Übernahme der Ziele des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung in die verbindliche Bauleitplanung soll die 10. Änderung des Bebauungsplans 6 G durchgeführt werden. Der Geltungsbereich umfasst die Wohn- und Mischgebiete zwischen Ladestraße, Raiffeisenstraße und An der Bleiche.

Im Zuge des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung (siehe Vorlage 2019/128) wurde dieser Bereich im Ortskern als „blaue Zone“ mit mittlerer städtebaulicher Dichte gekennzeichnet. Die dortigen Vorgaben sollen nunmehr in einer verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt werden und eine veränderte bauliche Ausnutzbarkeit regeln.

Für das Plangebiet liegen zwei Bauplanungen von privaten Eigentümern vor, die die Errichtung von Mehrfamilien- beziehungsweise Wohn- und Geschäftshäusern vorsehen. Diese sind auf Basis der derzeit noch rechtskräftigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen aus der 3. Änderung des Bebauungsplans 6 G aus dem Jahre 2000 nicht zulässig.

Das Plangebiet wurde im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung aufgrund seiner zentralen Lage als zu verdichtendes Gebiet vorgesehen, sodass mit der jetzigen 10. Änderung des Bebauungsplans 6 G die Voraussetzungen hierfür geschaffen werden sollen.

Insoweit sollen zwei Vollgeschosse (bisher eins) zulässig sein, wobei die Traufhöhe maximal 6,5 m und die Gesamthöhe maximal 10,50 m betragen darf. In diesem Bereich sind die Dächer - mit Ausnahme untergeordneter Bauteile - symmetrisch zwischen 20° und 45° Dachneigung als Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach zu errichten. Die Errichtung von Staffelgeschossen oberhalb des 2. Vollgeschosses wird ausgeschlossen.

Die Anzahl zulässiger Wohneinheiten je Gebäude erfolgt abhängig von der Grundstücksgröße, wobei maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig sind. Je Wohneinheit sind volle 140 qm Grundstücksfläche erforderlich. Auf den Grundstücken sind je Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen.

Da die 10. Änderung des Bebauungsplans 6 G als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen kann, wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet und die öffentliche Auslegung durchgeführt.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

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

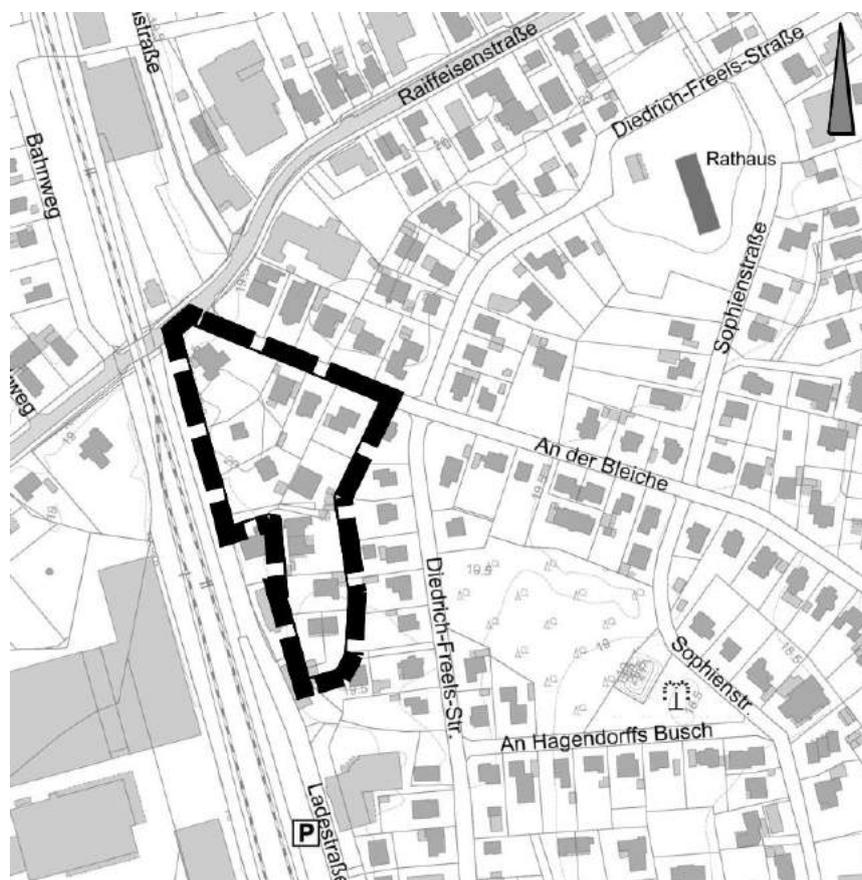
Keine, da die Baurechte zuvor auch schon bestanden haben und jetzt nur näher differenziert, aber nicht ausgeweitet werden.

### **Anlagen:**

1. Entwurf Text-Bebauungsplan

# Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

## 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“



Entwurf

Januar 2023

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](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://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. 6G „Rastede I/II Ortskern“, bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (gemäß § 84 (1) und § 84 (3) NBauO), als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den

L.S.

Bürgermeister

## Planverfasser

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ 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. 6G „Rastede I/II Ortskern“ und der örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Rastede, den

L.S.

Bürgermeister

## Öffentliche Auslegung

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

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

Der Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ mit der Begründung und die örtlichen Bauvorschriften haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Rastede, den

L.S.

Bürgermeister

---

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ nebst Begründung und die örtlichen Bauvorschriften in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

Rastede, den

L.S.

Bürgermeister

---

## Bekanntmachung

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

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

Rastede, den

L.S.

Bürgermeister

---

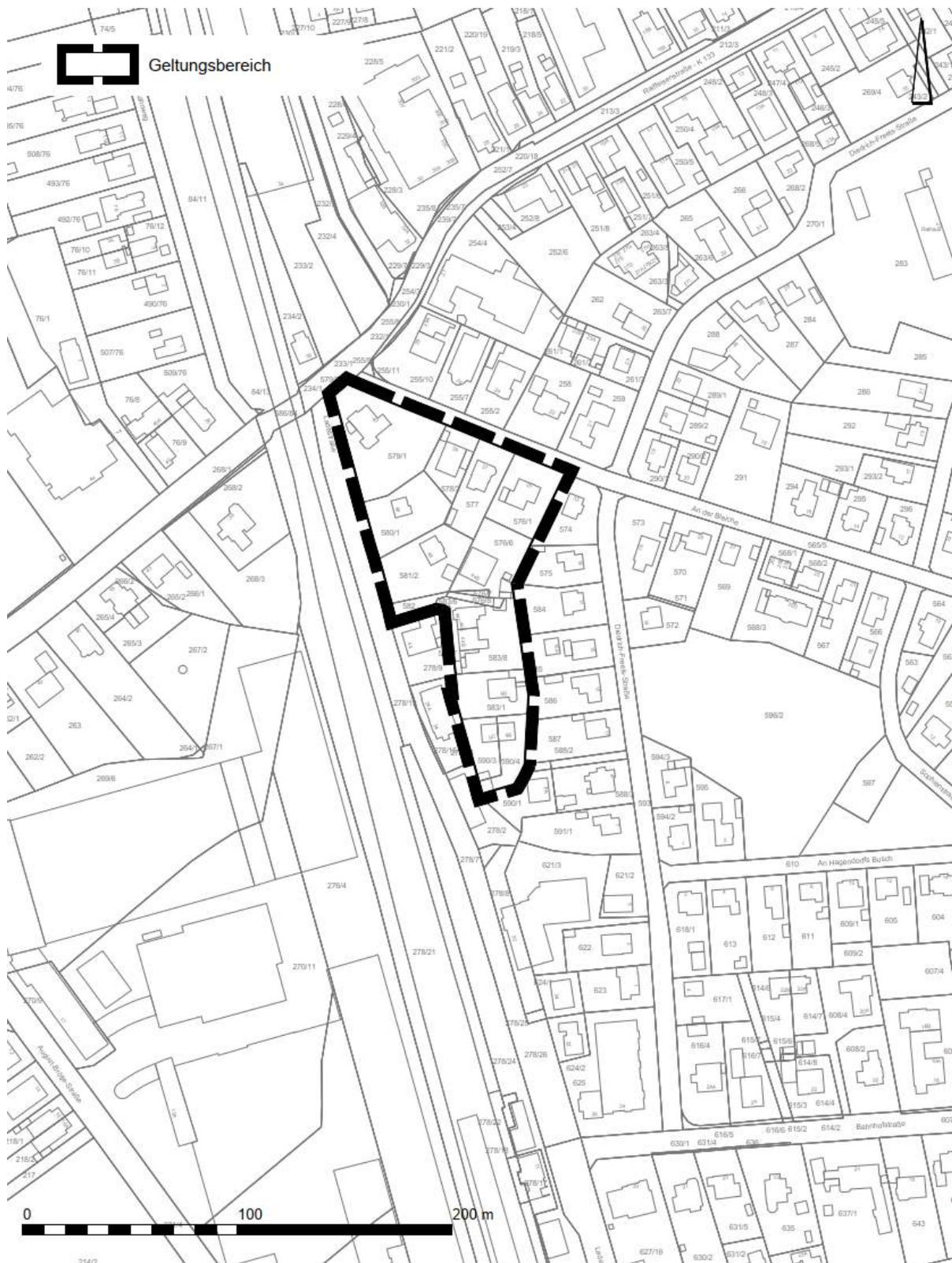
## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 109. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den .....

-----  
Bürgermeister

# Übersichtsplan 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)



**B-Plan Nr. 6G,**  
**10. Änderung**

## Satzung

### § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ umfasst die nach § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) und die nach § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete gemäß Übersichtsplan auf Seite 3.

### § 2 Festsetzungen

1. In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten und den gemäß § 6 festgesetzten Mischgebieten sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus/ Doppelhaus (maximal 4 Wohnungen je Doppelhaushälfte) zulässig. Je Reiheneinheit sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

2. Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO werden für die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und für die gemäß § 6 festgesetzten Mischgebiete die zulässigen Höhen baulicher Anlagen durch die Festsetzung der zulässigen Trauf- und Gebäudehöhe (Oberkante baulicher Anlagen) bestimmt.

Die zulässige maximale Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen dem **obersten** Punkt der Dachhaut und dem aufgehenden Mauerwerk) beträgt 6,50 m über Bezugsebene, die maximal zulässige Gebäudehöhe (Oberkante baulicher Anlagen) beträgt 10,50 m über Bezugsebene. 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.

3. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten oberhalb des 2. Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig.

4. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6G gelten fort.

Die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G entfällt, sie wird durch die Festsetzung in § 2 Nr. 1 ersetzt.

### § 3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (1) NBauO

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift gemäß § 84 (1) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“.

2. Einstellplätze

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

### 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 (3) NBauO

### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“:

### 2. Dachform und Dachneigung

Die obersten Geschosse von Hauptgebäuden sind nur mit 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, 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.

## § 5 Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestatten.
2. Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
3. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

## § 6 Rechtsgrundlagen

### **Rechtsgrundlagen für diese Bebauungsplanänderung sind:**

**Baugesetzbuch** - BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)

**Baunutzungsverordnung** - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**Planzeichenverordnung** 1990 - PlanzV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz** - NKomVG - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 588)

**Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578)

Die anliegende Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.

Rastede, den

L.S.

---

Bürgermeister

# Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

## 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“



## Begründung

Entwurf

Januar 2023

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](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>9</b>
1.1	Anlass der Planung	9
1.2	Rechtsgrundlagen	9
1.3	Geltungsbereich der Planung	10
1.4	Beschreibung des Plangebietes	10
1.5	Planungsrahmenbedingungen	12
<b>2.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>15</b>
<b>3.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung</b>	<b>18</b>
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	18
3.1.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB	18
3.1.2	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB	18
3.2	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz	18
3.3	Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang	21
3.4	Belange des Klimaschutzes	22
3.5	Kampfmittel	23
3.6	Belange der Erschließung	23
<b>4.</b>	<b>Inhalte der Festsetzungen</b>	<b>23</b>
<b>5.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>24</b>
<b>6.</b>	<b>Daten zum Verfahrensablauf</b>	<b>25</b>
<b>7.</b>	<b>Grösse des Plangebietes</b>	<b>25</b>

## **0. Vorbemerkung**

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

Bei vorliegender Änderung handelt es sich um eine Nachverdichtung des Bestands und um  
eine Innenentwicklung. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der  
Gemeinde Rastede und ist bereits überwiegend baulich genutzt. An den Geltungsbereich  
grenzen zu allen Seiten bereits bebaute Bereiche an. Die Größe des gesamten Plangebietes  
beträgt lediglich 9.360 qm, die Grundfläche damit deutlich weniger als 20.000 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 ge-  
nannten Schutzgüter.

Es sind keine kumulativen Effekte zu berücksichtigen, weil es sich um die Änderung eines  
rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt und keine weiteren Änderungen oder Neuaufstel-  
lungen 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**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Ortslage Rastede, zwi-  
schen der Straße An der Bleiche und der Raiffeisenstraße im Norden und der Ladestraße im  
Westen. Anlass für diese 10. Änderung ist das vom Rat der Gemeinde Rastede beschlossene  
Konzept zur verträglichen Innenentwicklung einerseits und Anfragen zur Realisierung von  
Mehrfamilienhäusern für den Geltungsbereich andererseits. Das Baurecht wird entsprechend  
des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung im Rahmen dieser 10. Änderung ange-  
passt. Es werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksich-  
tigung der Ergebnisse des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung geändert.

### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlagen für diese 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G sind das Baugesetz-  
buch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungs-  
verordnung - BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Dar-  
stellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV), die Niedersächsische

Bauordnung und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der geltenden Fassung.

### 1.3 Geltungsbereich der Planung

Der Geltungsbereich der 10. Änderung wird im Norden durch die Straße An der Bleiche und die Raiffeisenstraße sowie im Osten durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der in der ersten Zeile entlang der Diedrich-Freels-Straße gelegenen Grundstücke gebildet (Flurstücke 574, 575, 584, 585, 586, 587). Im Nordwesten grenzt die Ladestraße, im Südwesten die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der in der ersten Zeile entlang der Ladestraße gelegenen Grundstücke an (Flurstücke 287/9, 278/14, 278/2). In südlicher Richtung wird der Geltungsbereich durch das Flurstück 590/1 begrenzt. Die 10. Änderung erfasst die für den Geltungsbereich festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete. Bei der 10. Änderung handelt sich um einen Textbebauungsplan.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches kann dem Titelblatt und dem Übersichtsplan auf Seite 3 entnommen werden.

### 1.4 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet ist vollständig baulich genutzt. Auf dem Eckgrundstück An der Bleiche, Raiffeisenstraße, Ladestraße liegt ein rot verkleinertes Wohnhaus mit zwei Vollgeschossen und steilem Dach auf einem großzügigen Grundstück. An der Bleiche schließen sich - im Geltungsbereich gelegen - Wohnhäuser mit einem bis zwei Vollgeschossen an:



Nördlicher Rand des Plangebietes



An der Bleiche, Blick Richtung Raiffeisenstraße

Entlang der ersten Bauzeile an der Ladestraße sind im Geltungsbereich Einfamilienhäuser mit einem Vollgeschoss vorhanden. Südlich daran – außerhalb des Geltungsbereiches gelegen – schließen ein kleineres Mehrfamilienhaus, ein Restaurant und ein Raiffeisenmarkt an.

Auch die rückwärtig gelegenen Flächen zwischen Diedrich-Freels-Straße und Ladestraße sind bebaut.

Die im nördlichen Geltungsbereich vorhandene rückwärtige Bebauung ist über einen kurzen Stich von der Ladestraße aus erreichbar. Hier befinden sich rückwärtig ein Doppelhaus und ein freistehendes Wohngebäude:



rückwärtige Bebauung im nördlichen Geltungsbereich

Die im südlichen Geltungsbereich vorhandene rückwärtige Bebauung ist über die Diedrich-Freels-Straße erschlossen. Hier befinden sich ein Doppelhaus und zwei freistehende Wohngebäude.



rückwärtige Bebauung im südlichen Geltungsbereich

In Bezug auf die äußere Gestaltung stellen sich die Gebäude uneinheitlich dar. Es dominiert das geneigte Dach, die Fassaden sind sowohl verputzt als auch verklinkert. Staffelgeschosse kommen im Plangebiet nicht vor.

Westlich des Änderungsbereichs liegt die Bahnstrecke Oldenburg – Wilhelmshaven. Parallel zur Bahnlinie ist eine Lärmschutzwand vorhanden. Östlich an den Änderungsbereich anschließend befinden sich freistehende Einfamilienhäuser mit einem Vollgeschoss.



## 1.5 Planungsrahmenbedingungen

### Ziele und Grundsätze der Raumordnung (LROP/RROP)

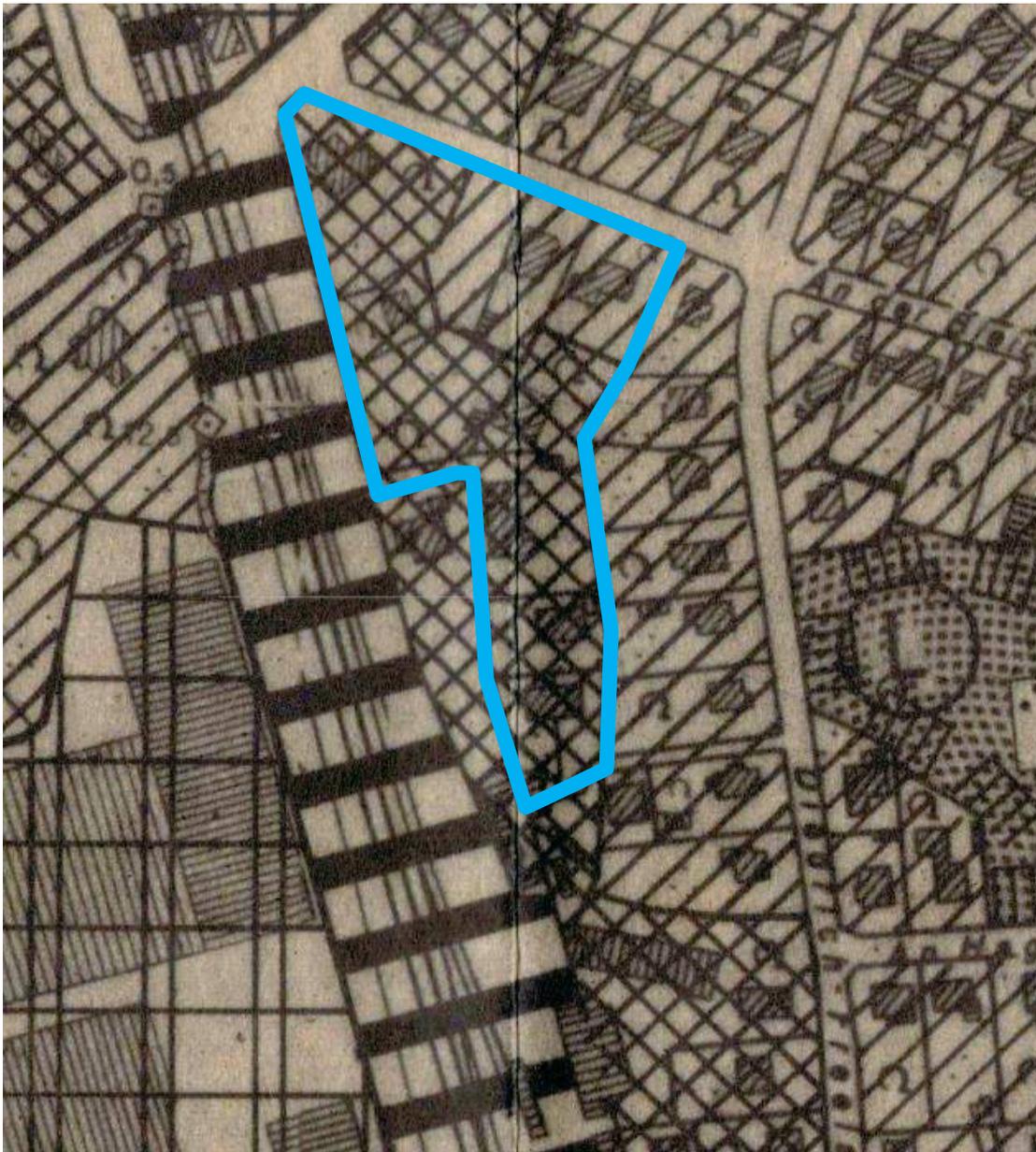
Die Gemeinde Rastede ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland 1996 als Mittelzentrum mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und „Erholung“ dargestellt. Für das Plangebiet werden keine Darstellungen getroffen.

Am 5. 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 Geltungsbereich dieser 10. Änderung im Nordosten als Wohnbaufläche und auf den übrigen Flächen als gemischte Baufläche dar.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede mit Markierung des Geltungsbereichs der 10. Änderung in blau

### **Bebauungsplan**

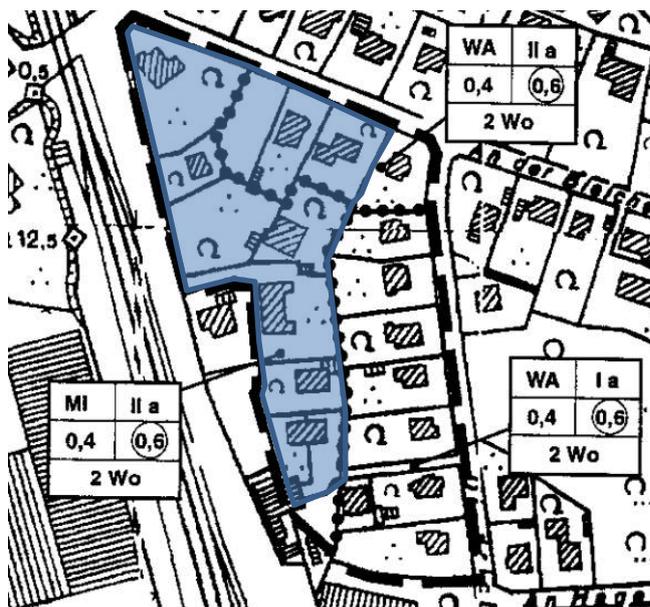
Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern vor.

Der Bebauungsplan Nr. 6G ist bereits seit 1979 rechtskräftig. Im Bebauungsplan Nr. 6G sind für den westlichen und südlichen Teil dieser 10. Änderung Mischgebiete und für den nordöstlichen Teil dieser 10. Änderung Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen:



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ für den Geltungsbereich dieser 10. Änderung (in blau)

Im Rahmen einer 3. Änderung wurden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung angepasst. Auf der Grundlage der 3. Änderung sind sowohl für die Allgemeinen Wohngebiete als auch für die Mischgebiete maximal zwei Vollgeschosse, eine abweichende Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 20 Metern, eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,6 sowie maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt.



Ausschnitt aus der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ für den Geltungsbereich dieser 10. Änderung (in blau)

Die 1. Änderung, die 4. Änderung (Sammeländerung A), die 5. Änderung (Sammeländerung B), die 6. Änderung (Sammeländerung C), die 7. Änderung und die 9. Änderung sind für diese 10. Änderung nicht relevant.

## 2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Geltungsbereich dieser 10. Änderung liegt im Siedlungszusammenhang der Gemeinde Rastede, südlich der Straße Auf der Bleiche, östlich der Ladestraße.

Die im Änderungsbereich gelegenen Grundstücksflächen sind bereits mit freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern bebaut. Die zum Teil rückwärtig gelegenen Grundstücke sind über private Erschließungsstiche von den angrenzenden Straßen erschlossen. Das Plangebiet unterliegt einem großen Entwicklungsdruck. Der Gemeinde liegen Anfragen zur Realisierung von Mehrfamilienhäusern für den Geltungsbereich vor. Für den Änderungsbereich ist daher eine bauliche Weiterentwicklung in absehbarer Zeit zu erwarten. Auch vor dem Hintergrund einer angespannten Wohnungsmarktsituation und einer großen Nachfrage nach Wohnnutzungen in der Gemeinde Rastede sind für das Plangebiet bauliche Veränderungen in nächster Zeit abzusehen. Dies Plangebiet liegt zentral in der Ortslage. Insgesamt besteht ein Erfordernis, im Gemeindegebiet auch Wohnraum in Mehrfamilienhäusern anzubieten. Das Plangebiet ist dazu aufgrund seiner räumlichen Nähe zum Ortskern von Rastede, zu den Einzelhandelseinrichtungen, zur Schule und zum Bahnhof auch für die Errichtung von - der Örtlichkeit angemessen dimensionierten - Mehrfamilienhäusern geeignet.

Der für das Plangebiet vorliegende rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6G und seine 3. Änderung weisen für den Änderungsbereich u.a. maximal zwei Vollgeschosse, eine Gebäudelänge von maximal 20,0 m und maximal 2 Wohneinheiten je Baukörper aus. Außerdem sind eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Nähere Festsetzungen zur Traufhöhe und zur zulässigen Gebäudehöhe werden nicht getroffen, örtliche Bauvorschriften wurden nicht erlassen.

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

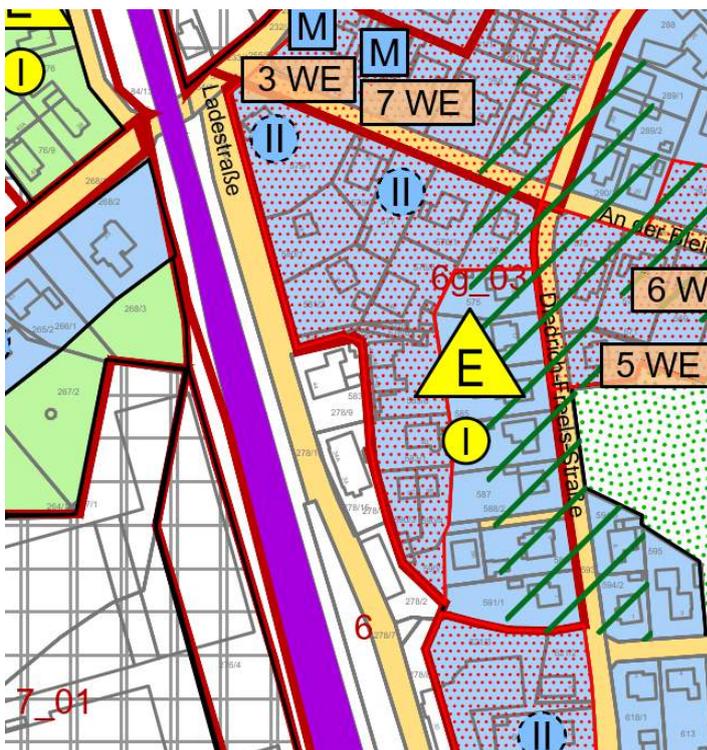
- Schutz vorhandener kleinteiliger Siedlungsstrukturen; ggf. Rücknahme von Baurechten
- maßvolle Verdichtung in einheitlich geprägten Siedlungsgebieten
- bestandsorientiert zusätzliche Verdichtung in Bereichen mit Verdichtungsansätzen
- bestandsorientiert zusätzliche Verdichtung im Ortskern
- bestandsorientiert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

---

<sup>1</sup> NWP Planungsgesellschaft mbH: Gemeinde Rastede: Konzept zur verträglichen Innenentwicklung; Oldenburg Mai 2019

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.



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

	max. II Vollgeschosse + zurückgesetztes Staffelgeschoss max. Gebäudehöhe 13,00 m max. 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück max. 10 Wohneinheiten je Gebäude
	max. II ohne Staffelgeschoss max. Traufhöhe 6,5 m max. Gebäudehöhe 10,50 m max. 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück max. 8 Wohneinheiten je Gebäude
	I maximal ggf. mit Begrenzung der Traufhöhe/Dachform Einzelfallprüfung max. zwei Wohneinheiten je Einzelhaus/DHH; je angefangene 600/ 300 qm GS 1 WE EH/ DHH

	Denkmale
	erhöhte Anforderungen an die Gestaltung aufgrund des Denkmalschutzes und der ortsbildprägenden Struktur
	Rücknahme der planungsrechtlichen Möglichkeit zur Errichtung eines Staffelgeschosses

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 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 den Änderungsbereich sind bereits zwei Vollgeschosse im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt. Im Rahmen dieser 10. Änderung wird die Festsetzung von zwei Vollgeschossen durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe (Oberkante baulicher Anlagen) von 10,50 m und einer Traufhöhe von 6,50 m ergänzt, um Gebäudehöhen zu vermeiden, die sich nicht in die Umgebung einfügen. 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) zulässig. Je Reiheneinheit sind maximal 2 Wohnungen 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, 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 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. Auf die Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ 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, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt.

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

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

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

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

#### **3.2 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz**

##### **➤ aktueller Zustand von Natur und Landschaft**

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen und mit unterschiedlichen Gebäudetypen bebaut. Planungsrechtlich unterliegt der Bereich den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 G in der Ursprungsfassung und in der 3. Änderung. Planungsrechtlich unregelte Flächen befinden sich nicht im Plangebiet.

In der aktuellen Ausprägung sind für die Belange von Natur und Landschaft sowie für den Artenschutz vor allem die Ziergärten mit kleineren Gehölz-, Hecken und Altbaumbeständen relevant.

Das Ortsbild außerhalb des Geltungsbereiches wird ebenfalls durch Wohngebäude mit Hausgärten und Gehölzbeständen und Altbäumen geprägt.

Im Plangebiet sind überwiegend mittlere Pseudogley-Podsolböden ausgeprägt. Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) wird mittel eingestuft.

Ein Suchraum für schutzwürdige Böden liegt nicht vor, vielmehr besteht ein für Siedlungslagen typischer Versiegelungsgrad<sup>2</sup>. Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel (1991 bis 2020) liegt zwischen 0 - 150 mm/a und kann als gering eingestuft werden. Nach Art und Mächtigkeit der grundwasserüberdeckenden Bodenschichten ist das Grundwasserschutzpotential hoch. Die Lage der Grundwasseroberfläche in m NHN liegt zwischen 10 und 12,5 m NHN<sup>3</sup>. Altlasten sind nach dem NIBIS Kartenserver des LBEG im Plangebiet nicht

<sup>2</sup> NIBIS<sup>R</sup> Kartenserver (2022) – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Bodenkunde, Hannover

<sup>3</sup> NIBIS<sup>R</sup> Kartenserver (2022) – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hydrologie, Hannover

verzeichnet. Im Plangebiet sind keine besonderen klimatischen Funktionsräume ausgeprägt, jedoch wirken die gestalteten Gärten und Gehölze gegenüber Versiegelungen ausgleichend.

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

Im Zuge dieser 10. Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Zielkonzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert. Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6G und seiner 3. Änderung bestehen fort, insbesondere die Angaben zur Grundflächenzahl, die das Maß der zulässigen Versiegelungen und Flächeninanspruchnahmen umfasst, werden beibehalten.

Somit beziehen sich die Änderungen gegenüber den rechtskräftigen Bebauungsplänen im Wesentlichen auf folgende Aspekte:

- Im Änderungsbereich werden Staffelgeschosse oberhalb des 2. Vollgeschosses ausgeschlossen und die maximale Gesamthöhe/ Gebäudehöhe auf 10,50 m und die Traufhöhe auf 6,50 m begrenzt. Es ist maximal eine Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bei maximal 8 Wohneinheiten zulässig.
- Ergänzend werden örtliche Bauvorschriften erlassen.

Ziel der getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften ist die Ermöglichung einer Nahverdichtung in einem verträglichen Maß.

Zusammenfassend handelt es sich bei der Änderung um eine Planung im Bestand. Es werden keine neuen Flächen erstmalig für eine bauliche Entwicklung in Anspruch genommen. Die Planung dient der Absicherung eines Nachverdichtungspotentials. Die Grundflächenzahl wird nicht verändert und auch die Baugrenzen werden nicht verlagert oder erweitert, so dass insgesamt keine höheren flächigen Ausnutzungen des Gebietes gegenüber dem bestehenden Planungsrecht möglich werden. Die Höhenfestsetzungen werden aufgrund der innerörtlichen Lage in einer verträglichen Art und Weise einer städtebaulichen Verdichtung durchgeführt.

Demnach werden mit der 10. Änderung weder zusätzliche Flächeninanspruchnahmen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und der Biotop- und Lebensraumstrukturen führen könnten, noch negative Veränderungen des Gebietscharakters vorbereitet, die zu einer erheblichen Landschafts- bzw. Ortbildveränderung führen würden. Auch sind aufgrund der Bestandssituation keine Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und auf die lufthygienische Situation oder das Klima abzuleiten.

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**

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

Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

➤ **Natura 2000-Verträglichkeit**

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist mit einer Entfernung von etwa 2,3 km das Gebiet „Eichenbruch, Ellernbusch“ (EU Kennzahl 2715-331) und befindet sich östlich vom Plangebiet. Nachteilige Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet zum einen bereits nahezu vollständig bebaut ist und zum anderen gliedernde Siedlungs- und Gehölzstrukturen zwischen FFH-Gebiet und Plangebiet vorhanden sind, die das FFH Gebiet sowohl räumlich als auch funktional vom Plangebiet abgrenzen.

EU-Vogelschutzgebiete sind ebenfalls nur in mehreren Kilometern Entfernung (etwa 10 km) mit der Hunteniederung (EU-Kennzahl DE2816-401) vorhanden und durch die Planung ebenfalls nicht betroffen. Die Verträglichkeit mit dem Schutzgebietssystem Natura 2000 ist somit gegeben.

➤ **naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet Schloßpark, Park Hagen (LSG WST 00057) befindet sich ca. 500 m südöstlich vom Plangebiet. Aufgrund der langjährigen Bestandssituation und der Art der Planung, werden keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgebiet begründet. Weitere Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind erst in weiterer Entfernung ausgeprägt und werden ebenfalls nicht durch die Planung beeinträchtigt.

### **3.3 Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang**

Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang der Gemeinde Rastede. 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 Begrenzung der Gebäudehöhe auf 10,50 m und der Traufhöhe auf 6,50 m und zum anderen den Ausschluss von Staffelgeschossen oberhalb des 2. Vollgeschosses. 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). Je Reiheneinheit sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

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, aber trotzdem eine angemessene und sinnvolle Nachverdichtung ermöglicht.

Aus städtebaulicher Sicht stellt sich eine Mehrfamilienhausbebauung grundsätzlich als verträglich dar. Die Grundstücke liegen zum einen in fußläufiger Entfernung zu Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Einrichtungen. Zum anderen sind in der Umgebung des Plangebietes auch bereits größere Gebäudekörper (u.a. der Raiffeisenmarkt) und Mehrfamilienhäuser (z.B. auf dem Eckgrundstück An der Bleiche - Diedrich-Freels-Straße) vorhanden. Mit den getroffenen Festsetzungen, insbesondere der Trauf- und Gebäudehöhe, der Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohnungen und dem Ausschluss von Staffelgeschossen oberhalb des 2. Vollgeschosses, kann eine Nachbarschaftsverträglichkeit hergestellt werden.

### **3.4 Belange des Denkmalschutzes**

Östlich des Plangebietes befinden sich mehrere denkmalgeschützte Gebäude. Das Gebiet dieser 10. Änderung liegt deutlich räumlich getrennt von den denkmalgeschützten Gebäuden. Es bestehen keine direkten Sichtbeziehungen zwischen Plangebiet und den denkmalgeschützten Gebäuden. Daher sind aus denkmalschutzrechtlicher Sicht keine besonderen Anforderungen an die Gestaltung der Gebäude zu stellen. Belange des Denkmalschutzes stehen der Planung nicht entgegen.

### **3.5 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 10. 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 Nachverdichtungspotentials. 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.

### 3.6 Kampfmittel

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

### 3.7 Belange der Erschließung

Das Plangebiet ist bereits realisiert und erschlossen.

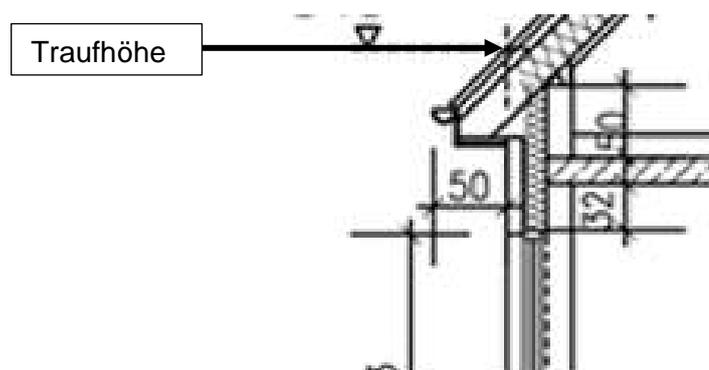
Das Planungsgebiet liegt im Einzugsgebiet des Bahnhofs Rastede und verschiedenen Bushaltestellen. Damit gibt es sowohl eine Anbindung an den Schienenpersonennahverkehr in Richtung Oldenburg und Wilhelmshaven als auch Busverbindungen in Richtung Oldenburg und in verschiedene Ortsteile von Rastede.

## 4. INHALTE DER FESTSETZUNGEN

In Anlehnung an das Konzept zur verträglichen Innenentwicklung werden maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus/ Doppelhaus (maximal 4 Wohnungen je Doppelhaushälfte) festgesetzt. Je Reiheneinheit sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Damit wird eine Nachverdichtung im Plangebiet ermöglicht, die in Anbetracht der zentralen Lage des Plangebietes zu den Einzelhandelseinrichtungen, zur Schule und zum Bahnhof gerechtfertigt ist. Wohngebäude mit mehr als den zulässigen Wohnungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die maximal zulässige Gesamthöhe/Gebäudehöhe (Oberkante baulicher Anlagen) wird auf 10,50 m, die maximal zulässige Traufhöhe auf 6,50 m begrenzt. Auch innerhalb des Plangebietes sind bereits zum Teil Gebäude vorhanden, die die festgesetzte Gebäudehöhe und auch die Traufhöhe in etwa erreichen.

Nachstehende Skizze veranschaulicht den Bemessungspunkt für die festgesetzten Traufhöhen (Schnittpunkt zwischen dem **obersten** Punkt der Dachhaut und dem aufgehenden 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 oberhalb des 2. Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig. Staffelgeschosse sind im Plangebiet derzeit nicht vorhanden.

Die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G entfällt mit Rechtskraft dieser 10. Änderung. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6G gelten fort. Insbesondere die Festsetzungen zur Grundflächenzahl und zur Geschossflächenzahl bleiben unverändert. Die in der 3. Änderung ausgewiesene abweichende Bauweise mit der Begrenzung der Gebäudelänge auf 20 m und die Begrenzung auf zwei Vollgeschosse bleiben bestehen.

## **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**

Unter Berücksichtigung einer angemessenen und positiven Weiterentwicklung des Ortsbildes in der Gemeinde Rastede sollen bebaute Bereiche in der Ortslage, einige wichtige, ortstypische Gestaltungsmerkmale aufweisen. Orientiert an den baulich-historischen Erscheinungsformen sowie an den positiven und inzwischen regionstypischen Gestaltelementen neuerer Siedlungsgebiete in der Gemeinde lassen sich einige grundsätzliche und für das Ortsbild positive siedlungs- und bebauungsstrukturelle Merkmale ableiten. 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.

#### 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, 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**

Aufstellungsbeschluss

Ortsübliche Bekanntmachung

Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Entwurfsbeschluss

Ortsübliche Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Satzungsbeschluss

## **7. GRÖSSE DES PLANGEBIETES**

Der Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G beträgt ca. 9.360 qm.

Rastede, den

L.S.

Der Bürgermeister

## Beschlussvorlage

**Vorlage-Nr.: 2022/232**

freigegeben am **27.12.2022**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Kahne, Tabea

**Datum: 22.12.2022**

### **Städtebauliche Situation Nethenerfeld**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	06.02.2023	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	14.02.2023	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Darstellung der städtebaulichen Situation wird zur Kenntnis genommen.

Auf die Schaffung weiterer Baurechte im Bereich Nethenerfeld wird verzichtet.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Im November 2021 wurde beschlossen, durch die NWP Planungsgesellschaft eine Darstellung der städtebaulichen Situation für den Bereich Nethenerfeld erarbeiten zu lassen (s. Vorlage 2021/197). Dem vorangegangen waren Beratungen über einen Antrag auf Bauleitplanung für Hintergrundstücksbebauung im Bereich Hirtenweg/Kreyenstraße (sh. Vorlagen 2021/080 und 2021/080A). Die NWP Planungsgesellschaft hat die Erarbeitung zwischenzeitlich abgeschlossen. Die Darstellung ist als Anlage 1 beigefügt.

Neben der planungsrechtlichen und örtlichen Bestandsaufnahme sind die wesentlichen Abwägungsbelange dargestellt, die bei Entscheidung über die weitere bauliche Entwicklung des ca. 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner umfassenden Bereichs Nethenerfeld zu berücksichtigen sind. Die Darstellung schließt mit einer Beurteilung der städtebaulichen Situation ab.

Hiernach sind bereits nach heutigem Recht insgesamt sechs Baulücken für Einzel- oder Doppelhäuser vorhanden, die ohne weitere Planungsschritte realisiert werden können. Diese sind in Karte 1 gekennzeichnet und bieten Platz für die Errichtung von bis zu sieben Wohnhäusern mit je maximal zwei Wohneinheiten.

Darüber hinaus wurden sechs Bereiche identifiziert, für die die Schaffung von Planungsrechten infrage kommt. Diese sind in Karte 2 gekennzeichnet. Zu jeder dieser Flächen wird im Erläuterungsbericht eine Bewertung vorgenommen.

In der Gesamtbetrachtung wird festgestellt, dass die vorhandenen, sofort realisierbaren sechs Baulücken, in denen bis zu 14 Wohneinheiten geschaffen werden können, für die Eigenentwicklung des Siedlungsbereichs Nethenerfeld als ausreichend erachtet werden:

- Bei einer weiteren Entwicklung der Ortslage Nethen und zunehmender Bevölkerung würde voraussichtlich ein Ausbau einer Grundversorgung und der notwendigen Infrastruktur erforderlich werden. Dies könnte den geplanten Ausbau zur Sicherung der für die Grundversorgung notwendigen Infrastruktur in der Ortslage Hahn-Lehmden gefährden. Hahn-Lehmden ist von der Raumordnung im RROP als Grundzentrum ausgewiesen und soll daher prioritär gesichert werden. Auch das Grundzentrum Hahn-Lehmden weist nur ca. 1.757 Einwohner auf (Stand 2019, statistisches Jahrbuch).
- Die ÖPNV Anbindung ist in der Ortslage Nethen nicht gut. Der weit überwiegende Anteil aller Wege erzeugt daher motorisierten Verkehr. Eine weitere Erhöhung des motorisierten Verkehrs durch eine weitere Siedlungsentwicklung stünde den vom Rat gesetzten Klimaschutzziele entgegen.
- Eine weitere Entwicklung/Erschließung über die Baulücken hinaus und jenseits der vorhandenen Innenbereichssatzung, beispielsweise auf den Flächen D oder E würde den heutigen Charakter der Ortslage verändern. Die heutige Ortslage ist durch eine straßenseitige Bebauung geprägt.
- Der Beginn einer zusätzlichen baulichen Entwicklung über die Baulücken hinaus und jenseits der Innenbereichssatzung, könnte zudem zum Präzedenzfall für weitere Flächen werden.
- Die westliche Ortslage liegt innerhalb der Wasserschutzgebietszone III A. Es handelt sich um einen aus wasserwirtschaftlicher Sicht sensiblen Bereich. Der Schutz des Trinkwassers und der Bodenschutz sollte durch einen möglichst weitgehenden Verzicht auf Versiegelung Berücksichtigung finden.

Aus o. g. Gründen wird vorgeschlagen, auf die weitere Schaffung von Baurechten im Bereich Nethenerfeld zu verzichten. Im Rahmen der Sitzung am 06.02.2023 werden nähere Erläuterungen durch das beauftragte Planungsbüro gegeben.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Keine.

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

Keine.

### **Anlagen:**

1. Karte Bestandsaufnahme
2. Karte Konzeptionelle Überlegungen
3. Erläuterungsbericht



**Legende** Anlage 1 zu Vorlage 2022/232

- W Wohnbauflächen gemäß Flächennutzungsplan
- II II Vollgeschosse (optisch)
- P Parkplatz
- X Baulücken
- Geltungsbereich der Satzung über die Festlegung/Ergänzung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Bereich Nethen-Nethenerfeld
- Geltungsbereich der Innenbereichssatzung nach § 34 Absatz 4 Nr. 3 BauGB
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 a „Wochenendhausgebiet“
- Grünland mit gliedernden Gehölzbeständen/Gärten
- Trinkwasserschutzgebiet Schutzzone III a
- Wasserflächen
- Wasserzüge
- Gehölzbestände
- Acker
- Rückwärtige Bebauung in Ansätzen vorhanden
- Gemeindegrenze

gezeichnet:	M. Hackfeld	K. Heise	K. Heise	M. Hackfeld	M. Hackfeld
Projektleiter:	Th. Aufleger				
Projektbearbeiter:	I. Rehfeld				
Datum:	04.08.2022	08.08.2022	09.08.2022	05.10.2022	17.11.2022

**Gemeinde Rastede**  
Landkreis Ammerland

**Städtebauliche Situation**  
Nethenerfeld

Karte 1: Bestandsaufnahme



Übersichtsplan M. 1 : 25.000  
November 2022

1 : 2.000  
0 50 100 m





- W Wohnbauflächen gemäß Flächennutzungsplan
- II II Vollgeschosse (optisch)
- P Parkplatz
- Baulücken
- Geltungsbereich der Satzung über die Festlegung/Ergänzung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Bereich Nethen-Nethenerfeld
- Geltungsbereich der Innenbereichssatzung nach § 34 Absatz 4 Nr. 3 BauGB
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 a „Wochenendhausgebiet“
- Grünland mit gliedernden Gehölzbeständen/Gärten
- Trinkwasserschutzgebiet Schutzzone III a
- Wasserflächen
- Wasserzüge
- Gehölzbestände
- Acker
- Rückwärtige Bebauung in Ansätzen vorhanden
- Denkbare bauliche Entwicklung
- Gemeindegrenze

**Potenzielle Baumöglichkeiten:**

<b>In Baulücken:</b>	ca. 7 Bauplätze insgesamt
<b>Bauplätze nach Schaffung von Planungsrechten (Satzung/ Bebauungsplan):</b>	
Fläche A Nördlich Mittelweg	ca. 8 Bauplätze (Waldabstand)
Im FP als Wohnbaufläche dargestellt	
Fläche B Südlich Kreyenstrasse	ca. 16 Bauplätze (Waldabstand)
Im FP als Wohnbaufläche dargestellt	
Fläche C Südlich Mollberger Weg	ca. 4 Bauplätze
Keine Wohnbauflächendarstellung im FP	
Fläche D Zwischen Kreyenstrasse und Hirtenweg	ca. 6 Bauplätze
Im FP als Wohnbaufläche dargestellt	
Fläche E Zwischen Kreyenstrasse und Mittelweg	ca. 8 Bauplätze (abhängig vom Waldabstand)
Keine Wohnbauflächendarstellung im FP	
Fläche F Zwischen Nethener Weg und Lange Reihe	ca. 5 Bauplätze
Wohnbauflächendarstellung im FP	

gezeichnet:	M. Hackfeld	K. Heise	K. Heise	M. Hackfeld	M. Hackfeld	M. Hackfeld
Projektleiter:	Th. Aufleger					
Projektbearbeiter:	I. Rehfeld					
Datum:	04.08.2022	08.08.2022	09.08.2022	05.10.2022	17.11.2022	23.11.2022

**Gemeinde Rastede**  
Landkreis Ammerland

**Städtebauliche Situation**  
Nethenerfeld

Karte 2: Konzeptionelle Überlegungen



Übersichtsplan M. 1 : 25.000  
November 2022

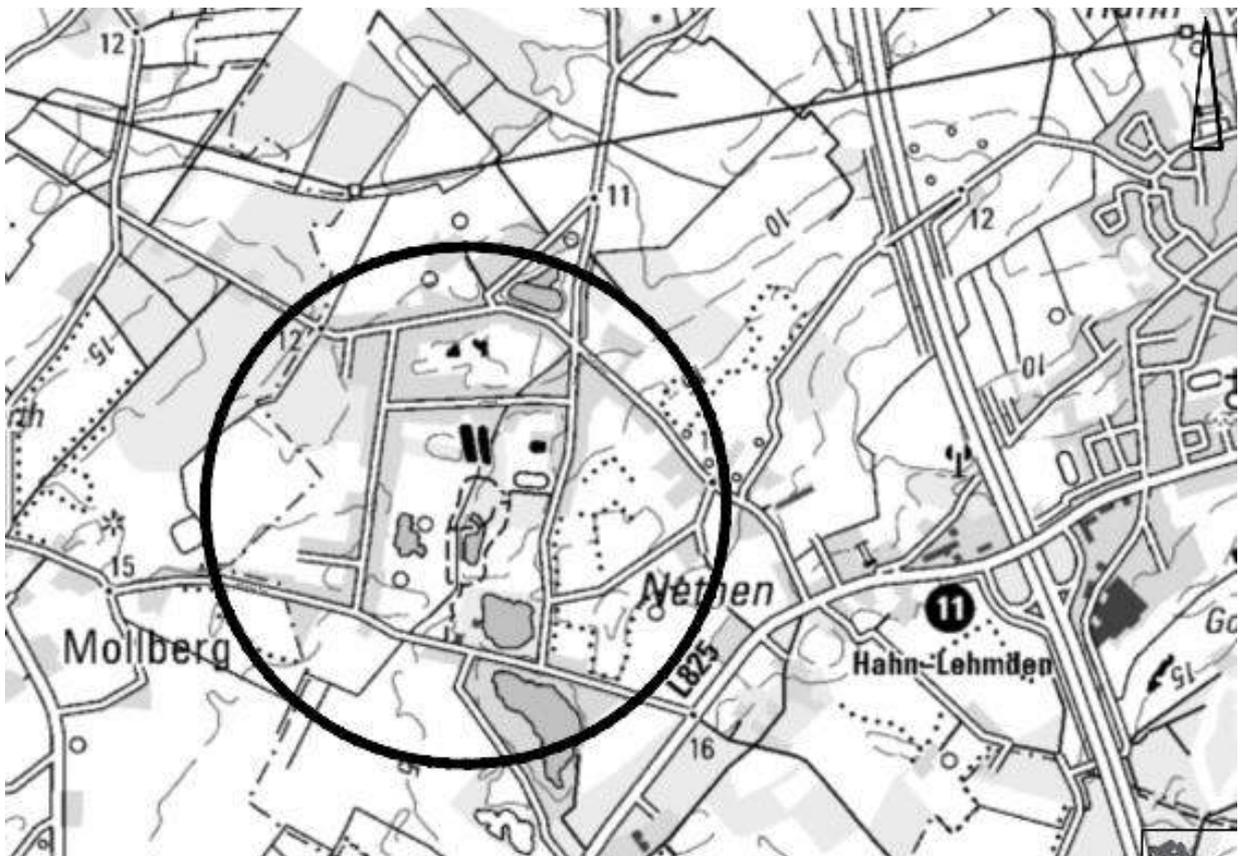
# Gemeinde Rastede

## Landkreis Ammerland

### Ortsteil Nethen

### Städtebauliche Situation Nethener Feld

### Konzeptionelle Überlegungen



November 2022

**Inhalt:**

<b>1.</b>	<b>ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG .....</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE BESTANDSAUFNAHME .....</b>	<b>3</b>
2.1	Raumordnung.....	3
2.2	Planungsrechtlicher Bestand – Flächennutzungsplan .....	5
2.3	Planungsrechtlicher Bestand - Bebauungspläne und Satzungen .....	6
<b>3.</b>	<b>ÖRTLICHE BESTANDSAUFNAHME.....</b>	<b>8</b>
<b>4.</b>	<b>WESENTLICHE ABWÄGUNGSBELANGE .....</b>	<b>8</b>
4.1	Bestand Natur und Landschaft .....	8
4.2	Verkehrliche Belange.....	11
4.3	Wasserschutzgebietsverordnung.....	12
4.4	Immissionsschutzrechtliche Belange .....	13
4.5	Belange der Ver- und Entsorgung.....	13
<b>5.</b>	<b>BEURTEILUNG DER STÄDTEBAULICHEN SITUATION .....</b>	<b>14</b>

**Anhang:**

Karte 1: Bestandsaufnahme

Karte 2: Konzeptionelle Überlegungen

**1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG**

Der Ortsteil Nethen liegt räumlich deutlich durch die Bundesautobahn A 29 getrennt - in einem Abstand von ca. 2 Kilometern - von der Ortslage Hahn-Lehmden entfernt. Das Gebiet dieser städtebaulichen Untersuchung erstreckt sich auf den Bereich Nethenerfeld und wird abgegrenzt durch die Kreyenstraße, den Hirtenweg, die Lange Reihe und den Mollberger Weg.

Das Untersuchungsgebiet ist geprägt durch eine straßenseitige Bebauung mit eingeschossigen Einfamilienhäusern, überwiegend älteren Baujahres. Vereinzelt hat in den letzten Jahren Wohnungsneubau durch die Schließung von Baulücken oder den Abriss älterer Wohngebäude stattgefunden. Größere Gewerbebetriebe sind im Untersuchungsbereich nicht vorhanden. Im Ortsteil Nethen wohnen derzeit ca. 1.000 Einwohner.<sup>1</sup>

Mit der Erstellung dieser Untersuchung zur städtebaulichen Situation soll eine Grundlage für die Beurteilung geschaffen werden, inwieweit und in welchen Bereichen eine weitere bauliche Entwicklung der Ortslage - ggf. durch die Aufstellung von Bebauungsplänen - städtebaulich sinnvoll sein kann. Dabei ist einerseits zu berücksichtigen, dass die Ortslage Nethen über keine Einkaufsmöglichkeiten, keinen Kindergarten und keine Schule sowie keine Ärzte und keine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr verfügt. Andererseits ist in der

---

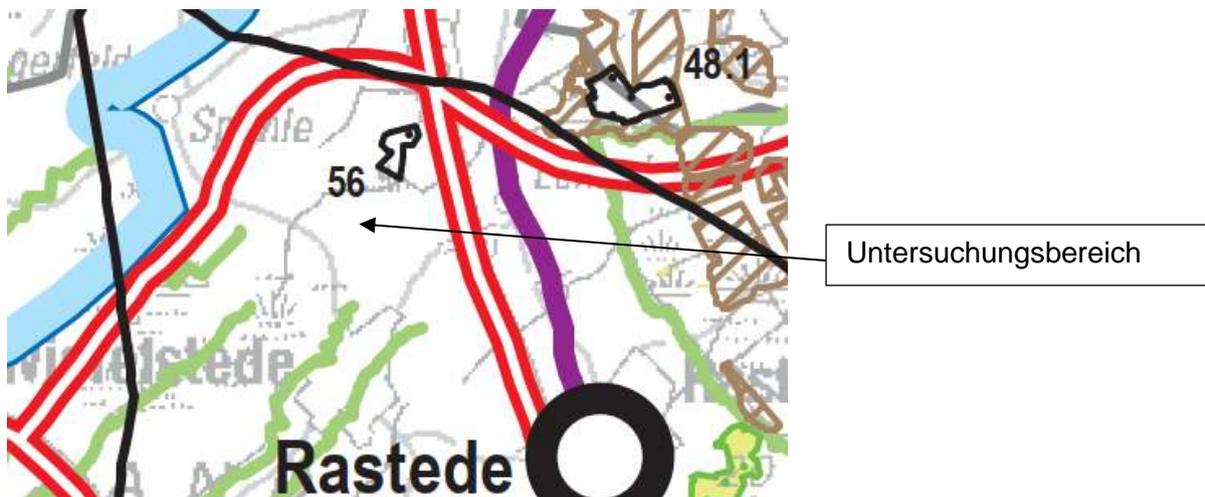
<sup>1</sup> im Jahr 2019: 1.010 Einwohner; Quelle: Statistisches Jahrbuch der Gemeinde Rastede 2019

gesamten Gemeinde Rastede und auch in den Ortslagen ein großer Siedlungsdruck und eine große Nachfrage nach Baugrundstücken festzustellen.

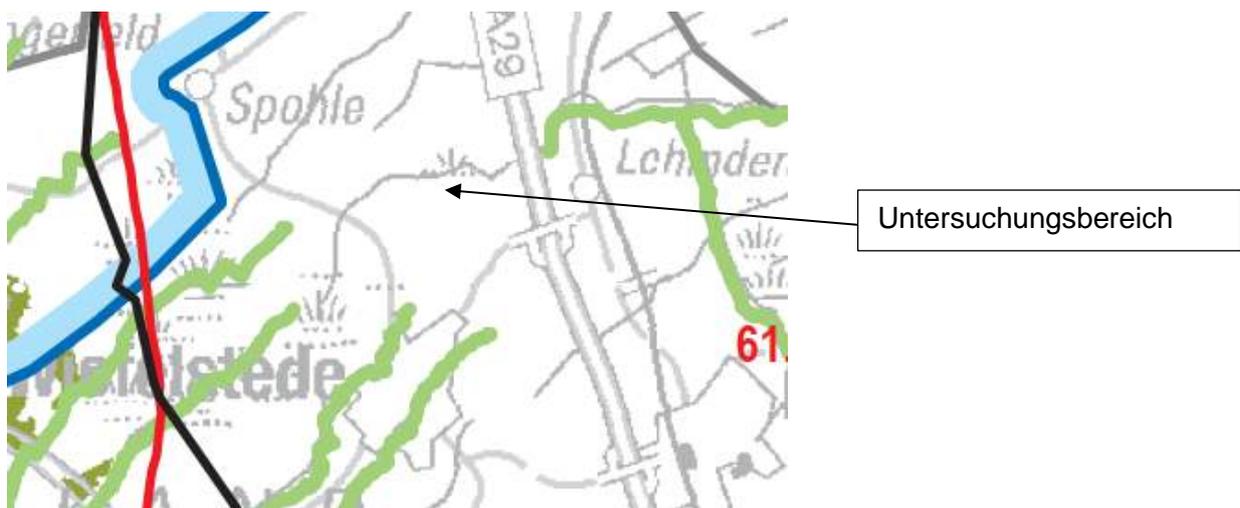
## 2. PLANUNGSRECHTLICHE BESTANDSAUFNAHME

### 2.1 Raumordnung

In der Fassung der Neubekanntmachung des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen 2017, zuletzt geändert am 07. September 2022 werden für das Plangebiet keine Darstellungen getroffen.



Ausschnitt aus dem Landesraumordnungsprogramm 2017

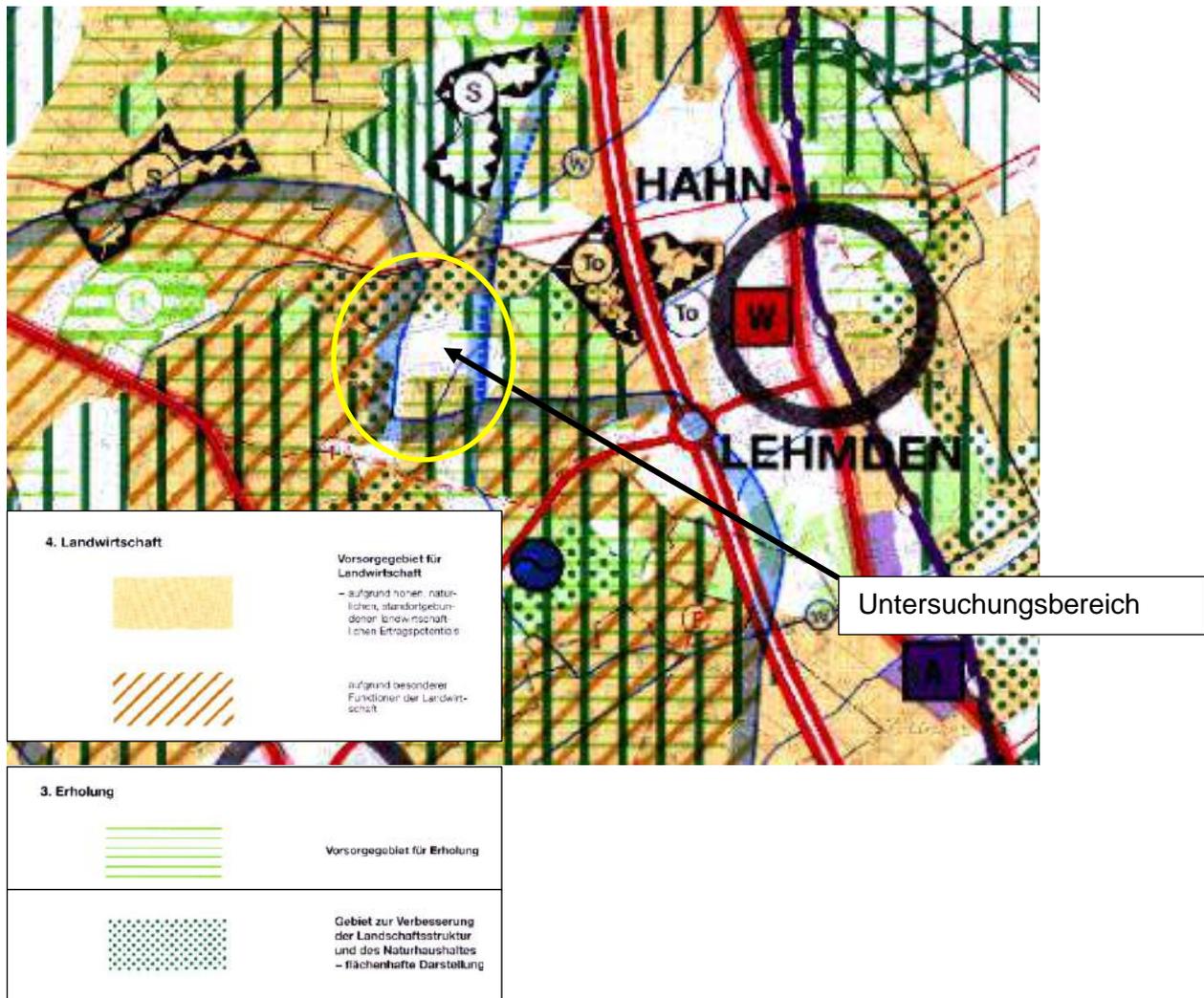


Ausschnitt aus der Anlage 7 zur Verordnung zur Änderung der LROP Verordnung 2022

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland 1996 ist die Gemeinde Rastede als Mittelzentrum dargestellt. Zudem wird Rastede als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt.

Im Mai 2017 wurden die Neuaufstellung und die allgemeinen Planungsabsichten zum RROP bekannt gemacht. Durch die Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten verlängert sich die Gültigkeit des Regionalen Raumordnungsprogramms 1996 für die Dauer der Neuaufstellung, so dass bis zum Inkrafttreten des neuen Regionalen Raumordnungsprogramms eine raumordnerische Steuerung sichergestellt ist.

Die Ortslage Hahn-Lehmden ist im RROP als Grundzentrum dargestellt. Für die Ortslage Nethen und das Untersuchungsgebiet liegen bis auf das Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung keine regionalplanerischen Zielaussagen (Vorranggebiete) vor.

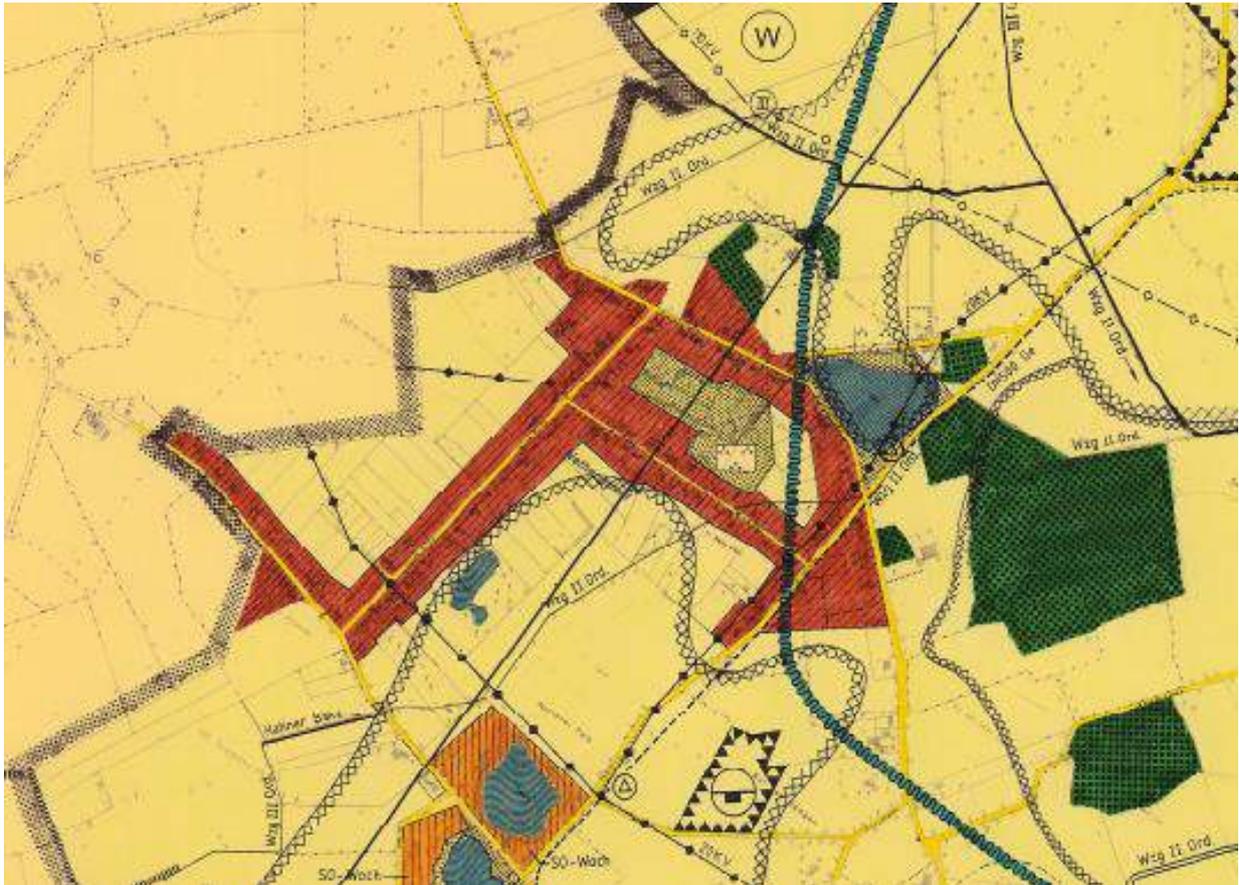


Ausschnitt aus dem RROP Landkreis Ammerland 1996

Gemäß D 1.5 02 des RROP ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte zu konzentrieren. Nach D 1.5 03 des RROP sollen die im Zusammenhang bebauten Ortslagen durch ein System von miteinander vernetzten Grünzügen gegliedert und mit der freien Landschaft verknüpft werden.

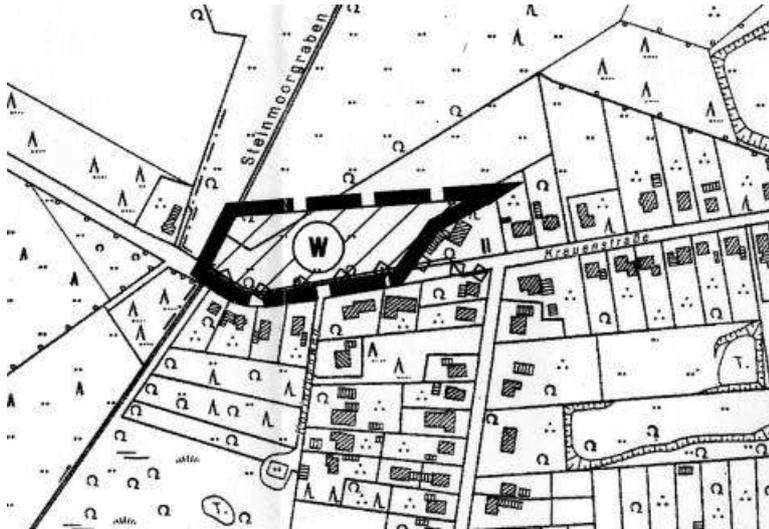
## 2.2 Planungsrechtlicher Bestand – Flächennutzungsplan

Das Untersuchungsgebiet ist entlang der Erschließungsstraßen in einer Baugrundstückstiefe als Wohnbaufläche dargestellt. Nördlich des Mittelweges ist eine zweite Bauzeile als Wohnbaufläche dargestellt. Rückwärtig der Erschließungsstraßen sind größere Wohnbauflächen am östlichen und nordwestlichen Siedlungsrand (zwischen dem Korinthenweg und der Langen Reihe bzw. zwischen der Kreyenstraße und dem Hirtenweg) dargestellt. Außerdem ragt nördlich der Kreyenstraße und südlich des Mollberger Weges jeweils ein dreieckiger Wohnbauflächenzuschnitt in die freie Landschaft.



Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede

Im Rahmen einer 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rastede wurde ein Teilstück nördlich der Kreyenstraße als Wohnbaufläche dargestellt:



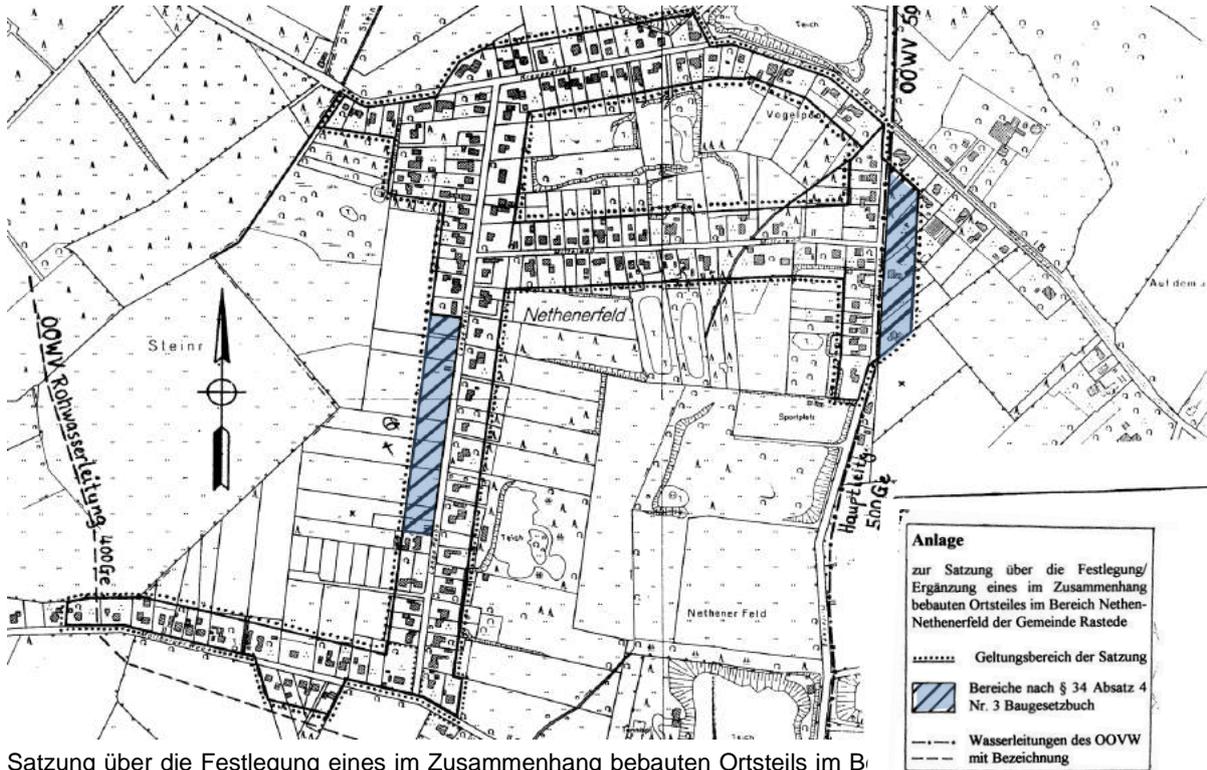
22. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rastede

### 2.3 Planungsrechtlicher Bestand - Bebauungspläne und Satzungen

Für den Bereich Nethenerfeld bestand bis 1993 der Bebauungsplan Nr. 12 „Nethen“, der nur geringfügige Erweiterungen an den vorhandenen Wohngebäuden zuließ und somit eher der Bestandssicherung der Siedlung aus den 70-er Jahren diente. Aufgrund der geänderten rechtlichen Rahmenbedingungen und der vermehrten Bauanfragen ortsansässiger Familien wurde der Bebauungsplan Nr. 12 im Jahr 1993 aufgehoben. Seit der Aufhebung des Bebauungsplanes sind im Rahmen der baurechtlichen Beurteilungen gemäß §§ 34 und 35 BauGB diverse Baulücken geschlossen worden.

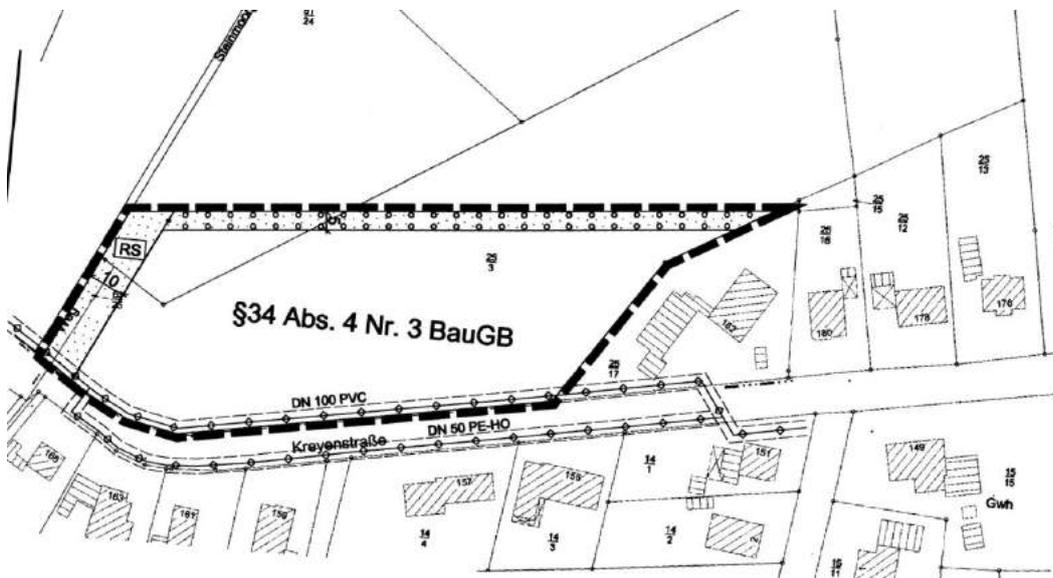
Ein Bebauungsplan liegt für die Ortslage Nethenerfeld nur für das Wochenendhausgebiet Nethen vor. Der Bebauungsplan Nr. 11a „Wochenendhausgebiet Nethen“ liegt deutlich außerhalb des Siedlungszusammenhangs und ist für diese konzeptionellen Überlegungen nicht von Relevanz.

Im Jahr 2000 wurde zur Arrondierung der vorhandenen Siedlungsflächen eine Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Bereich Nethen - Nethenerfeld erlassen (s. nachstehende Abbildung). Im Geltungsbereich dieser Satzung müssen sich Vorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Außerdem wurden in der Satzung zwei Bereiche nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB abgegrenzt. Sie befinden sich westlich der Langen Reihe und östlich des Hirtenweges (in nachstehender Abbildung blau hervorgehoben). Nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB werden einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind. In den Bereichen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind nur Wohnzwecken dienende Vorhaben zulässig. Außerdem wurden für diese beiden Bereiche maximal ein Vollgeschoss und maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt.



Satzung über die Festlegung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im B  
Gemeinde Rastede

Eine weitere Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für „Flächen nördlich der Kreyenstraße“ wurde im Jahr 2003 erlassen. Die Satzung befindet sich am nordwestlichen Rand des Siedlungsgebietes.



Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für „Flächen nördlich der Kreyenstraße“

Für den Abrundungsbereich wurden maximal ein Vollgeschoss und maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt. Außerdem wurden Festsetzungen zur Kompensation und zum Räumstreifen getroffen.

### **3. ÖRTLICHE BESTANDSAUFNAHME**

Im Rahmen einer örtlichen Bestandsaufnahme wurden die Anzahl der Geschosse (nach optischen Erscheinungsbild) und die Nutzungen der Gebäude und die Nutzungen auf den Freiflächen erfasst. Auch Baulücken wurden aufgenommen. Erfasst wurden auch die Grundstücke, auf denen bereits eine Bebauung auf den rückwärtig gelegenen Grundstücksflächen stattgefunden hat. Die Bestandsaufnahme ist in Karte 1 wiedergegeben (s. Anhang).

Im Untersuchungsgebiet dominieren Wohngebäude mit einem Vollgeschoss und mit einer Wohneinheit. Nur ganz vereinzelt insbesondere an der Straße Lange Reihe sind Gebäude vorhanden, die optisch zweigeschossig in Erscheinung treten. Mehrfamilienhäuser sind in der Ortslage Nethen nicht vorhanden. An der Kreyenstraße wurden insgesamt 6 Baulücken festgestellt. Die drei Baulücken westlich des Hirtenweges sind derzeit als Gärten genutzt. Die Baulücken östlich des Hirtenweges sind als Parkplatz bzw. ackerbaulich genutzt. Eine weitere Baulücke liegt am Mollberger Weg. In der Summe konnten im Untersuchungsgebiet 7 Baulücken ausgemacht werden. An der Langen Reihe ist eine rückwärtige Bebauung mit Wohngebäuden auf einzelnen Grundstücken bereits in Ansätzen vorhanden. Auf den rückwärtigen der Grundstücke Lange Reihe 58, 62 und 14 wurde bereits ein Wohnhaus errichtet.

Nordöstlich des Untersuchungsgebietes liegt eine aktive landwirtschaftliche Hofstelle mit Tierhaltung. Ein weiterer landwirtschaftlicher Betrieb sowie eine Gemüsegärtnerei befinden sich nördlich des Untersuchungsgebietes. Zwischen der Bebauung am Mittelweg, der Kreyenstraße, der Langen Reihe und dem Hirtenweg erstrecken sich Waldflächen, lineare sowie flächige Gehölzbestände, kleinere Gewässer und Grünlandflächen, die mit den rückwärtigen, teilweise extensiv genutzten Gartenflächen ein naturnahes, kleinteiliges Mosaik an ineinandergreifenden Biotopstrukturen bilden. Südlich der Bebauung am Mittelweg und östlich der Bebauung an der Langen Reihe sind ebenfalls Waldflächen, von Baum- und Baumstrauchhecken gegliederte Grünlandflächen, verschiedene Stillgewässer im Umfeld der zentral gelegenen, mit Wegen durchzogenen, gehölzreichen Grünfläche mit der Streuobstwiese des OOWV, einem Naturlehrpfad, offenen extensiv gepflegten Freiflächen mit Einzelbäumen und Baumgruppe sowie einem Feuchtbiotopkomplex innerhalb dieses Steenforths Moores vorhanden. Dieser Gesamtbereich wird auch von der Hahner Bäke durchzogen.

In der Ortslage Nethen sind weder Einkaufsmöglichkeiten noch ein Kindergarten, Schule oder Ärzte vorhanden. Die Bewohner von Nethen orientieren sich zum überwiegenden Teil nach Wiefelstede und Hahn-Lehmden. Die Anbindung der Ortslage an den Öffentlichen Personennahverkehr ist nicht gut. Bushaltestellen befinden sich am südlichen Abschnitt der Langen Reihe, an der Kreuzung Lange Reihe/ Mittelweg, an der Kreuzung Lange Reihe/ Kreyenstraße, sowie an der Kreuzung Hirtenweg/ Kreyenstraße. Es verkehren hier die Buslinien 343 und 347. Die Linie 343 fährt von Wiefelstede Schulzentrum nach Rastede Bahnhof und hat 14 Haltestellen. Betriebsende ist bereits um 15:45 Uhr. Am Wochenende verkehrt die Linie nicht. Die Linie 347 fährt nach Hahn-Lehmden Rastede, Hankhausen, Loy und Wahnbek. Die Busse verkehren unregelmäßig, alltags in einem Abstand von ca. 1 ½ Stunden.

### **4. WESENTLICHE ABWÄGUNGSBELANGE**

#### **4.1 Bestand Natur und Landschaft**

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind im Untersuchungsgebiet und der Umgebung nicht ausgebildet. Jedoch sind Wallhecken ausgeprägt, die gemäß § 22 (3) Niedersächsisches

Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz als geschützter Landschaftsbestandteil (NAGBNatSchG) in Verbindung mit § 29 BNatSchG geschützt sind.

Diese Wallhecken sowie die im Untersuchungsraum ausgeprägten sonstigen linearen und flächigen Gehölzbestände sowie die Wälder stellen Biotoptypen hoher Bedeutung dar und dienen zudem als wertvolle Biotopverbundelemente. Auch im Landschaftsrahmenplan sind diese hervorgehoben, ergänzt durch die Hahner Bäke, die als Fließgewässerelemente eine sehr hohe Bedeutung für den Tier- und Pflanzenartenschutz aufweist.<sup>2</sup> Auch wird das Gebiet geprägt durch den hohen Anteil an Abtragungsgewässern, die überwiegend naturnah eingegrünt und in die Landschaft eingebunden sind.

Darüber hinaus kommen rückwärtig der Bebauung noch landwirtschaftliche Nutzflächen vor, die sowohl als Grünland als auch als Ackerflächen genutzt werden.

Die **Bodenlandschaft** umfasst überwiegend Lehmgebiet der Geest. Gemäß der aktualisierten Bodenkarte herrschen mittlere Pseudogley-Braunerden vor, die als Böden besonderer Fruchtbarkeit als Suchräume für schutzwürdige Böden herausgestellt werden. Im Nordosten gehen diese Pseudogley-Braunerden in mittlere Pseudogleye über. Im Nordwesten des Untersuchungsgebietes schließt die Bodenlandschaft der Talsandniederungen mit Tiefem Gley mit Erdniedermoorauflage an. Moorgleye unterliegen als Kohlenstoffreiche Böden einer Bedeutung für den Klimaschutz in Niedersachsen.<sup>3</sup>

In der Karte 3.1 *besondere Werte von Böden* des Landschaftsrahmenplans (Entwurf 2020) sind im Umfeld der Siedlungsbereiche die Böden mit hoher und sehr hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit herausgestellt (vor allem östlich der Hirtenstraße), sowie im Nordwesten der Sonderstandort – Moorböden außerhalb Extremstandorte und im Nordosten feuchte und nasse Böden als Böden besonderer Standorteigenschaft. Parallel der Bäke ist ein potentieller Retentionsraum ausgewiesen. Südlich der Kreyenstraße ist eine Altablagerung verzeichnet.

Die Lage der **Grundwasser**oberfläche liegt zwischen 7,5 und 10 m NHN bei Geländehöhen von 12,5 m bis etwa 15 m NHN. Der mittlere Grundwasserhochstand und -tiefstand liegt bei >20 dm unter Geländeoberfläche (GOF), in Niederungsbereich sinkt die Grundwasserstufe auf mittlere Werte mit einem mittlerer Grundwasserhochstand (MHGW) <= 4 dm und einem mittleren Grundwassertiefstand (MNGW) > 8 - 13 dm.

Die Grundwasserneubildungsrate schwankt von > 50 – 100 mm/Jahr im Nordosten auf >200 - 250 mm/a im Betrachtungszeitraum von 1991 - 2020 (Jahr).<sup>4</sup>

Nach der Wasserrahmenrichtlinie liegt das Plangebiet im Einzugsgebiet des Jade Lockergesteins links, in dem sowohl der chemische Zustand als auch der mengenmäßige Zustand des Grundwassers als gut eingestuft wird.

An Oberflächengewässern sind neben Gräben und den Stillgewässer sowie dem Steinmoorgraben im Westen auch die Hahner Bäke vorhanden, die als Fließgewässer der Wasserrahmenrichtlinie eingestuft wird (Gewässertyp 16: Kiesgeprägte Tieflandbäche), Zustand: schlechtes Potenzial.<sup>5</sup>

<sup>2</sup> Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Ammerland, 2021

<sup>3</sup> NIBIS® Kartenserver (2021): Bodenkunde. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

<sup>4</sup> NIBIS® Kartenserver (2021): Hydrogeologie. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

<sup>5</sup> Niedersächsische Umweltkarten - Wasserrahmenrichtlinie - Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, Hannover (Zugriff: Oktober 2022)

Der überwiegende Teil, insbesondere im Westen und Süden befinden sich innerhalb des Trinkwasserschutzgebiet (WSG), Nethen, Schutzzone IIIA. Überschwemmungsgebiete liegen nicht vor.<sup>6</sup>

In der Karte 3.2 `Wasser- und Stoffretention` des LRP (Entwurf 2020) ist das Trinkwasserschutzgebiet abgegrenzt. Zudem wird die Hahner Bäke den naturnahen Bächen und Flüssen mit potentiellen Retentionsräumen zugeordnet.

Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes in Bezug auf die **klimatische Situation** wird zum einen durch die bestehende Bebauung bestimmt, die sich jedoch aufgrund der lockeren Bebauung und der gehölzreichen Struktur der Gärten und der Umgebung nicht markant auswirkt. Zum anderen bestimmt die durch Gehölze, Stillgewässer und landwirtschaftliche Nutzung geprägte Landschaft das örtliche Kleinklima.

Gebiete besonderer Funktionsfähigkeit für Klima/Luft sind nicht ausgeprägt, auch Bereiche mit beeinträchtigter Funktionsfähigkeit von Klima und Luft kommen nicht direkt vor.<sup>7</sup>

Das **Landschaftsbild** wird im Wesentlichen durch die lockere straßenseitige Bebauung geprägt. Straßenbegleitend sind zudem vielfach noch Baumreihen und Einzelbäume ausgeprägt, die teilweise auch den Fußweg von der Fahrbahn trennen. Die individuell gestalteten Gärten/Vorgärten werden zur Straße vielfach durch Schnitthecken oder Rhododendronhecken begrenzt.

Im Landschaftsrahmenplan werden die Siedlungen nicht bewertet. Die sich im Norden, Westen und Süden an den Siedlungsstrang anschließenden Landschaftsbildtypen einer Wald-Offenland-Landschaft werden mit einer mittleren Bedeutung für das Landschaftserleben eingestuft, während die Bereich östlich der Hirtenstraße eine hohe Bedeutung für das Landschaftserleben aufweisen.

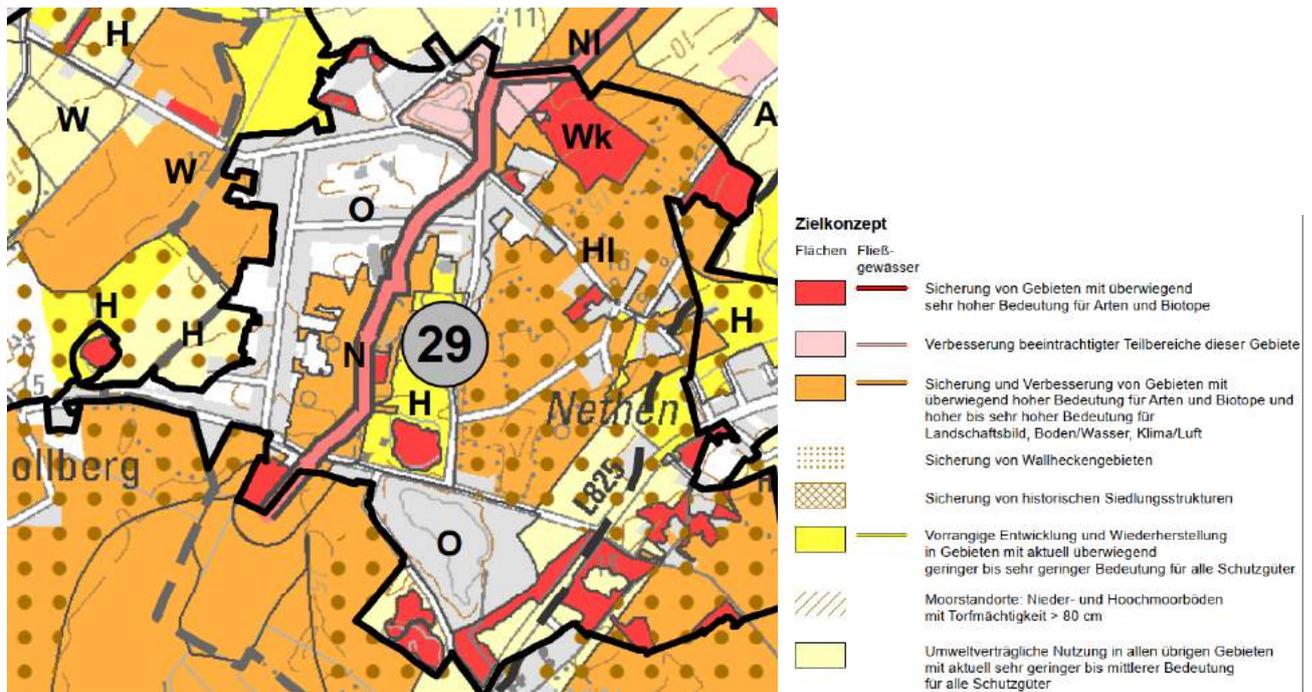
Im Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Ammerland<sup>8</sup> (Auszug siehe unterstehende Abbildung) ist die Ortslage Nethenerfeld als Siedlungsgebiet ohne Zielzuordnung dargestellt. Diese Zuordnung umfasst auch den Zwischenraum zwischen der Kreyenstraße und dem Mittelweg. Hervorgehoben ist hier jedoch der Niederungsbereich der Hahner Bäke im östlichen Bereich. Auch wird der überwiegende Bereich, der sich südlich des Mittelweges und nordwestlich sowie östlich an die Lange Reihe anschließt im Zielkonzept zur „*Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope und hoher bis sehr hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Boden/Wasser, Klima/Luft*“ herausgestellt, einschließlich des Niederungsbereiches der Bäke. Das größere, von Gehölzen dicht eingefasste Stillgewässer im Süden unterliegt einer sehr hohen Bedeutung für Arten und Biotope. Auch der Bereich östlich der Hirtenstraße, ausgenommen des Siedlungsbereiches, wird als *Gebiet „mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope und hoher bis sehr hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Boden/Wasser, Klima/Luft“* sowie als *„Gebiet zur Sicherung von Wallheckengebieten“* dargestellt.

Teilflächen westlich der Hirtenstraße werden der Zielkategorie: *vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell überwiegend geringer bis sehr geringer Bedeutung für alle Schutzgüter* dargestellt.

<sup>6</sup> Niedersächsische Umweltkarten, - Hydrologie und Hochwasserschutz: Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, Hannover (Zugriff: Oktober 2022)

<sup>7</sup> Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Ammerland, 2021

<sup>8</sup> Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Ammerland, 2021



Auszug aus der Karte 5.1 Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans Landkreis Ammerland (2021) Grau unterlegt Siedlungsflächen

## 4.2 Verkehrliche Belange

Eine gute Anbindung der Ortslage an das überörtliche Erschließungsstraßennetz ist über den Mollberger Weg gegeben. Über den Mollberger Weg wird die Landesstraße 825 erreicht. Die Landesstraße führt in südwestlicher Richtung nach Wiefelstede und in östlicher Richtung zur Autobahnanschlussstelle Hahn-Lehmden und zur Ortslage Hahn-Lehmden.

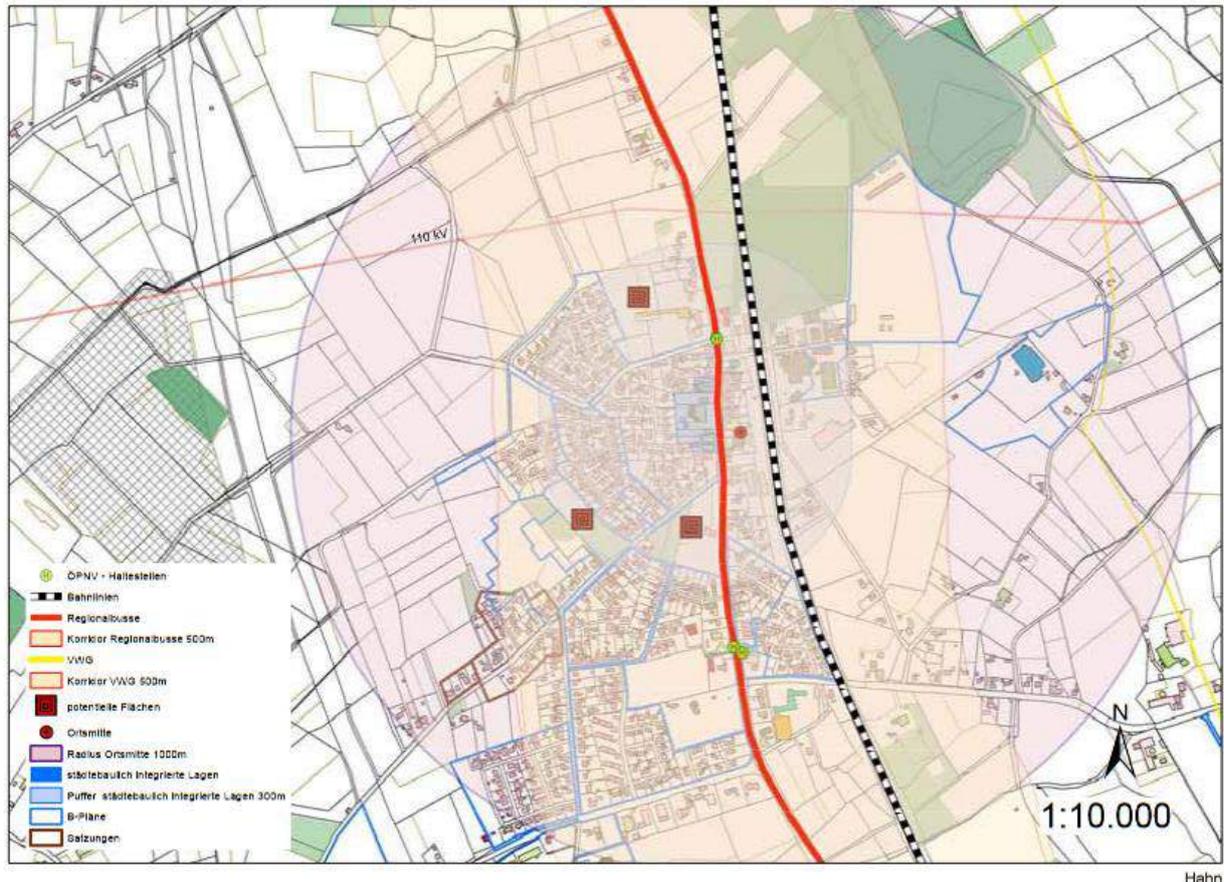
Die Anbindung der Ortslage an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist nicht gut. Von den Bushaltestellen in der Ortslage verkehren zwar die Buslinien 343 und 347. Sie stellen Verbindungen nach Hahn-Lehmden und Rastede her. Allerdings verkehren die Busse unregelmäßig, alltags in einem Abstand von ca. 1 ½ Stunden. Daher erzeugt ein großer Teil der Besorgungsfahrten, der Fahrten zum Arbeitsplatz und der Freizeitfahrten motorisierten Verkehr.

Der Landkreis Ammerland hat ein Konzept zur ÖPNV-orientierten Siedlungsentwicklung erarbeitet, das den Gemeinden eine zukunftsfähige und auch die Aspekte des ÖPNV würdigende Arbeitsgrundlage liefert.<sup>9</sup> Das Konzept datiert bereits auf das Jahr 2011. Dennoch kann es einige Hinweise für eine zukünftige Siedlungsentwicklung liefern.

Das Konzept zielt auf aus ÖPNV-Sicht geeignete Siedlungsentwicklungsbereiche ab. Neue Siedlungsgebiete sollten möglichst in zentraler Lage mit ÖPNV-Erschließung liegen. Grundlage für die Sondierung von Flächenpotenzialen für die Siedlungsentwicklung waren die ÖPNV-Linien der Bedienungsebenen 1 und 2 des Nahverkehrsplanes (Ebene 1: Verbindungen zwischen Orten höherer Zentralität, Mindestangebot Stundentakt/ Ebene 2: Ergänzungnetz, Anschluss der Grundzentren mindestens 2 Stundentakt), die dazugehörigen Haltestellen und die im RROP festgelegten Zentralen Orte. Um die Zentralen Orte mit ihrer Ortsmitte wurde

<sup>9</sup> Landkreis Ammerland: ÖPNV orientierte Siedlungsentwicklung – Ein Arbeitshilfe für die Bauleitplanung, November 2011

ein 1.000 m-Radius geschlagen, innerhalb dessen eine gewisse Zentralität unterstellt wurde. Zusätzliche relevante Aspekte waren die städtebaulich integrierten Lagen, die dargestellt und mit einem 300 m-Puffer versehen wurden. Die ÖPNV-Linien erhielten einen 500 m-Korridor. Innerhalb dieses Korridors kann eine fußläufige Erreichbarkeit der nächsten ÖPNV-Haltestelle unterstellt werden. Die Ortslage Nethen liegt nach den Karten deutlich außerhalb der Korridore und Radien (s. nachstehende Abbildung). Entsprechend sollte nach dem Konzept zur ÖPNV-orientierten Siedlungsentwicklung hier keine weitere Siedlungsentwicklung erfolgen.



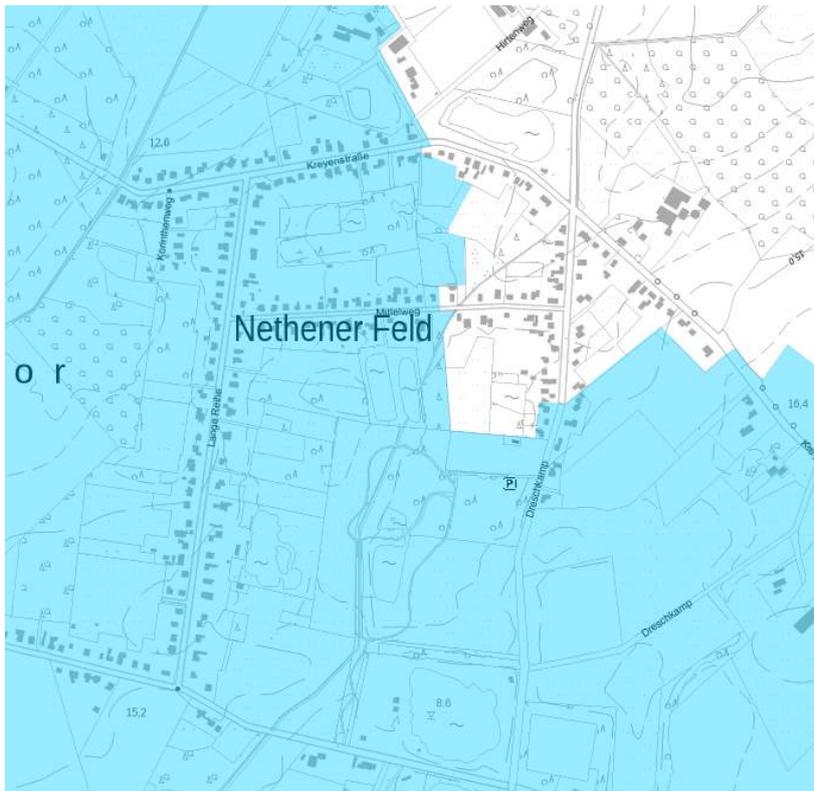
Anlage aus dem Bericht zur ÖPNV orientierte Siedlungsentwicklung

### 4.3 Wasserschutzgebietsverordnung

Der Untersuchungsbereich liegt zum großen Teil innerhalb der Schutzzone IIIA des Trinkwasserschutzbereiches des Wasserwerkes Nethen. Nach dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) in Verbindung Wasserhaushaltsgesetz (WHG) werden Wasserschutzgebiete im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung bzw. zum Wohl der Allgemeinheit festgesetzt, um das Grundwasser im Gewinnungs- bzw. Einzugsgebiet einer Grundwasserentnahme vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen.

Auf Grund des relativ geringen Schutzpotentials der Grundwasserüberdeckung ist von einer hohen Grundwasserempfindlichkeit und einem erhöhten Gefährdungspotential für das Grundwasser auszugehen. Der Oldenburgisch Ostfriesische Wasserverband kauft zum Schutz des Trinkwassers verfügbare Fläche auf, um zusätzliche Streuobstwiesen und Bäume anzupflanzen.

Eine Siedlungsentwicklung bzw. die Ausweisung von Wohnbauflächen ist in der Schutzgebietszone IIIa jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen.



Quelle: Umweltkarten Niedersachsen, Trinkwasserschutzgebietszone

#### 4.4 Immissionsschutzrechtliche Belange

Nordöstlich des Untersuchungsgebietes liegt eine aktive landwirtschaftliche Hofstelle. Eine aktuelle Immissionsberechnung in Hinblick auf die vom Betrieb ausgehenden Geruchsemissionen liegt nicht vor.

Im Rahmen der Aufstellung der Innenbereichssatzung im Jahr 2000 wurde durch die Landwirtschaftskammer Weser – Ems geprüft, in wie weit sich die Emissionen aus der Tierhaltung dieses Betriebes auf den Satzungsbereich auswirken können. Als Ergebnis dieser Überprüfung wurden Bereiche südwestlich der Kreyenstrasse sowie östlich des Hirtenweges vor dem Hintergrund der damals vorhandenen und der damals zukünftig zu erwartenden Immissionsituation, die von dem entwicklungsfähigen landwirtschaftlichen Betrieb ausging, nicht in den Satzungsbereich aufgenommen.

Ein weiterer landwirtschaftlicher Betriebe sowie eine Gemüsegärtnerei befinden sich nördlich des Untersuchungsgebietes. Auch von diesen Betrieben können Geruchsimmissionen auf den Untersuchungsgebiet einwirken.

#### 4.5 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Untersuchungsgebietes mit Strom, Wasser, Gas und Abfall ist durch die öffentlichen Versorgungsträger gewährleistet. Die Schmutzwasserbeseitigung ist durch den zentralen Anschluss an die Kläranlage in Rastede sichergestellt.

## 5. BEURTEILUNG DER STÄDTEBAULICHEN SITUATION

Die Ortslage Nethen ist geprägt durch eine straßenseitige Bebauung. In der Ortslage dominiert das eingeschossige Einfamilienhaus. In der Umgebung des Untersuchungsbereiches sind überwiegend landwirtschaftliche Flächen, Waldflächen und Streusiedlungen sowie einzelne landwirtschaftliche Hofstellen vorhanden. Die Analyse zusätzlicher Baumöglichkeiten im Untersuchungsbereich hat zu folgenden Ergebnissen geführt (s. auch Karte 2):

- **Baulücken**

An der Kreyenstraße sind insgesamt 6 Baulücken vorhanden. Die 3 Baulücken an der Kreyenstraße/ westlich des Hirtenweges sind bereits als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Sie sind als Gartenfläche genutzt. Zudem liegen diese Baulücken innerhalb der Innenbereichssatzung. Die Bebauung auf diesen Baulücken würde nicht näher an die nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe heranrücken als der Bestand an Wohngrundstücken. Die Bebauung dieser Baulücken wäre zeitnah ohne die Schaffung von zusätzlichem Planungsrecht voraussichtlich umsetzbar, soweit sich die Wohngebäude in die umgebende Struktur einfügen.

Die derzeit als Parkplatz genutzte Baulücke an der Kreyenstraße/ östlich des Hirtenweges ist als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt, liegt aber außerhalb der Innenbereichssatzung. Sie liegt in direkter räumlicher Nähe zum nördlich der Kreyenstraße befindlichen landwirtschaftlichen Tierhaltungsbetrieb. Eine Bebauung der Baulücke würde nicht näher als der Bestand an Wohnhäusern an den landwirtschaftlichen Betrieb heranrücken, allerdings wurde im Zuge der Aufstellung der Innenbereichssatzung im Jahr 2000 aus immissionsschutzrechtlicher Sicht auf den Einbezug der Flächen im Nahbereich des landwirtschaftlichen Betriebes verzichtet. Hier bestünde aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ein besonderer Untersuchungsbedarf.

Die Baulücke am östlichen Untersuchungsgebietsrand ist weder als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt noch liegt sie innerhalb des Satzungsbereiches. Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Derzeit sind jedoch keine Belange erkennbar, die einem Lückenschluss entgegenstehen würden. Die Erschließung ist über die Kreyenstraße gesichert.

Eine weitere Baulücke liegt nördlich des Mollberger Weges. Diese wird derzeit als Garten genutzt, ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt und liegt innerhalb der Innenbereichssatzung. Die Bebauung dieser Baulücke wäre zeitnah ohne die Schaffung von zusätzlichem Planungsrecht voraussichtlich umsetzbar, soweit sich das Wohngebäude in die umgebende Struktur einfügt.

- **Bauplätze nach Schaffung von Planungsrechten (Satzung/ Bebauungsplan)**

**Fläche A in Karte 2:**

Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen nördlich Mittelweg könnten ca. 8 Bauplätze geschaffen werden. Diese Flächen sind bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Sie liegen außerhalb der Innenbereichsatzung. Die Flächen könnten über die vorderen Grundstücke erschlossen werden. Die Flächen werden derzeit als Gärten genutzt.

Einen besonderen Abwägungsbelang stellt der Waldabstand dar. Die Flächen liegen vollständig innerhalb einer Baumkipphöhe von ca. 35 m. Auf einem Grundstück ist hier bereits ein Wohnhaus realisiert.



© LGLN 2022

### Fläche B in Karte 2:

Auf den Hintergrundstücksflächen südlich der Kreyenstraße – zwischen Hirtenweg und Langer Reihe - könnten ca. 16 Bauplätze geschaffen werden. Diese Flächen sind bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Sie liegen zum Teil auch innerhalb der Innenbereichssatzung. Die Flächen könnten über die vorderen Grundstücke erschlossen werden. Die Flächen werden derzeit als Gärten oder Grünland genutzt, sind zum Teil aber mit Gehölzen bestanden.

Einen besonderen Abwägungsbelang stellt hier der Waldabstand dar. Die Flächen liegen vollständig innerhalb einer Baumkipphöhe von ca. 35 m. Im Landschaftsrahmenplan ist eine Altablagerung eingetragen, aber es liegt keine konkrete Verstandortung vor.



© LGLN 2022

### Fläche C in Karte 2:

Auf den Flächen in erster Bauzeile südlich des Mollberger Weges könnten ca. 4 Bauplätze parzelliert werden. Die Erschließung könnte direkt über Zufahrten vom Mollberger Weg aus erfolgen. Die Flächen sind nicht im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt und liegen außerhalb der Innenbereichssatzung, sie werden derzeit ackerbaulich genutzt. Südlich der Straße ist eine Baumreihe ausgeprägt.

Nach dem Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans Landkreis Ammerland handelt es sich um einen Bereich zu „Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope und hoher bis sehr hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Boden/Wasser, Klima/Luft“ sowie zur „Sicherung von Wallheckengebieten“.



© LGLN 2022

**Fläche D in Karte 2 (11.180 qm):**

Auf den Hintergrundstücksflächen südlich der Kreyenstraße, östlich des Hirtenweges könnten ca. 6 Bauplätze geschaffen werden. Diese Flächen sind bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Sie liegen nur randlich innerhalb der Innenbereichssatzung. Die Erschließung der Flächen könnte über die bestehende Zufahrt vom Hirtenweg aus oder über das unbebaute Grundstück an der Kreyenstraße erfolgen. Die Flächen werden derzeit als Grünland, als Ackerfläche und als Garten genutzt. Der südöstliche Rand stellt sich als Gartenland mit Gehölzbeständen dar. In östlicher Richtung geht die Fläche in die freie Landschaft über.

Das Gebiet liegt in räumlicher Nähe zum landwirtschaftlichen Betrieb nördlich der Kreyenstraße. Eine Bebauung auf der Fläche würde nicht näher als der Bestand an Wohnhäusern an den landwirtschaftlichen Betrieb heranrücken, allerdings wurde im Zuge der Aufstellung der Innenbereichssatzung im Jahr 2000 aus immissionsschutzrechtlicher Sicht auf den Einbezug der Flächen im Nahbereich des Betriebes verzichtet. Hier besteht aus immissionsschutzrechtlicher Sicht an besonderer Untersuchungsbedarf.

Nach dem Landschaftsrahmenplan liegt das Gebiet im Übergangsbereich zum Zielkonzept *„Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotop und hoher bis sehr hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Boden/Wasser, Klima/Luft“* sowie zur *„Sicherung von Wallheckengebieten“*.



**Fläche E in Karte 2 (22.011 qm):**

Auf den Hintergrundstücksflächen südlich der Kreyenstraße, westlich des Hirtenweges und nördlich des Mittelweges könnten ca. 8 Bauplätze geschaffen werden (abhängig vom Waldabstand). Diese Flächen sind im Flächennutzungsplan nicht als Wohnbauflächen dargestellt. Sie liegen nicht innerhalb der Innenbereichsatzung. Die Erschließung der Flächen könnte über die bestehende Zufahrt vom Hirtenweg aus oder das unbebaute Grundstück an der Kreyenstraße erfolgen. Die Flächen sind derzeit zum Teil bewaldet bzw. werden zum Teil als Ackerfläche genutzt. Die Fläche wird durch die Hahner Bäke gequert, die im Landschaftsrahmenplan als Niederungsbereich zur „*Sicherung von Gebieten mit überwiegend sehr hoher Bedeutung für Arten und Biotope*“, als lineares Vorranggebiet Biotopverbundsystem und als „*Fließgewässer des Aktionsprogramms der Nds. Gewässerlandschaften sowie als Gewässer II und III Ordnung*“ aufgeführt ist.

Einen besonderen Abwägungsbelang stellt hier der Waldabstand dar. Die Flächen liegen vollständig innerhalb einer Baumkipphöhe von ca. 35 m.



© LGLN 2022

## Fläche F in Karte 2:

Auf den Hintergrundstücksflächen zwischen Korinthenweg und Langer Reihe könnten ca. 5 Bauplätze geschaffen werden. Diese Flächen sind bereits als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Zudem liegen diese Flächen innerhalb der Innenbereichssatzung. Sie sind derzeit als Garten genutzt. Sie sind zu allen Seiten von Wohngrundstücken umgeben. Auf dem Grundstück Lange Reihe Nr. 14 ist bereits eine rückwärtige Bebauung vorhanden. Die Erschließung könnte über die vorderen Grundstücke erfolgen.

Das Zielkonzept des Landschaftsrahmenplan ordnet das Gebiet dem Siedlungsgebiet ohne Zielzuordnung zu.



© LGLN 2022

## 5.1 Fazit

Es könnten insgesamt ca. 7 Bauplätze in Baulücken geschaffen werden. Hier könnte relativ zeitnah eine eingeschossige Bebauung mit Wohngebäuden erfolgen. In Anbetracht der mit ca. 1000 Einwohnern relativ kleinen Ortslage wird dieses Potenzial für die Eigenentwicklung der Ortschaft Nethen aus folgenden Gründen für ausreichend erachtet:

- Bei einer weiteren Entwicklung der Ortslage Nethen und zunehmender Bevölkerung würde voraussichtlich ein Ausbau einer Grundversorgung und der notwendigen Infrastruktur erforderlich werden. Dies könnte den geplanten Ausbau zur Sicherung der für die Grundversorgung notwendigen Infrastruktur in der Ortslage Hahn-Lehmden gefährden.

Hahn-Lehmden ist von der Raumordnung im RROP als Grundzentrum ausgewiesen und soll daher prioritär gesichert werden. Auch das Grundzentrum Hahn-Lehmden weist nur ca. 1.757 Einwohner auf (Stand 2019, statistisches Jahrbuch).

- Die ÖPNV Anbindung ist in der Ortslage Nethen nicht gut. Der weit überwiegende Anteil aller Wege erzeugt daher motorisierten Verkehr. Eine weitere Erhöhung des motorisierten Verkehrs durch eine weitere Siedlungsentwicklung stünde den vom Rat gesetzten Klimaschutzziele entgegen.
- Eine weitere Entwicklung/ Erschließung über die Baulücken hinaus und jenseits der Innenbereichssatzung, beispielsweise auf den Flächen D oder E würden den heutigen Charakter der Ortslage verändern. Die heutige Ortslage ist durch eine straßenseitige Bebauung geprägt.
- Der Beginn einer zusätzlichen baulichen Entwicklung über die Baulücken hinaus und jenseits der Innenbereichssatzung, könnte zudem zum Präzedenzfall für weitere Flächen werden.
- Die westliche Ortslage liegt innerhalb der Wasserschutzgebietszone IIIa. Es handelt sich um einen aus wasserwirtschaftlicher Sicht sensiblen Bereich. Der Schutz des Trinkwassers und der Bodenschutz sollte durch einen möglichst weitgehenden Verzicht auf Versiegelung Berücksichtigung finden.

Ein über die Schließung der Baulücken und der rückwärtigen Flächen im Satzungsbereich hinausgehendes Angebot an Flächen für den Wohnungsbau und die Eigenentwicklung der Ortschaft wird daher städtebaulich, infrastrukturell und ökologisch nicht für sinnvoll gehalten.

Sollte dennoch eine solche Entwicklung favorisiert werden, sollte ein Lückenschluss in erster Linie entlang des Mollberger Weges erfolgen. Die Flächen sind ackerbaulich genutzt, zu drei Seiten von Siedlungsnutzungen umgeben und könnten direkt über den Mollberger Weg erschlossen werden. Die anderen Flächen sind zum großen Teil mit Gehölzen bestanden oder liegen in direkter Nähe zu Waldflächen, woraus sich Abstandserfordernisse ergeben könnten. Die Beseitigung von Gehölzen und Bäumen für die Siedlungsentwicklung steht ebenfalls den Klimaschutzziele der Gemeinde entgegen. Zudem liegen die betrachteten Entwicklungsflächen zum Teil in räumlicher Nähe zur landwirtschaftlichen Hofstelle mit Tierhaltung. Hier bestünde Untersuchungsbedarf, inwieweit aus immissionsschutzrechtlicher Sicht die Entwicklung eines Wohngebietes überhaupt verträglich und umsetzbar ist.