



## 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 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Wiesenrand“, bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (§ 84 (3) NBauO), als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

## Planverfasser

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Wiesenrad“ 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 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Wiesenrad“ und der örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Rastede, den

Bürgermeister

## Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Wiesenrad“ und der Begründung und den örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Wiesenrad“ mit der Begründung und die örtlichen Bauvorschriften waren vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Rastede, den

Bürgermeister

---

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Wiesenrad“ nebst Begründung und die örtlichen Bauvorschriften in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

---

## Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Wiesenrand“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... in der Tagespresse NWZ bekannt gemacht worden.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Wiesenrand“ und die örtlichen Bauvorschriften sind damit am ..... wirksam geworden.

Rastede, den

Bürgermeister

---

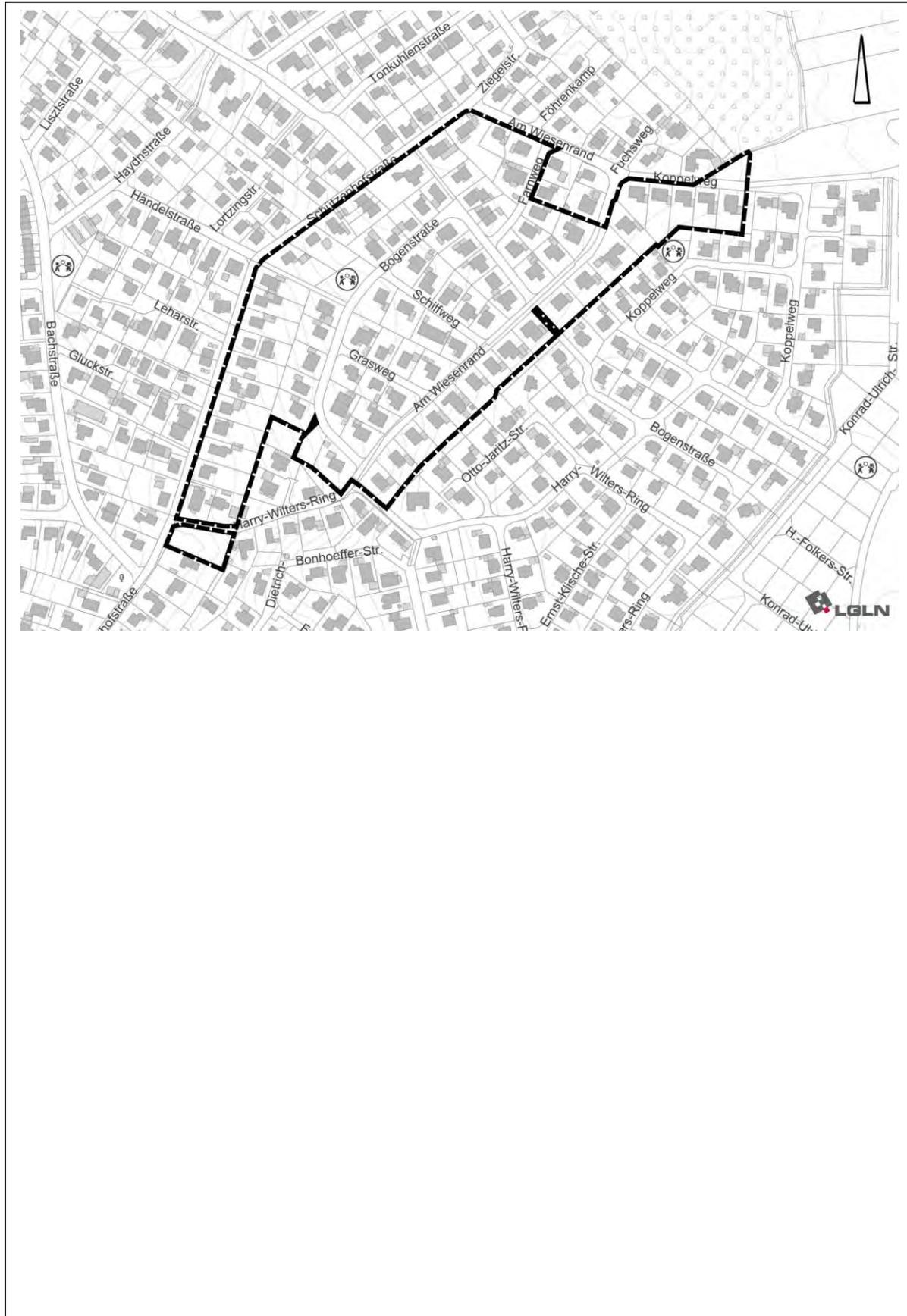
## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Wiesenrand“ ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Wiesenrand“ und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den .....

-----  
Bürgermeister

## Übersichtsplan 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20



# Satzung

## § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Wiesenrand“ umfasst die nach § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) und die nach § 3 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebiete gemäß Übersichtsplan auf Seite 3.

## § 2 Festsetzungen

### 1. Anzahl an Wohneinheiten

In den gemäß § 3 festgesetzten Reinen Wohngebieten und den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhäusern je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

### 2. Höhenfestsetzungen

Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO werden für die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und für die gemäß § 3 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebiete die zulässigen Höhen baulicher Anlagen durch die Festsetzung der zulässigen Trauf- und Firsthöhe bestimmt.

Die zulässige maximale Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen dem obersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehendem Mauerwerk) beträgt 4,50 m über Bezugspunkt, die maximal zulässige Firsthöhe (Oberkante baulicher Anlagen) beträgt 9,50 m über Bezugspunkt.

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

### 3. Staffelgeschosse

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 (3) Satz 2 BauGB und § 16 (5) BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten und in den Reinen Wohngebieten Staffelgeschosse unzulässig.

### 4. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 und seiner Änderungen gelten fort.

Die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen aus der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 entfällt, sie wird durch die Festsetzung in § 2 Nr. 1 dieser 6. Änderung ersetzt.

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

#### **1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Wiesenrand“.

#### **2. Dachform und Dachneigung**

Die obersten Geschosse von neu zu errichtenden Hauptgebäuden oder neu zu errichtenden Dächern von Hauptgebäuden (verfahrensfreie Baumaßnahmen nach Anhang zu § 60 Punkt 13.6 NBauO) sind nur mit symmetrisch geneigten Satteldächern, Walm-dächern 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, Quer-giebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten (reine Stahl-/Glas-konstruktion oder Holz-/Glaskonstruktion einschließlich verglastem Dach), Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO.

#### **3. Ordnungswidrigkeiten**

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

### **§ 4 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 Niedersächsi-schen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflich-tig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ab-lauf 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. Alt-standorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichti-gen.
3. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versor-gungsunternehmen zu entnehmen.

## § 5 Rechtsgrundlagen

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

**Baugesetzbuch** - BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. I S. 221)

**Baunutzungsverordnung** - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176)

**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 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111)

**Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 107)

Die anliegende Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.

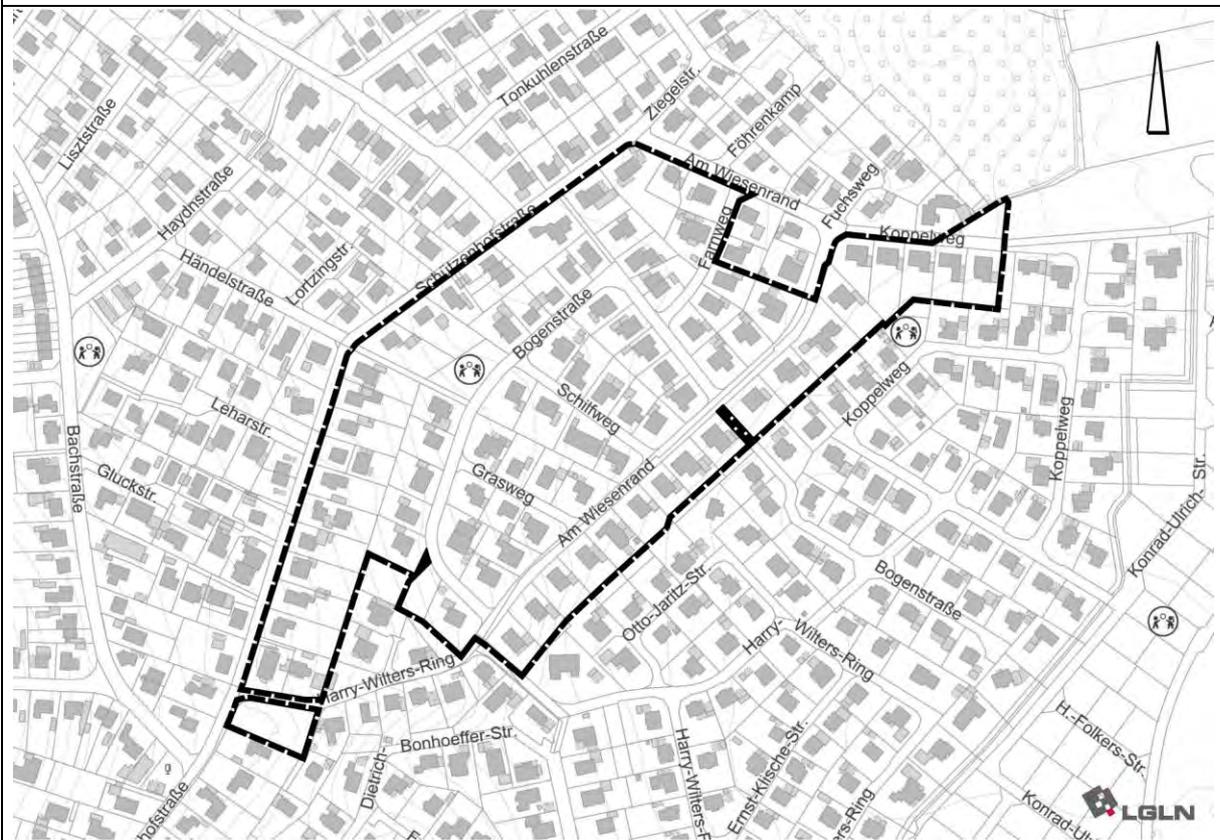
Rastede, den

---

Bürgermeister

# Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

## 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Wiesenrand“



## Begründung

Entwurf

September 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>0.</b>	<b>Vorbemerkung</b>	<b>9</b>
<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
<b>2.</b>	<b>ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b>	<b>13</b>
<b>3.</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG</b>	<b>16</b>
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	16
3.1.1	Ergebnisse der Beteiligung im Internet nach § 3 (2) BauGB	16
3.1.2	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB	17
3.2	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz	17
3.3	Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang	20
3.4	Belange des Klimaschutzes	20
<b>4.</b>	<b>INHALTE DER FESTSETZUNGEN</b>	<b>22</b>
<b>5.</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>22</b>
<b>6.</b>	<b>DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF</b>	<b>23</b>

**Anmerkung:** Zur besseren Lesbarkeit wurde im folgenden Text das generische Maskulinum gewählt, mit den Ausführungen werden jedoch alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen

## **0. VORBEMERKUNG**

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

Bei der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung und der Nachverdichtung. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs in der Gemeinde Rastede und ist bereits überwiegend baulich genutzt. Im Zuge dieser Änderung werden die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung angepasst. Es handelt sich um einen reinen Textbebauungsplan.

Die zulässige Grundfläche beträgt zwischen 20.000 qm und 70.000 qm. Eine Vorprüfung des Einzelfalls wurde durchgeführt und ist als Anlage dieser Begründung beigelegt. Die überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen lässt keine erheblichen Umweltauswirkungen erkennen.

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

Es sind keine weiteren kumulativen Effekte zu berücksichtigen, weil es sich um die Änderung von rechtskräftigen Bebauungsplänen handelt und keine weiteren Änderungen oder Neuauflagen 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.

## **1. EINLEITUNG**

### **1.1 Anlass der Planung**

Der Geltungsbereich dieser 6. Änderung liegt im Hauptort Rastede, am nordöstlichen Rand der Siedlungslage von Rastede. Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan Nr. 20 mit zahlreichen Änderungen vor.

Anlass für diese 6. Änderung ist das vom Rat der Gemeinde Rastede beschlossene Konzept zur verträglichen Innenentwicklung einerseits und der relativ große Entwicklungsdruck auf den Flächen andererseits. Im Zuge dieser 6. Änderung werden die Festsetzungen zur Anzahl der zulässigen Wohneinheiten und zu Trauf- und Firsthöhen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert bzw. erweitert und örtliche Bauvorschriften zur Dachform und Dachneigung erlassen. Bei der 6. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan.

### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlagen für diese 6. Änderung sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts, die

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

### **1.3 Geltungsbereich der Planung**

Der Bebauungsplan Nr. 20 liegt im Hauptort Rastede, südlich der Ziegelstraße, beidseitig der Bogenstraße und erstreckt sich bis zur Straße Am Wiesenrand. Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan Nr. 20 mit 5. Änderungen vor.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 umfasst die im Bebauungsplan Nr. 20 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und Reinen Wohngebiete. Die Allgemeinen Wohngebiete befinden sich am nördlichen und nordöstlichen Rand des Plangebietes, an der Ziegelstraße und an der Straße Am Wiesenrand. Die Reinen Wohngebiete umfassen den zentralen und südlichen und östlichen Teil des Plangebietes.

Bei der 6. Änderung handelt sich um einen Textbebauungsplan. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches kann dem Übersichtsplan entnommen werden.

### **1.4 Beschreibung des Plangebietes**

Die Wohngebäude stellen sich fast im gesamten Plangebiet als klassische freistehende Einfamilienhäuser dar. Sie weisen zum aller größten Teil optisch nur ein Vollgeschoss auf. Im östlichen Teil der Schützenhofstraße sind drei Reihenhäuser und im Plangebiet vereinzelt Wohngebäude vorhanden, die optisch zwei Vollgeschosse aufweisen. Es handelt sich zum überwiegenden Teil um ältere Siedlungshäuser, vereinzelt sind auch Neubauten vorhanden.

Hinsichtlich der Dachfarben und der Fassadengestaltung geben die Gebäude kein einheitliches Erscheinungsbild ab. Die Häuser haben überwiegend geneigte Dächer, Flachdächer kommen vereinzelt vor. Die Dachgeschosse sind zum Teil als Wohnraum genutzt und mit Dachgauben versehen. Es befinden sich sowohl Putzbauten als auch verlinkerte Gebäude im Plangebiet. Die Dacheindeckung stellt sich sowohl rot als anthrazit dar.

Auf einigen Grundstücken, ist eine rückwärtige Bebauung realisiert. Die Erschließung erfolgt über die angrenzenden Siedlungsstraßen und in Ergänzung über die vorderen privaten Grundstücke. Die Freibereiche der Einfamilienhäuser sind als private Gärten angelegt. In den Gärten befinden sich Ziergehölze und Bäume, zum Teil auch älterer Baumbestand.

### **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.

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

## Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede stellt die im Plangebiet gelegenen Flächen überwiegend als Wohnbauflächen dar. Am südlichen Rand ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ vorhanden.



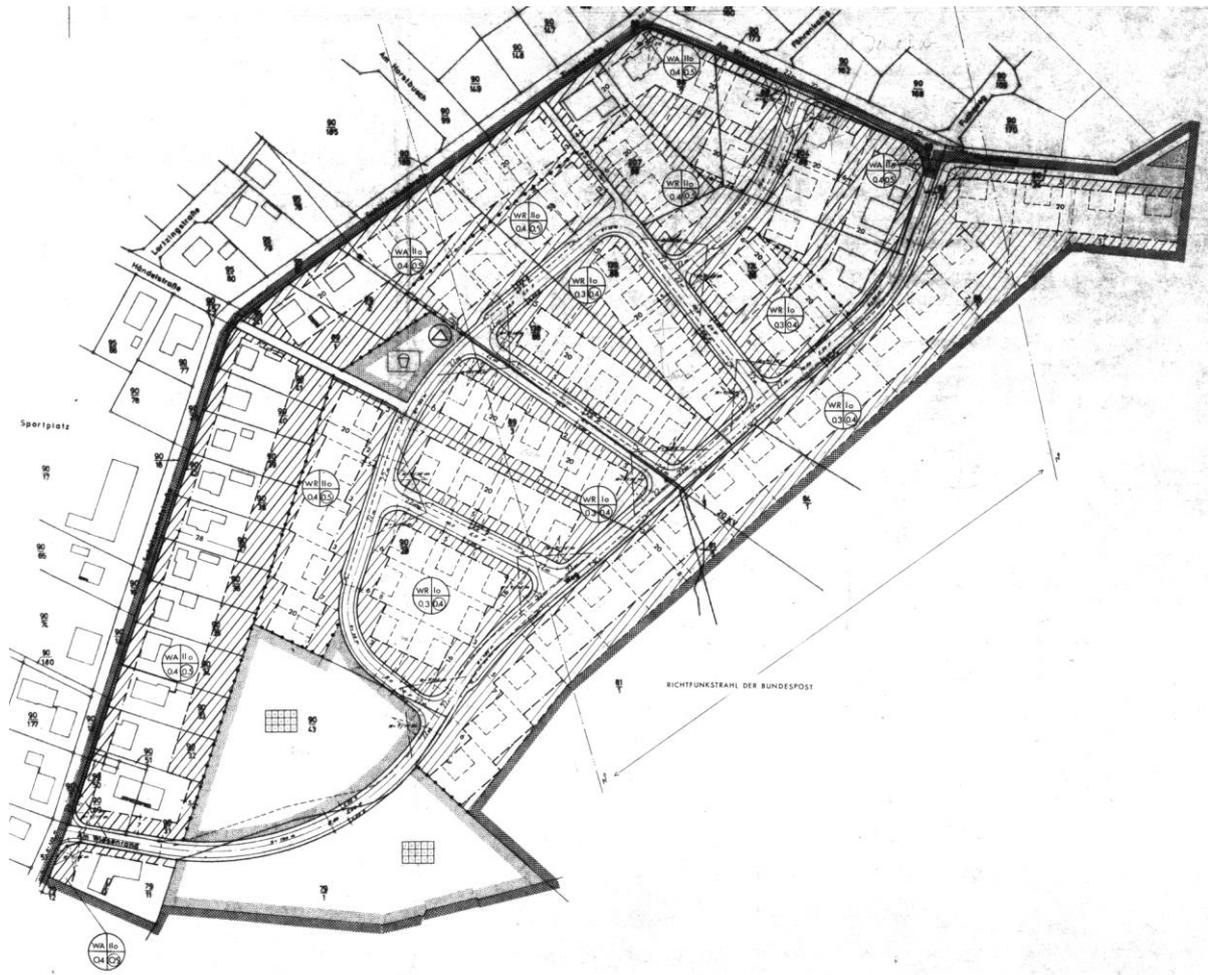
Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede

## Bebauungspläne

Für das Gebiet dieser 6. Änderung liegt der Bebauungsplan Nr. 20 vor. Der Bebauungsplan Nr. 20 ist bereits seit Juni 1974 rechtskräftig. Im Bebauungsplan Nr. 20 werden Allgemeine Wohngebiete und Reine Wohngebiete festgesetzt, wobei die Reinen Wohngebiete im zentralen und südlichen Teil liegen und die Allgemeinen Wohngebiete im Norden und Nordwesten. Am südlichen Rand waren im Ursprungsbebauungsplan zu dem Dauerkleingärten festgesetzt, die später durch den Bebauungsplan Nr. 75 als Allgemeine Wohngebiete überplant wurden.

Im Zuge einer 1. Änderung (in Kraft getreten 1976) wurden die Erschließungsanlagen angepasst und kleiner dimensioniert. Der Geltungsbereich der 1. Änderung blieb im Nordwesten hinter dem Ursprungsbebauungsplan zurück.

Die 2. und 3. Änderung beinhaltete eine Neuregelung zur Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen.



Ursprungsbebauungsplan Nr. 20

In der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 (Sammeländerung A) wurde festgesetzt, dass nur ein Vollgeschoss zulässig ist. Außerdem wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 ausgewiesen und bestimmt, dass die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 25 % überschritten werden darf. Außerdem wurde eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt und festgelegt, dass bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind.

In der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 (Sammeländerung C) wurde festgesetzt, dass nur zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig sind. Besteht ein Baukörper aus zwei selbständig benutzbaren Gebäuden, sind pro Baukörper insgesamt maximal 2 Wohnungen zulässig (je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig). Außerdem wurde die maximal zulässige Gebäudelänge auf 20 m begrenzt.

Ein kleiner Bereich im Kreuzungsbereich Am Wiesenrand/ südlich Farnweg der ursprünglich auch Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 20 war, wurde durch den Bebauungsplan Nr. 46 später überplant (s. nachstehende Abbildung). Dieser Bereich wird entsprechend von der 6. Änderung nicht erfasst.



Bebauungsplan Nr. 46 „Am Wiesenrand, Föhrenkamp, Fuchsweg, Koppelweg“

Die im südlichen Plangebiet im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Dauerkleingärten wurden durch den Bebauungsplan Nr. 75 B „Göhlen III“ überplant. Dieser Bereich wird entsprechend ebenfalls von der 6. Änderung nicht erfasst.



Bebauungsplan Nr. 75 B „Göhlen III“

## 2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 20 mit mehreren Änderungen vor. Für den Geltungsbereich dieser 6. Änderung sind derzeit festgesetzt:

- ein Vollgeschoss
- Grundflächenzahl von 0,4 (mit 25 % Überschreitung für Nebenanlagen)
- Geschossflächenzahl von 0,6
- Gebäudelänge maximal 20 m
- zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude, eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte

Anlass für diese 6. Änderung ist das vom Rat der Gemeinde Rastede beschlossene Konzept zur verträglichen Innenentwicklung einerseits und der relativ große Entwicklungsdruck auf den Flächen andererseits.

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 zu erwarten. Einige Grundstücke im Bereich dieser Änderung sind nur relativ gering bebaut und/ oder sind älter, so dass sich hier Nachverdichtungspotenziale durch Anbauten, zusätzliche Gebäude oder Aufstockungen, ggf. auch durch Abriss,

ergeben. Das Plangebiet liegt zentral und ist sehr gut erschlossen. Es bietet sich daher für bauliche Entwicklungen an.

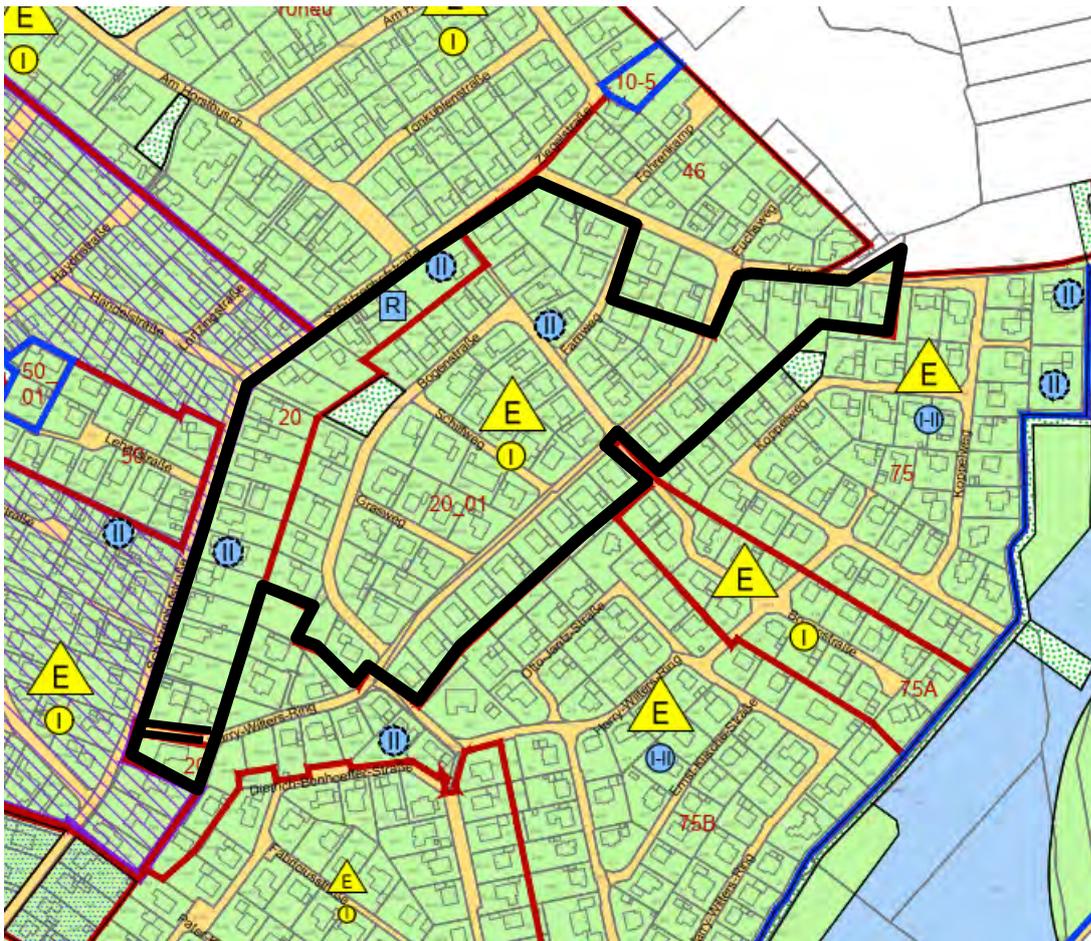
Im Zuge dieser 6. Änderung werden die Festsetzungen zur Anzahl der zulässigen Wohnungen und zu Trauf- und Firsthöhen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 und seiner Änderungen gelten fort.

Bei der Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan.

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

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

Städtebauliche Verdichtungen sollen gebietsbezogen in einer dem Ortsbild und der Siedlungsstruktur verträglichen Art und Weise durchgeführt werden, um ungewollten Verdichtungen mit den daraus resultierenden Nachbarschaftskonflikten und negativen Veränderungen des Gebietscharakters vorzubeugen. Die Wohnquartiere wurden unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen und im Hinblick auf eine gewollte und städtebaulich sinnvolle und verträgliche Innenverdichtung in Zonen mit unterschiedlicher Dichte in Bezug auf die Anzahl der zulässigen Geschosse, die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude und die Anzahl der Wohnungen pro qm Baugrundstücksfläche eingeteilt. Als Ergebnis der Bestandsanalyse und der Entwicklungsziele wurden für das Zielkonzept insgesamt 3 Zonen mit unterschiedlichen Dichtestufen ausgearbeitet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 ist nur von der Zone III (geringe städtebauliche Dichte - grüne Zone) betroffen:



Ausschnitt aus der Karte 3 Zielkonzept Rastede Ortskern für den Bereich dieser 6. Änderung mit Markierung des Geltungsbereiches dieser 6. Änderung in schwarzer Umrandung

Für die grüne Zone wurden im Konzept folgende maximale Kennziffern definiert:

- Maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus/ DHH; je angefangene 600 qm/ 300 qm Grundstück 1 WE je Einzelhaus/ DHH
- Maximal I Vollgeschoss; ggf. mit Begrenzung der Traufhöhe und der Gebäudehöhe; abhängig vom Gebietstyp/ ggf. Festlegung der Dachform; ggf. Ausschluss von Staffelgeschossen/ Einzelfallprüfung

Das Konzept bildet die Grundlage für die Festsetzungen dieser 6. Änderung. Für die festgesetzten Allgemeinen und Reinen Wohngebiete des Bebauungsplanes Nr. 20 werden die Empfehlungen für die grüne Zone berücksichtigt (s. Übersichtsplan).

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 ist bereits maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. Diese Festsetzung besteht fort. Zur Absicherung der vorhandenen Gebäudekubatur wird die Festsetzung von einem Vollgeschoss durch die Festsetzung einer Traufhöhe von 4,50 m und einer Firsthöhe von 9,50 m ergänzt. Damit werden die bestehende Struktur und Gebäudekubatur abgesichert und Nachbarschaftskonflikte vermieden. Davon abweichende bestehende Trauf- und Firsthöhen genießen Bestandsschutz.

Staffelgeschosse sind unzulässig. Die örtliche Bestandsaufnahme hat ergeben, dass Staffelgeschosse hier untypisch sind. Es dominiert klar das geneigte Dach. Die vorhandene

einheitliche Struktur soll erhalten und abgesichert werden. Zudem hat der Ausschluss von Staffelgeschossen nachbarschützende Wirkung. Insbesondere von den Dachterrassen ergeben sich häufig Einblicke in die Nachbargrundstücke und Gärten, was zu Konflikten führen kann.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 ist festgesetzt, dass maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. Diese Festsetzung wird im Zuge dieser 6. Änderung in Relation zur Grundstücksgröße festgesetzt und wie folgt ersetzt: Bei Einzelhäusern sind je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhäusern je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Damit ergibt sich bei Doppelhäusern, dass nicht nur 1 Wohneinheit, sondern zwei Wohneinheiten und damit eine stärkere Dichte zulässig sind.

Zudem werden örtliche Bauvorschriften erlassen, die die vorhandenen Dachformen und Dachneigungen absichern. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.

Die obersten Geschosse von neu zu errichtenden Hauptgebäuden oder neu zu errichtenden Dächern von Hauptgebäuden (verfahrensfreie Baumaßnahmen nach Anhang zu § 60 Punkt 13.6 NBauO) 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, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten (reine Stahl-/Glaskonstruktion oder Holz-/Glaskonstruktion einschließlich verglastem Dach), Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO.

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. 20 wird verwiesen.

#### **3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

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

##### **3.1.1 Ergebnisse der Beteiligung im Internet 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

### ➤ Derzeitiger Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet unterliegt den rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 von 1974, einschließlich seiner Änderungen. Für den Geltungsbereich dieser 6. Änderung sind im Bebauungsplan Allgemeine Wohngebiete und Reine Wohngebiete ausgewiesen. Die Gebiete sind bereits erschlossen und bebaut.

Die Wohngebiete werden durch eine unterschiedliche Bebauung von Einfamilienhäusern mit einrahmenden Garten- und Heckenstrukturen geprägt. Eine hochwertige Biotopstruktur findet sich nicht im Plangebiet, die Wertigkeit wird bestimmt durch die Hausgärten mit Gehölzbeständen und Altbäumen.

Die Böden des Plangebietes sind überwiegend als mittlerer Pseudogley-Podsol ausgeprägt, die Bodenfruchtbarkeit liegt im mittleren Bereich, Suchräume für schutzwürdige Böden befinden sich nicht im Plangebiet<sup>1</sup>. Es besteht ein für Siedlungslagen typischer Versiegelungsgrad von unversiegelten Freiflächen bis verdichteten Bereichen. Altlasten sind nach dem NIBIS Kartenserver des LBEG nicht verzeichnet. Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel (1991 bis 2020) liegt zwischen 50 bis 100 mm/a, was einer mittleren Neubildungsrate entspricht. Nach Art und Mächtigkeit der grundwasserüberdeckenden Bodenschichten ist das Grundwasserschutzpotential hoch. Die Lage der Grundwasseroberfläche in m NHN liegt bei 1 bis 10 m<sup>2</sup>.

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

Im Zuge dieser Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Zielkonzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert. Die übrigen Festsetzungen bestehen fort, insbesondere die Grundflächenzahl, die das Maß der zulässigen Versiegelungen und Flächeninanspruchnahmen umfasst, wird beibehalten.

Somit beziehen sich die Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan im Wesentlichen auf folgende Aspekte:

- Im Änderungsbereich wird die Firsthöhe auf maximal 9,5 m und die Traufhöhe auf maximal 4,5 m festgesetzt.
- Bei Einzelhäusern sind je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhäusern je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

---

1 NIBIS Kartenserver (2023) – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Bodenkunde, Hannover, Zugriff 09 2023)  
2 NIBIS Kartenserver (2023) – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Grundwasservorkommen (1:20000), Hydrologische Eigenschaften des Untergrundes, Hannover (Zugriff 09 2023)

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 werden die Grundflächenzahlen gegenüber der planungsrechtlichen Bestandssituation nicht verändert und auch die Baugrenzen werden nicht verlagert oder erweitert, so dass sich insgesamt keine höhere Versiegelung/Ausnutzung der Grundflächen ergibt. Es werden Trauf- und Gebäudehöhen in Anlehnung an den Bestand festgesetzt, so dass auch in Bezug auf die Ortsbildbeeinträchtigungen keine Veränderungen gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand vorliegen.

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

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

#### ➤ **Artenschutz**

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

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

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

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

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

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

Die Erfüllung des Verbotstatbestandes der Tötung und Gefährdung von Individuen ist vermeidbar, indem die Bestände weitgehend erhalten bleiben – auch über das Maß der festgesetzten Bestände hinaus, insbesondere der Altbaumbestände im Straßensaum und in den rückseitigen Gartenbereichen mit Altbäumen und Gehölzbeständen. 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. Stöempfindliche Tierarten sind aufgrund der Bestandssituation im betrachteten Bereich nicht zu erwarten.

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

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

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

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

#### ➤ **Natura 2000-Verträglichkeit**

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist mit einer Entfernung von etwa 1,7 km das Gebiet „Eichenbruch, Ellernbusch“ (EU Kennzahl 2715-331) und befindet sich südöstlich 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.

Das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet (EU Kennzahl DE2514-431 „Marschen am Jadebusen“) liegt mehrere Kilometer vom Geltungsbereich entfernt (ca. 9,5 km in nördlicher Richtung). Aufgrund der Entfernung werden keine Beeinträchtigungen prognostiziert.

Die Verträglichkeit mit dem Schutzgebietssystem Natura 2000 ist somit gegeben.

### ➤ **naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet (NSG WE 00248 „Hochmoor und Grünland am Heid-deich“) liegt ca. 4,6 km östlich vom Geltungsbereich.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet (LSG WST 00091 „Hankhauser Geestrand“) liegt ca. 520 m östlich vom Geltungsbereich.

Aufgrund der langjährigen Bestandssituation und der Art der Planung, werden keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgebiete 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**

Der Geltungsbereich dieser 6. Änderung liegt im südlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Rastede. Das Plangebiet ist überwiegend mit zum Teil älteren Siedlungshäusern/ Einfamilienhäusern mit einem Vollgeschoss und Satteldach bebaut. In die vorhandene Struktur würden sich neue Wohnhäuser mit Staffelgeschossen, hohen Traufhöhen und hohen Firsthöhen nicht einfügen. Hohe Trauf- und Firsthöhen würden möglicherweise zu Nachbarschaftskonflikten führen. Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt nur ein Vollgeschoss zu. Diese Festsetzung wird nicht geändert. Im Zuge dieser 6. Änderung werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, die die bestehenden Strukturen aufnehmen und absichern. So wird die Traufhöhe auf maximal 4,50 m und die Firsthöhe auf maximal 9,50 m begrenzt. Staffelgeschosse sind unzulässig.

Bei Einzelhäusern ist je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhaushälften je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Die Anzahl an zulässigen Wohnungen in Doppelhäusern wird damit erweitert.

Die bereits in der Sammeländerung ausgewiesene abweichende Bauweise bleibt bestehen. Hier darf die Länge der zulässigen Hausformen höchstens 20 m betragen.

Zudem werden örtliche Bauvorschriften für den gesamten Geltungsbereich dieser 6. Änderung erlassen, die die vorhandenen Dachformen und Dachneigungen absichern.

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

### **3.4 Belange des Klimaschutzes**

Im Rahmen der Bauleitplanung soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes als auch der Klimafolgenanpassung Rechnung getragen werden. Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Im Rahmen der BauGB-Novelle 2017 wurden durch die Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie neue Anforderungen an die Umweltprüfung gestellt.

Beachtlich sind auch die Klimaschutzziele des geänderten Klimaschutzgesetzes (KSG, in Kraft getreten am 31.08.2021). Bis zum Zieljahr 2030 gilt eine Minderungsquote von mindestens 65 % der Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990. Für das Jahr 2040 ist

ein Minderungsziel von mind. 88 % genannt. Bis zum Jahr 2045 ist die Klimaneutralität als Ziel formuliert.

Das Klimaschutzgesetz (KSG) betont zudem die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand und verpflichtet die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen die festgelegten Ziele zu berücksichtigen (§ 13 KSG Abs. 1). Der Gesetzgeber hat mit den Formulierungen im KSG deutlich gemacht, dass der Reduktion von Treibhausgasen, u. a. durch hocheffiziente Gebäude und durch Erzeugung Erneuerbarer Energien, eine hohe Bedeutung zukommt und dass Städte und Gemeinden dabei in besonderer Weise in der Verantwortung stehen.

Im Klimaschutzplan 2050 der Bundesregierung wurden zudem Zielkorridore für die Treibhausgasemissionen einzelner Sektoren im Jahr 2030 entwickelt. So wurde ein Fahrplan für einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand erarbeitet. Voraussetzungen dafür sind anspruchsvolle Neubaustandards, langfristige Sanierungsstrategien und die schrittweise Abkehr von fossilen Heizungssystemen. Optimierungen im Verkehrsbereich sowie in der Energiewirtschaft sollen für weitere Minderungen der Treibhausgasemissionen sorgen.

Bei der 6. 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 Sicherung der Nachbarschaftsverträglichkeit. Den Belangen des Klimaschutzes wird bereits durch die Niedersächsische Bauordnung Rechnung getragen. Nach § 32a NBauO sind ab dem 01.01.2025 Wohngebäude mit einer Dachfläche von mehr als 50 m<sup>2</sup> mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Dabei sind 50 % der Dachflächen mit Modulen zu belegen.

Für die Umsetzungsebene wird im Hinblick auf die bestmögliche Nutzung regenerativer Energien empfohlen, die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) und die Dachneigung zu optimieren. Bei der Anordnung der Gebäude auf die Vermeidung einer gegenseitigen Verschattung zu achten, sodass solare Gewinne nutzbar sind.

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) schreibt eine anteilige Nutzung erneuerbarer Energien für die Wärme- und Kälteversorgung vor. Bei Neubauten bestehen bereits durch das Energiefachrecht hohe Anforderungen an die Wärmedämmung und an eine energieeffiziente Bauweise. Zusätzliche Festsetzungen werden daher nicht getroffen.

Um die Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen, sollten im Geltungsbereich zudem möglichst kompakte Baukörper errichtet werden. Ziel ist die Minimierung des Wärmebedarfes und damit die Einsparung von Treibhausgasen. Die Entwicklung von energetisch günstigen Gebäudeformen (günstiges Verhältnis von Gebäudehüllfläche zu beheizbarem Gebäudevolumen) beinhaltet ein großes Reduktionspotential für den Energieverbrauch. Aus diesem Grund ist auf der Umsetzungsebene der Verzicht auf Dachgauben, Erker, Nischen und Winkel in der wärmedämmenden Gebäudehülle sinnvoll. Um die Bauherren bzw. künftigen Bewohner der Gebäude allerdings nicht zu stark einzuschränken, werden diese bewusst nicht durch örtliche Bauvorschriften ausgeschlossen. Auf Ebene der Objektplanung ist zudem auf einen effektiven Sonnenschutz zu achten, um den Kältebedarf nicht zu erhöhen.

#### 4. INHALTE DER FESTSETZUNGEN

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 umfasst die festgesetzten Reinen Wohngebiete (WR) und Allgemeinen Wohngebiete (WA) gemäß Übersichtsplan auf Seite 3.

Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Bei Einzelhäusern ist je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhaushälften je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- maximale Traufhöhe 4,50 m (Schnittpunkt zwischen dem obersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehendem Mauerwerk)
- maximale Firsthöhe 9,50 m
- Staffelgeschosse sind unzulässig

Die Festsetzungen stellen sicher, dass sich zukünftige Gebäude und Veränderungen an bestehenden Gebäudekörpern in die Bestandsnutzungen einfügen. Die städtebauliche Dichte im Plangebiet wird auf ein verträgliches Maß begrenzt.

#### 5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

##### **Gestaltungsvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO**

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20. Mit den örtlichen Bauvorschriften soll erreicht werden, dass die Gestaltvielfalt auf ein angemessenes Maß reduziert wird. Die Bau- und Gestaltungsfreiheit des Einzelnen bleibt trotz der Festsetzungen weitestgehend erhalten. Konkret werden Gestaltungsvorschriften zur Dachform und zur Dachneigung erlassen.

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

Es wird 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 (reine Stahl-/Glaskonstruktion oder

Holz-/Glaskonstruktion einschließlich verglastem Dach), Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO.

### **Ordnungswidrigkeiten**

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

## **6. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF**

Aufstellungsbeschluss

Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Entwurfsbeschluss

Ortsübliche Bekanntmachung

Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 (2) BauGB

Satzungsbeschluss

Rastede, den

Der Bürgermeister

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

<b>1. Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf</b>	
<p>1.1 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;</p>	<p>Das Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 beinhaltet  Reine Wohngebiete  Allgemeine Wohngebiete</p> <p>Es umfasst einen bereits vollständig erschlossenen und bebauten Bereich im nördlichen Siedlungszusammenhang von Rastede, der überwiegend von Wohnbebauung geprägt ist.</p> <p>Im rechtskräftigen Bebauungsplan von 1974 inklusive der Änderungen sind Reine Wohngebiete und Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Gemäß der zulässigen Grundflächenzahl von maximal 0,4 plus einer 25%igen Überschreitung der Versiegelungsrate mit Nebenanlagen ist insgesamt eine maximale Versiegelung zwischen 40 % und 50 % der Bauflächen anzunehmen.</p> <p>Mit der 6. Änderung werden die Grundflächenzahlen und die Baugrenzen der Ursprungsplanung, einschließlich bestehender Änderungen nicht verändert, so dass sich keine relevante Änderung gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand ergibt.</p>
<p>1.2 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;</p>	<p>nicht erkennbar, da es sich um ein bereits planungsrechtlich abgesichertes Gebiet handelt, welches bereits bebaut und erschlossen ist.</p>
<p>1.3 die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;</p>	<p>Die sich im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 befindenden Grünflächen bleiben unverändert bestehen. Es handelt sich um ein Bestandsgebiet, in dem bestehende Wohnnutzungen planungsrechtlich beibehalten und abgesichert werden. Neben der Regulierung des prägenden Gebäudebestandes als Maßstab für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung werden auch Festsetzungen zur verträglichen Innenentwicklung zugrunde gelegt.</p>
<p>1.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;</p>	<p>Die wesentlichen Belange der Ursprungsplanung, die zu umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme führen könnten, werden mit der Änderung nicht berührt.</p>
<p>1.5 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften;</p>	<p>Nicht relevant</p>

<b>2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf</b>	
2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen,	Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 wird durchgeführt, um die bestehenden Nutzungen abzusichern und auf Grundlage des gemeindlichen Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung zu begrenzen. Im Zuge dieser Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert.  Aufgrund der Bestandssituation und der derzeit bereits umgesetzten Bautätigkeiten und des Flächen-drucks ist die Umsetzung der Planung mit den prognostizierten Auswirkungen wahrscheinlich.
2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 umfasst nur Bereiche des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 20 von 1974 inklusive aller Änderungen. Zudem schließen im Umfeld weitere Wohngebiete an, so dass aufgrund der Bestandssituation und der innerörtlichen Lage keine über den Bestand hinausgehenden kumulativen Wirkungen abgeleitet werden können.
2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z. B. bei Unfällen);	Im Plangebiet ist kein Störfallbetrieb vorhanden. Insofern ist nicht von besonderen Risiken auszugehen.
2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Von der Bebauung ist das Plangebiet selbst betroffen. Die Bereiche sind weitgehend bereits versiegelt und bebaut.
2.5 die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	keine besonderen Bedeutungen oder Empfindlichkeiten
2.6 folgende Gebiete:	
2.6.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht relevant
2.6.2 Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	nicht relevant
2.6.3 Nationalparke nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,	nicht relevant

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

### **Fazit**

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