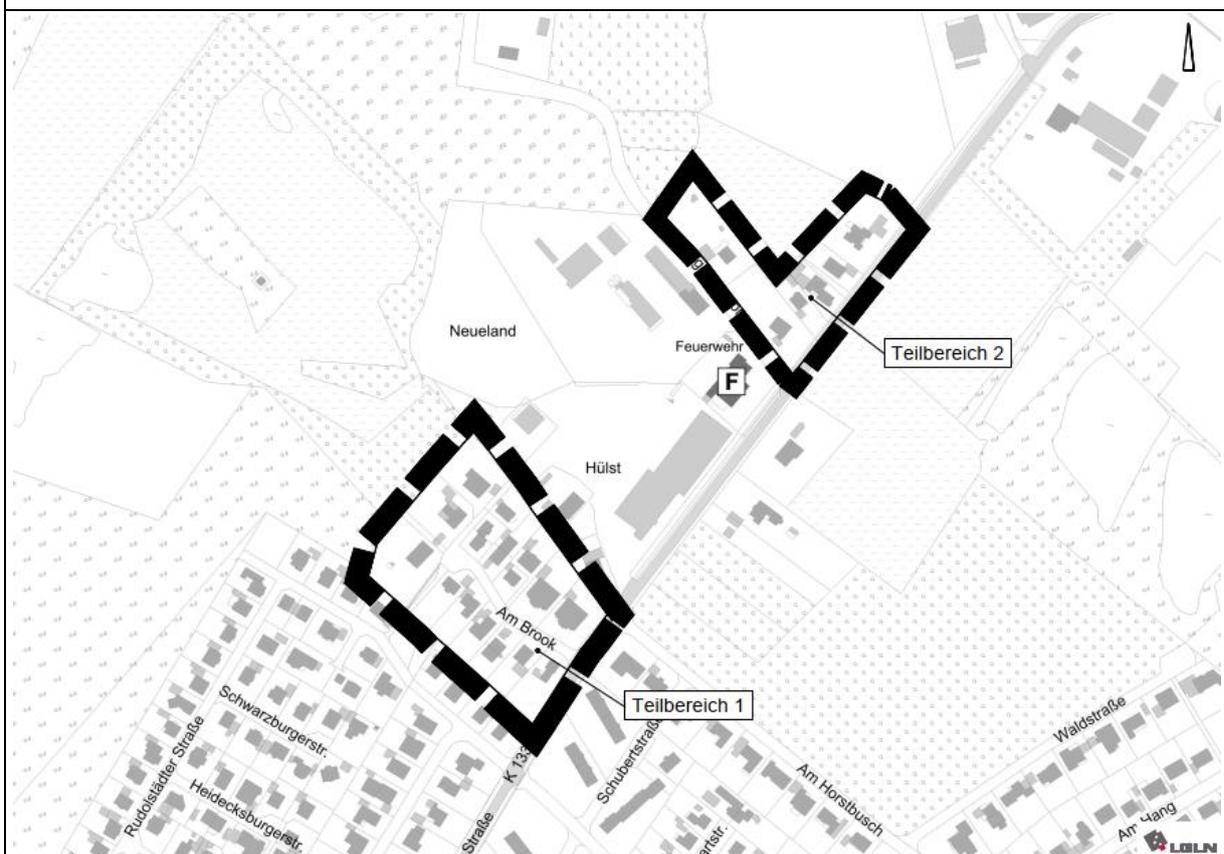


# Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

## 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Kleibrok“



nach § 13a BauGB  
mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 NBauO

Dezember 2024

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73

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)

NWP Planungsgesellschaft mbH

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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Kleibrok“, bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (§ 84 (3) NBauO), als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

## Planverfasser

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Kleibrok“ 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Kleibrok“ und der örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Rastede, den

Bürgermeister

## Beteiligung der Öffentlichkeit

Der VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Kleibrok“ 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Kleibrok“ mit der Begründung und die örtlichen Bauvorschriften waren vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Rastede, den

Bürgermeister

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Kleibrok“ nebst Begründung und die örtlichen Bauvorschriften in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

---

## Ausfertigung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Kleibrok“ wird hiermit ausgefertigt. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Kleibrok“ stimmt mit dem Willen des Rates der Gemeinde Rastede im Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Rastede, den .....

Bürgermeister

---

## Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Kleibrok“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... in der Tagespresse NWZ bekannt gemacht worden.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Kleibrok“ und die örtlichen Bauvorschriften sind damit am ..... wirksam geworden.

Rastede, den

Bürgermeister

---

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Kleibrok“ ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Kleibrok“ und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den .....

-----  
Bürgermeister



# Satzung

## § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Kleibrok“ umfasst die nach § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) in den Teilbereichen 1 und 2 gemäß Übersichtsplan auf Seite 3.

## § 2 Festsetzungen

### 1. Anzahl an Wohneinheiten

In 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. Bei Einzelhäusern sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten und bei Doppelhäusern je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Abweichend ist auf den Flurstücken 78/151 und 78/150 (Am Brook Nr. 2 und 4) bei Modernisierung und Instandsetzung und bei Abgang durch einen Schaden (z.B. Brand) ein Neubau mit zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 zulässiger Wohnungsanzahl (jeweils 6 Wohnungen) zulässig.

*Hinweis: Die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes getroffene Festsetzung zur Anzahl der zulässigen Wohnungen (Sammeländerung C) wird durch die vorstehende Festsetzung überplant.*

### 2. Höhenfestsetzungen

Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO werden für die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen 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.

*Hinweis: Die in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 8,0 m wird durch die vorstehende Festsetzung überplant bzw. aufgehoben.*

*Im Bestand vorhandene abweichende Traufhöhen genießen Bestandsschutz.*

### 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 Staffelgeschosse unzulässig.

*Im Bestand vorhandene abweichende Staffelgeschosse genießen Bestandsschutz.*

4. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 29 und seiner Änderungen gelten fort.

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

#### **1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Kleibrok“.

#### **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, Walmdächern und Krüppelwalmdächern mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig.

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachneigungen zwischen 20 und 45 Grad zu errichten. Auf 10 % der Grundfläche der Dachfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig.

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

*Hinweis: Die in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 getroffene örtliche Bauvorschrift wonach die Dächer als symmetrisch geneigte Dächer mit langen Dachseiten und in einer Neigung von mindestens 20 Grad auszuführen sind, wird durch die vorstehende örtliche Bauvorschrift überplant bzw. aufgehoben.*

*Im Bestand vorhandene abweichende Dachneigungen genießen Bestandsschutz.*

#### **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 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.

## § 5 Rechtsgrundlagen

### Rechtsgrundlagen für diese Bebauungsplanänderung sind:

**Baugesetzbuch** - BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

**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 08. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9)

**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 01. Juli 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51)

Die anliegende Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.

Es gilt die BauNVO 2017.

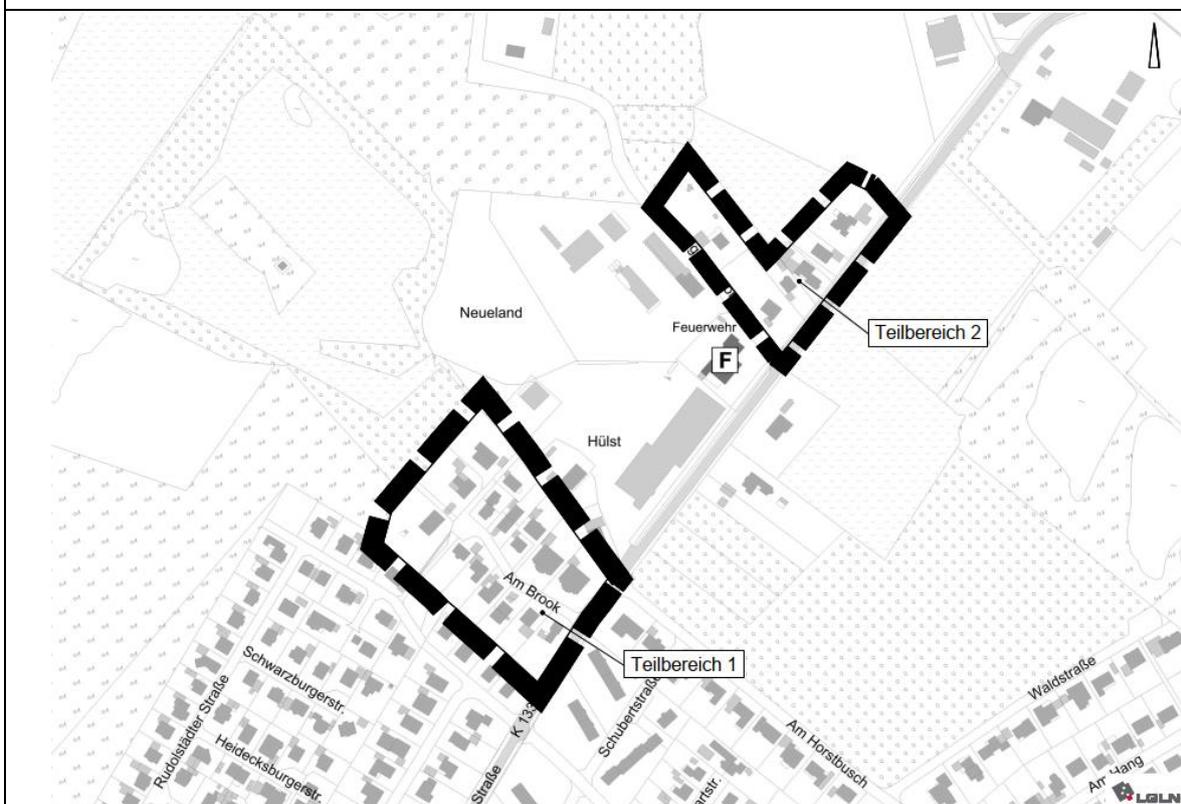
Rastede, den

---

Bürgermeister

# Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

## 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Kleibrok“



## Begründung

Dezember 2024

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>3</b>
<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>3</b>
1.1	Planungsanlass	3
1.2	Rechtsgrundlagen	3
1.3	Abgrenzung des Geltungsbereichs	4
1.4	Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung	4
<b>2.</b>	<b>Kommunale Planungsgrundlagen</b>	<b>5</b>
2.1	Flächennutzungsplan	5
2.2	Bebauungspläne	6
2.3	Weitere kommunale Satzungen und Konzepte	8
<b>3.</b>	<b>Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung</b>	<b>10</b>
<b>4.</b>	<b>Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>12</b>
4.1	Belange der Raumordnung	15
4.2	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	15
4.3	Belange des Denkmalschutzes und der archäologischen Denkmalpflege	16
4.4	Belange des Orts- und Landschaftsbildes	16
4.5	Belange von Natur und Landschaft	17
4.6	Belange des Klimaschutzes	19
4.7	Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang/ Konzept zur verträglichen Innenentwicklung	21
4.8	Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge	21
<b>5.</b>	<b>Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren</b>	<b>22</b>
5.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	22
5.1.1	Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB	22
5.1.2	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB	22
<b>6.</b>	<b>Inhalte der Planung</b>	<b>23</b>
<b>7.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>24</b>
<b>8.</b>	<b>Daten zum Verfahrensverlauf</b>	<b>25</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 Wiedernutzbar-machung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Kleibrok“ 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.

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 26.066 qm. Die Grundflächenzahl beträgt 0,3. Die zulässige Grundfläche beträgt damit deutlich unter 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 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 Neuauflistungen 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 Planungsanlass**

Der Geltungsbereich dieser 3. Änderung liegt in der Ortslage Kleibrok, am nördlichen Rand der Siedlungslage. Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan Nr. 29 mit zwei Änderungen vor.

Anlass für diese 3. 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 3. Änderung werden die Festsetzungen zur Anzahl der zulässigen Wohneinheiten und zu Trauf- und Firsthöhen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung ergänzt und örtliche Bauvorschriften zur Dachform und Dachneigung erlassen. Bei der 3. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan.

### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlagen für diese 3. 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 Abgrenzung des Geltungsbereichs**

Der Bebauungsplan Nr. 29 liegt im Ortsteil Kleibrok, am nördlichen Siedlungsrand - südlich und nördlich eines Gewerbebetriebes (Entsorgungsunternehmen), der Feuerwehr und des Bauhofes - direkt westlich der Kleibroker Straße (Kreisstraße 133). Die 3. Änderung besteht aus zwei Teilbereichen.

Der südliche Teilbereich 1 der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 umfasst die Grundstücke beidseitig der Straße Am Brook und ist identisch mit den im Ursprungsbebauungsplan Nr. 29 und ergänzend in seiner 2. Änderung festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete südlich der ausgewiesenen eingeschränkten Gewerbegebiete.

Der nördliche Teilbereich 2 der 3. Änderung umfasst die Grundstücke entlang des Roggenmoorweges und der Kleibroker Straße gelegenen Wohngrundstücke. Der Teilbereich 2 ist identisch mit den im Ursprungsbebauungsplan Nr. 29 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete nördlich der ausgewiesenen eingeschränkten Gewerbegebiete.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung bleibt damit hinter dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 zurück, der auch eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt hat. Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind nur Betriebe bzw. Betriebsteile zulässig, deren Emissionen nicht wesentlich störend sind.

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

### **1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung**

Die Wohngebäude im Plangebiet stellen sich fast im gesamten Plangebiet als klassische freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser bzw. als Neubauten mit relativ stark geneigten Satteldächern dar. Die Einfamilienhäuser und Doppelhäuser befinden sich auf relativ großzügig geschnittenen Grundstücken und weisen ein Vollgeschoss auf. Die Dachgeschosse sind überwiegend als Wohnraum genutzt und zum Teil mit Dachgauben versehen. Die Fassaden stellen sich überwiegend einheitlich rot verklindert dar. Entlang der Straße Am Brook ist auf den rückwärtigen Grundstücksflächen zum Teil bereits eine Bebauung rückwärtig, in zweiter Reihe realisiert. In Teilbereich 2 ist an der Kleibroker Straße ein Fachgeschäft für Haushaltsgeräte ansässig. Zudem ist an der Kleibroker Straße ein Wohnhaus vorhanden, das ein Zeltdach und hohe Traufhöhen aufweist.

Am südlichen Rand von Teilbereich 1 ist ein älteres eingeschossiges Wohngebäude vorhanden. Am südöstlichen Rand von Teilbereich 1 befinden sich zwei kleine Mehrfamilienhäuser mit jeweils 6 Wohneinheiten. Die jeweils drei oberen Wohnungen befinden sich im Dachgeschoss. Die Stellplätze der Mehrfamilienhäuser sind konzentriert entlang der Kleibroker Straße angeordnet. Die Fassaden der Mehrfamilienhäuser sind hell verklindert.

Die Freibereiche der Einfamilienhäuser sind als private Gärten angelegt. In den Gärten befinden sich Ziergehölze und Baumbestand.

Die Erschließung des Teilbereiches 1 erfolgt über die Straße Am Brook. Der Teilbereich 2 ist über die Kleibroker Straße und über den Roggenmoorweg erschlossen.

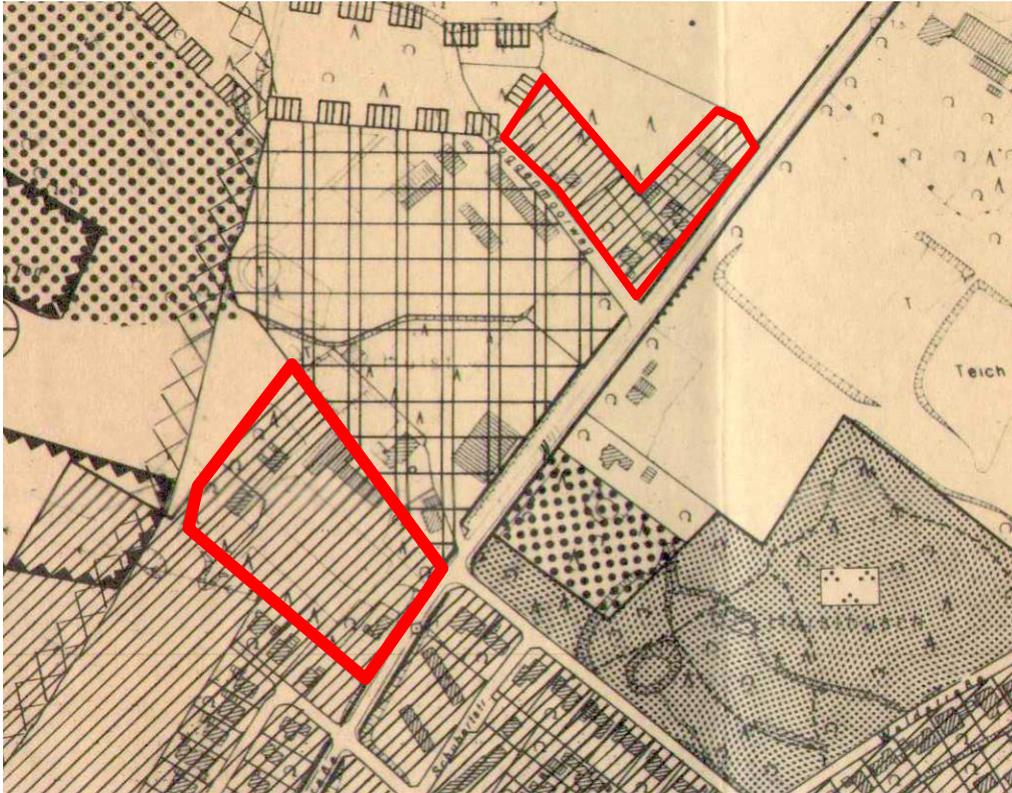


Luftbild des LGLN 2024

## 2. Kommunale Planungsgrundlagen

### 2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede stellt die im Plangebiet gelegenen Flächen als Wohnbauflächen dar.



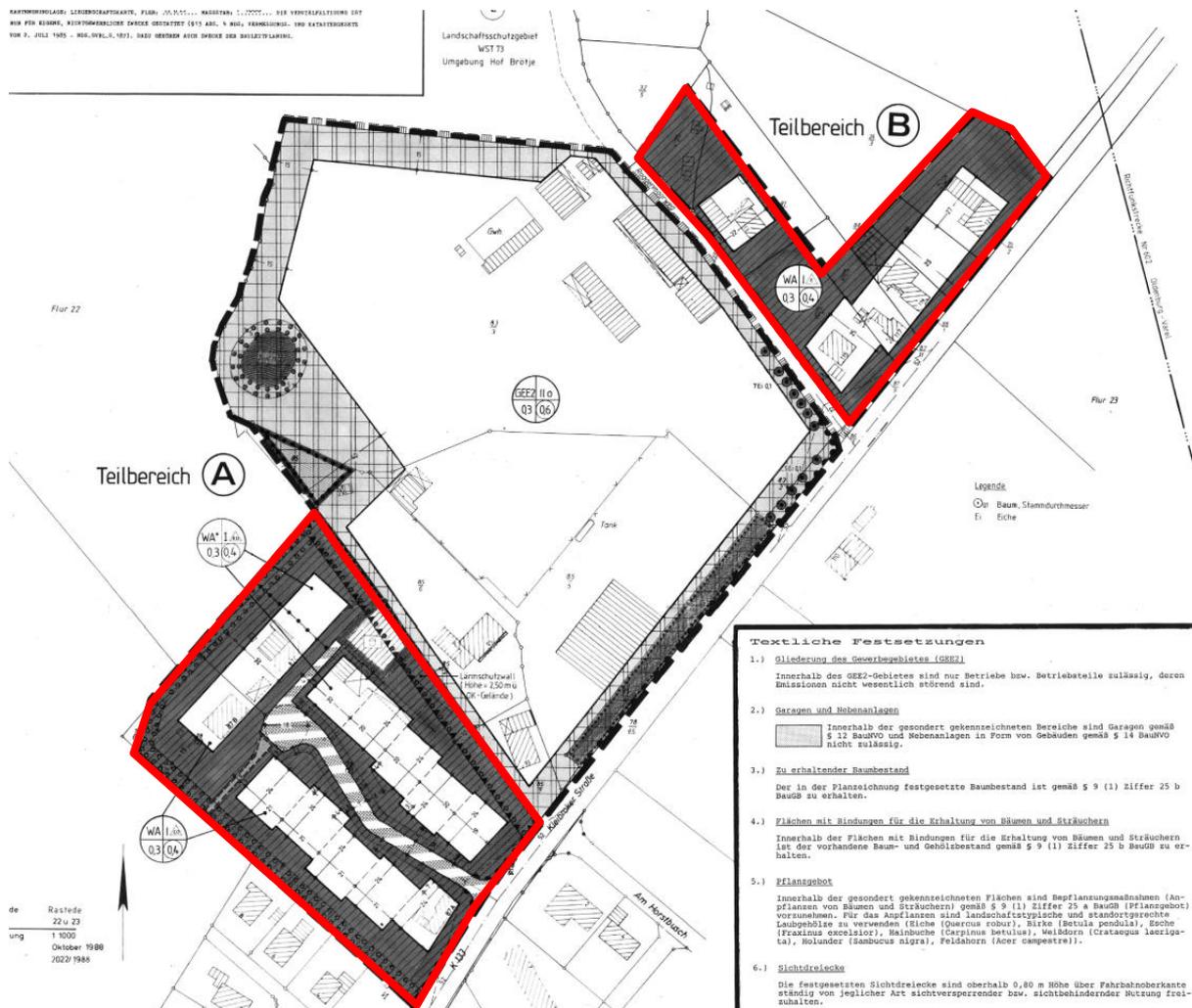
Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede mit Markierung des Geltungsbereiches der 3. Änderung in rot

## 2.2 Bebauungspläne

Für das Gebiet dieser 3. Änderung liegt der Bebauungsplan Nr. 29 „Kleibrok“ sowie seine 1. und 2. Änderung vor. Der Bebauungsplan Nr. 29 ist bereits seit dem Jahr 1989 rechtskräftig. Der Bebauungsplan Nr. 29 umfasst das Firmengelände der Firma Bohmann (Entsorgungsunternehmen), den Bauhof, die freiwillige Feuerwehr sowie die südwestlich und nordöstlich davon gelegenen Wohnnutzungen/ Allgemeinen Wohngebiete.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung bleibt hinter dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 zurück, und umfasst nur die Allgemeinen Wohngebiete südwestlich und nordöstlich des festgesetzten Gewerbegebietes.

Das Firmengelände des angrenzenden Versorgungsunternehmens, die Freiwillige Feuerwehr und der Bauhof sind im Bebauungsplan Nr. 29 als Gewerbegebiet festgesetzt. Dieser Bereich des Ursprungsbebauungsplanes liegt außerhalb dieser 3. Änderung.



Ursprungsbebauungsplan Nr. 29 mit Markierung des Geltungsbereiches der 3. Änderung in rot

Für den Geltungsbereich dieser 3. Änderung sind im Ursprungsbebauungsplan Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Der Teilbereich 1 ist ausgehend von der Kleibroker Straße über einen Erschließungstich erschlossen. Die Baufelder des Teilbereiches 1 wurden auf eine Tiefe von 24 m bzw. 20 m begrenzt. Für das Allgemeine Wohngebiet ist hier ein Vollgeschoss, eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Zulässig sind zudem nur Einzel- und Doppelhäuser. Zum angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebiet ist ein 2,50 m hoher Lärmschutzwall mit Anpflanzgebot festgesetzt. Auch in Richtung Südwesten und Nordwesten ist eine Randeingrünung ausgewiesen. Der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Kinderspielplatz am nördlichen Rand wurde im Rahmen einer 2. Änderung als Allgemeines Wohngebiet überplant (s.u.).

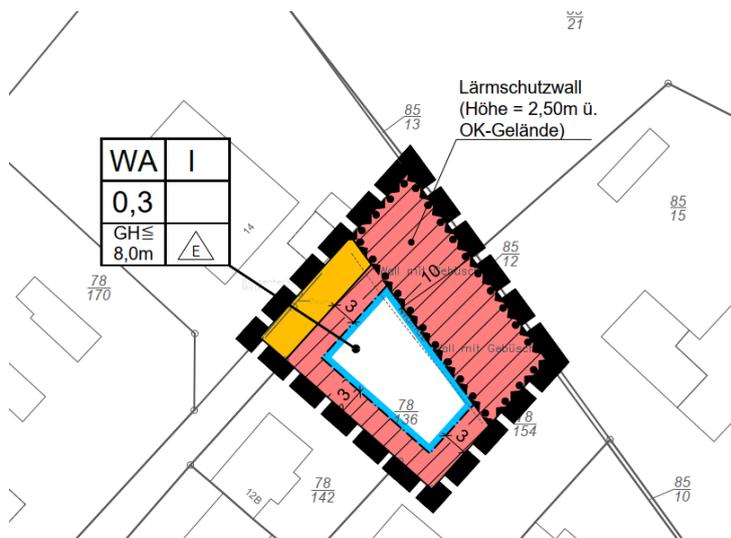
In der nordöstlichen Bauzeile Am Brook (mit „\*“ gekennzeichnete WA) dürfen bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss die Dachgeschossfenster von Aufenthaltsräumen im Sinne des § 43 NBauO nicht nach Nordosten zu dem Gewerbegebiet hin angeordnet werden. Bei der Anordnung von Aufenthaltsräumen im Sinne des § 43 NBauO nach Nordosten zu dem Gewerbegebiet hin ist sicher zu stellen, dass die Außenbauteile (Wand, Dach) den Anforderungen des Lärmpegelbereichs II hinsichtlich der Luftschalldämmung entsprechend der DIN

4109, Teil 6 (S. 2, Nr. 4) genügen. Es sind keine Festsetzungen oder örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der Baukörper getroffen.

Für den Teilbereich 2 ist am Roggenmoorweg ein Baufeld in einer Tiefe von 22 m festgesetzt. Das großzügige Baufeld an der Kleibroker Straße hat in Teilbereich 2 eine Tiefe von 25 m. Für das Allgemeine Wohngebiet von Teilbereich 2 ist ein Vollgeschoss, eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Zulässig sind hier nur Einzelhäuser.

In einer 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 (Sammeländerung C – in Kraft getreten im Jahr 2001) 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.

Im Rahmen einer 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 (in Kraft getreten 2017) wurde ein im Ursprungsbebauungsplan festgesetzter Kinderspielplatz als Allgemeines Wohngebiet überplant. Die Gebäudehöhe wurde auf 8,0 m begrenzt und die Festsetzungen zum Immissionsschutz aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Außerdem wurde eine örtliche Bauvorschrift getroffen, nach der die Dächer als symmetrisch geneigte Dächer mit langen Dachseiten und in einer Neigung von mindestens 20 Grad auszuführen sind.



2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29

### 2.3 Weitere kommunale Satzungen und Konzepte

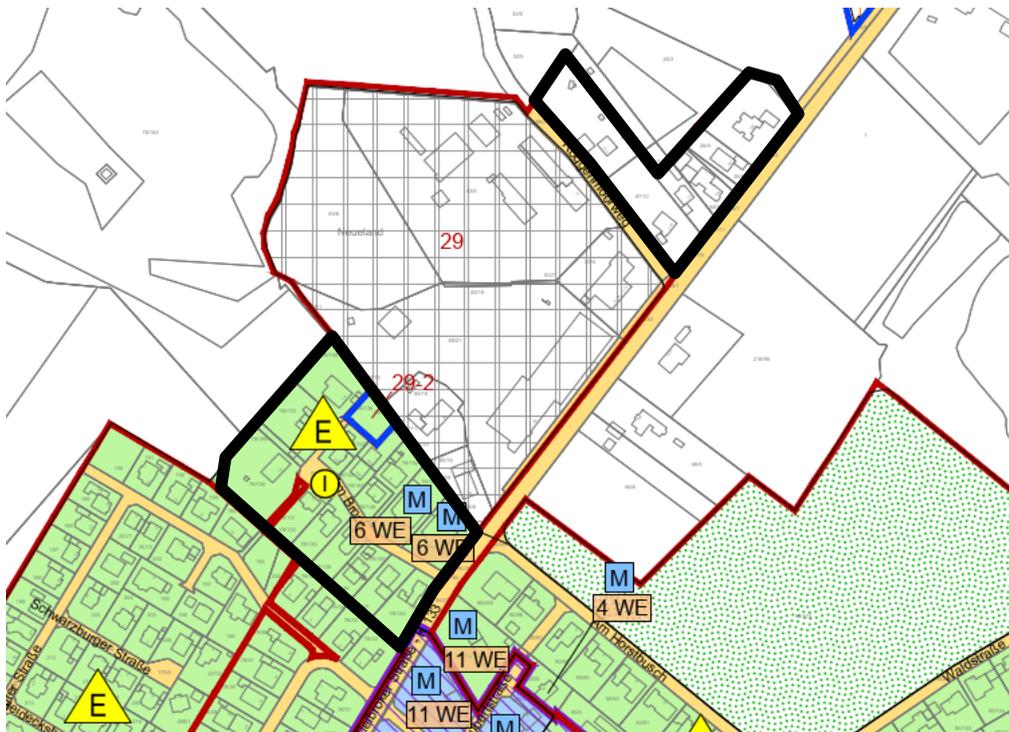
Für die Gemeinde Rastede liegt ein Konzept zur verträglichen Innenentwicklung vor.<sup>1</sup> Dem Konzept liegen die folgenden Grundsätze zugrunde:

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

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

- 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 Teilbereich 1 der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 ist von der Zone III (geringe städtebauliche Dichte - grüne Zone) betroffen. Für den Teilbereich 2 wurden im Dichtekonzept keine Aussagen getroffen.



Ausschnitt aus der Karte 3 Zielkonzept Rastede Ortskern mit Markierung des Geltungsbereiches dieser 3. 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 3. Änderung. Für die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete des Bebauungsplanes Nr. 29 werden die Empfehlungen für die grüne Zone berücksichtigt (s. Übersichtsplan).

### **3. Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung**

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 29 mit zwei Änderungen vor. Für den Geltungsbereich dieser 3. Änderung sind derzeit festgesetzt:

- ein Vollgeschoss
- Grundflächenzahl von 0,3
- Geschossflächenzahl von 0,4
- nur Einzel- und Doppelhäuser in Teilbereich 1/ in der 2. Änderung und in Teilbereich 2 nur Einzelhäuser
- Gebäudelänge maximal 20 m
- zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude, eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte
- für den Geltungsbereich der 2. Änderung eine Gebäudehöhe von maximal 8,0 Metern

Anlass für diese 3. 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, ggf. durch Abriss bestehender Gebäude, Aufstockungen oder An- und Erweiterungsbauten, in nächster Zeit zu erwarten. Das Plangebiet ist sehr gut erschlossen und liegt attraktiv am Siedlungsrand. Es bietet sich daher für bauliche Entwicklungen an.

Im Zuge dieser 3. Änderung werden die Festsetzungen zur Anzahl der zulässigen Wohnungen und zu Trauf- und Firsthöhen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert. Das gilt auch für den Teilbereich 2. Der Teilbereich 2 liegt noch randlicher zum zentralen Siedlungsgebiet als der Teilbereich 1. Daher ist es städtebaulich sinnvoll, auch diesen Bereich mit zu regeln und in diese 3. Änderung mit aufzunehmen. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 29 und seiner Änderungen gelten fort. Bei der 3. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan.

Im Ursprungsbebauungsplan Nr. 29 ist bereits maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. Zur Absicherung der vorhandenen Gebäudekubatur wird diese Festsetzung durch die Festsetzung einer Traufhöhe von 4,50 m und einer Firsthöhe von 9,50 m ergänzt. Höhere Trauf- und Firsthöhen können selbst bei einer eingeschossigen Bebauung das Gebiet überprägen und optisch wie Gebäude mit zwei Vollgeschossen wirken. Mit den getroffenen Festsetzungen werden die bestehende Struktur und die Gebäudekubatur abgesichert und Nachbarschaftskonflikte vermieden. Davon bereits im Bestand vorhandene abweichende 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.

Bereits mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 (Sammeländerung C) ist festgesetzt, dass maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude und eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig sind. Diese Festsetzung wird im Zuge dieser 3. Änderung in Relation zur Grundstücksgröße festgesetzt und wie folgt angepasst und ersetzt: Bei Einzelhäusern sind je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhäusern je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Bei Einzelhäusern sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten und bei Doppelhäusern je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Damit ergibt sich bei Doppelhäusern, dass nicht nur 1 Wohneinheit, sondern zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte und damit eine stärkere Dichte zulässig sind.

Beispiele für ein Einzelhaus:<sup>2</sup>

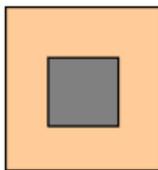


Abb. 6/2  
Z.B. ein Wohngebäude auch mit mehreren WE

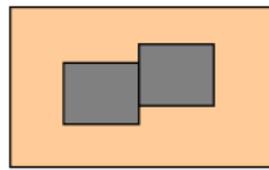


Abb. 6/3  
Z.B. zwei versetzte Wohngebäude mit zwei getrennten Eingängen

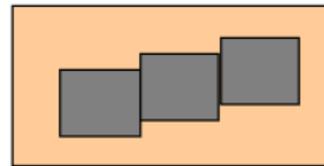
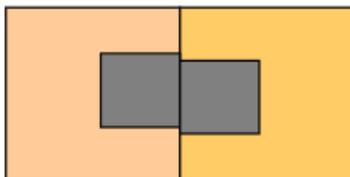


Abb. 6/4  
Z.B. drei Wohngebäude oder drei Reihenhausscheiben mit ideeller Teilung

Ein Doppelhaus entsteht, wenn zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt werden, die wechselseitig verträglich und aufeinander abgestimmt sind.

Beispiel Doppelhaus:



Zudem werden örtliche Bauvorschriften erlassen, die die vorhandenen Dachformen und Dachneigungen absichern. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Kleibrok“.

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

<sup>2</sup> Abbildungen und nachstehende Definition aus: Hansestadt Hamburg: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen: Planungshinweise für die Ausarbeitung von Bebauungsplänen: Maß der baulichen Nutzung Stand März 2009

Ein Einzelhaus ist ein allseitig freistehender Baukörper mit Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen und einer maximalen Länge von 50 m. Die Anzahl der Hauseingänge, Geschosse oder Wohnungen ist unerheblich. Zu den Einzelhäusern rechnen auch auf einem Grundstück stehende mehrgeschossige Wohnblocks und Hochhäuser. Ein Einzelhaus kann aus mehreren Gebäuden bestehen, solange der erforderliche Grenzabstand eingehalten ist. Mehrere aneinandergebaute Wohngebäude mit getrennten Eingängen (umgangssprachlich als Doppelhaushälften- oder Reihenhausscheiben bezeichnet) bilden insgesamt ein Einzelhaus, wenn sie auf einem gemeinsamen Grundstück stehen

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.

#### 4. PLANUNGSVORGABEN, ABWÄGUNGSBELANGE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt. Eine Synopse über die Abwägung der Hinweise und Anregungen aus den eingegangenen Stellungnahmen wird der Begründung beigelegt.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Ergebnisse der Abwägung sind in der nachstehenden Tabelle sowie in den nachfolgenden Unterkapiteln dokumentiert.

##### Betroffene öffentliche und private Belange durch die Planung

Betroffenheit	
§ 1 Abs. 4 BauGB: Belange der Raumordnung, u.a. Ziele der Raumordnung	
siehe Kapitel 4.1	
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	
Siehe Kapitel 4.2, 4.6, 4.7 Die Belange des Immissionsschutzes werden durch diese Änderung nicht tangiert. Auf die Planunterlagen zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 29 wird verwiesen. Das Plangebiet ist bereits bebaut.	
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB: die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung	
Das Plangebiet ist bereits bebaut. Mit der Änderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Nachverdichtung geschaffen.	
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB: die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung	
Nicht relevant, das Plangebiet ist bereits bebaut. Entsprechende Einrichtungen sind in der Gemeinde vorhanden.	
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	
Hier nicht relevant.	

<b>Betroffenheit</b>	
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB: die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	
siehe Kapitel 4.3, 4.4	
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB: die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge	
Das Plangebiet ist bebaut. Festsetzungen zur Art der zulässigen Nutzung werden nicht geändert. Nach § 4 BauNVO sind Anlagen für kirchliche Zweck in den Allgemeinen Wohngebieten zulässig.	
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	
a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,	
siehe Kapitel 4.5	
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,	
siehe Kapitel 4.5	
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,	
siehe Kapitel 4.1	
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,	
siehe Kapitel 4.5	
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,	
Keine Betroffenheit	
f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,	
siehe Kapitel 4.6	
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,	
siehe Kapitel 4.5	
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,	
Hier nicht relevant	
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,	
Wechselwirkungen werden bei den Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern mit berücksichtigt.	
j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,	
Bei einem Wohngebiet sind keine schweren Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.	
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB: die Belange	
a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	
Im Wohngebiet nicht relevant.	

<b>Betroffenheit</b>	
b) der Land- und Forstwirtschaft,	
Hier keine Betroffenheit	
c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,	
Hier keine Betroffenheit	
d) des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,	
Die Versorgung ist im Bestand sichergestellt.	
e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,	
Die Versorgung ist im Bestand sichergestellt.	
f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen	
Nicht relevant, das Plangebiet ist vollständig bebaut.	
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB: die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung	
Die Belange des Verkehrs werden durch diese Änderung nicht tangiert. Auf die Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 29 wird verwiesen.	
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB: die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften	
Hier keine Betroffenheit	
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB: die Ergebnisse eines on der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung	
Siehe Kapitel 4.7	
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB: die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden	
siehe Kapitel 4.8	
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB: die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung	
Hier nicht relevant, das Plangebiet ist überwiegend bebaut.	
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB: die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen	
Hier nicht relevant, das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Der Bereich Horstbusch liegt in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Ein Kinderspielplatz ist an der Rudolstädter Straße vorhanden.	
§ 1a Abs. 2 BauGB: Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel	
Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Die Planung entspricht der Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel	
§ 1a Abs. 3 BauGB: Eingriffsregelung	
siehe Kapitel 4.5	
§ 1a Abs. 5 BauGB: Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	
siehe Kapitel 4.6	

## 4.1 Belange der Raumordnung

### Landesraumordnung

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung vom 26. September 2017, inklusive der Änderungsverordnung vom 7. September 2022 (in Kraft getreten am 17.09.2022) enthält keine plangebietsbezogenen Aussagen.

### Regionale Raumordnung

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.



Ausschnitt aus dem RROP 1996

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.

## 4.2 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Im Bebauungsplan Nr. 29 ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Betriebe bzw. Betriebsteile zulässig, deren Emissionen nicht wesentlich störend sind. Das Gewerbegebiet ist realisiert. Für die Gewerbebetriebe liegen entsprechende Betriebsgenehmigungen vor. Zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet in Teilbereich 1 und dem eingeschränkten Gewerbegebiet ist im Bebauungsplan Nr. 29 ein 10 m breiter und 2,50 m hoher Lärmschutzwall mit Pflanzgebot festgesetzt. Im Bebauungsplan Nr. 29 ist zudem für das nordöstliche Allgemeine Wohngebiet von Teilbereich 1 festgesetzt, dass bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss die Dachgeschossfenster von Aufenthaltsräumen im Sinne des § 43 NBauO nicht nach Nordosten zu dem Gewerbegebiet hin angeordnet werden dürfen. Bei der Anordnung von Aufenthaltsräumen im Sinne des § 43 NBauO nach Nordosten zu dem Gewerbegebiet hin ist sicher zu stellen, dass die

Außenbauteile (Wand, Dach) den Anforderungen des Lärmpegelbereichs II hinsichtlich der Luftschalldämmung entsprechend der DIN 4109, Teil 6 (S. 2, Nr. 4) genügen. Der Immissionsschutz ist damit auf Ebene des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 29 abschließend betrachtet und Festsetzungen zum Schallschutz getroffen worden. Die Art der zulässigen Nutzung wird im Zuge dieser 3. Änderung nicht geändert. Die Gemeinde Rastede geht daher von einer immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung aus.

Grenzabstände nach der Niedersächsischen Bauordnung sind einzuhalten, sodass im Plangebiet eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung gewährleistet werden kann. Durch die Festsetzungen von maximal einem Vollgeschoss und Firsthöhen von maximal 9,50 m ist nicht mit der Beeinträchtigung der gesunden Arbeits- und Wohnverhältnissen durch großflächige Verschattung zu rechnen. Die Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden damit ausreichend gewürdigt.

### **4.3 Belange des Denkmalschutzes und der archäologischen Denkmalpflege**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Im Plangebiet und seiner Umgebung sind keine Baudenkmale bekannt.

Aus dem bereits Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Funde und Befunde bekannt. Da aber derartige Fundplätze auch nie ausgeschlossen werden können ergeht folgender Hinweis:

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.

### **4.4 Belange des Orts- und Landschaftsbildes**

Die planungsrechtlichen Festsetzungen, insbesondere die Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe und die örtlichen Bauvorschriften orientieren sich an der Bestandsnutzung. Insofern werden sich die zukünftigen Wohnhäuser in die bestehende Struktur einfügen und nicht als störend von der angrenzenden freien Landschaft wahrgenommen werden.

## 4.5 Belange von Natur und Landschaft

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

Im Zuge dieser 3. 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. Bei Einzelhäusern sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten und bei Doppelhäusern je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 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 Firsthöhen 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 im gesamten Geltungsbereich der 3. Änderung 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, insbesondere 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 (01. Oktober bis 28. Februar) und Quartierszeit von Fledermäusen durchzuführen (sofern besetzte Quartiere und/ oder Brutplätze betroffen sind). Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden sollte, ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen bzw. in den betroffenen Gehölzen oder Gebäuden keine Brutvorkommen oder Nist- und Schlafplätze vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die Untere Naturschutzbehörde ist hier rechtzeitig zu informieren. Sofern in Gebäuden oder abgängigen, zu fällenden Altbaumbeständen Spalten, Höhlen und kleinere Halbhöhlen bestehen, die eine Nutzung als Zwischen- oder als Winterquartier für Fledermäuse zulassen, sind diese in jedem Falle vor Abriss, Sanierung oder Fällung durch eine fachkundige Person 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 sind Störungen nur dann erheblich, 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). 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. Dieser Vorgang ist zu dokumentieren und die Untere Naturschutzbehörde ist hier rechtzeitig vor Gehölzfällungen oder Gebäudeabrissen bzw. Sanierung zu informieren.

**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 2,2 km das Gebiet „Eichenbruch, Ellernbusch“ (EU Kennzahl 2715-331) 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.

Die nächstgelegenen EU-Vogelschutzgebiete (DE2514-431 „Marschen am Jadebusen“ und DE2816-401 „Hunteniederung“) liegen mehrere Kilometer vom Geltungsbereich entfernt. Aufgrund der Entfernung werden keine Beeinträchtigungen prognostiziert.

Die Verträglichkeit mit dem Schutzgebietssystem Natura 2000 ist somit gegeben.

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

Ca. 270 m nördlich befindet sich ein geschützter Landschaftsbestandteil (GLB WST 00016 „Umgebung des Hofes Kleibrok“) und ca. 560 m südlich befindet sich eine Eiche, welche ein Naturdenkmal ist (ND WST 00119).

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet (NSG WE 00248 „Hochmoor und Grünland am Heiddeich“) liegt ca. 4,8 km östlich vom Geltungsbereich.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet (LSG WST 00091 „Hankhauser Geestrand“) beginnt in 1,6 km östlicher Richtung.

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.

## **4.6 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 3. 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 u.a. 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.

#### **4.7 Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang/ Konzept zur verträglichen Innenentwicklung**

Der Geltungsbereich dieser 3. Änderung liegt im nördlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Rastede, im Ortsteil Kleibrok. Das Plangebiet ist mit Einfamilien – und Doppelhäusern mit einem Vollgeschoss und Satteldach bebaut. Am südöstlichen Rand von Teilbereich 1 sind zwei kleinere Mehrfamilienhäuser mit je 6 Wohnungen vorhanden. Am nördlichen Rand von Teilbereich 2 ist abweichend von den ansonsten prägenden Strukturen ein Wohngebäude mit hohem Traufen und Zeltdach vorhanden. In die vorhandene prägende Struktur fügen sich neue Wohnhäuser mit Staffelgeschossen, hohen Traufhöhen und hohen Firsthöhen nicht ein. 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 3. 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. Bei Einzelhäusern sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten und bei Doppelhäusern je Wohngebäude 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 3. 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.

#### **4.8 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge**

Aufgrund der vermehrt auftretenden Starkregen- und Hochwasserereignisse der letzten Jahre wurde bereits 2018 auf Bundesebene die Aufstellung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz beschlossen. Mit der *Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)*, die am 1. September 2021 in Kraft getreten ist, wurde nun auf der Grundlage von § 17 Raumordnungsgesetz (ROG) ein „Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz“ (Anlage zur Verordnung) aufgestellt.

Die Planungsebenen in Deutschland sind nun angehalten, auf Grundlage der im BRPHV formulierten Ziele und Grundsätze zum Hochwasserrisikomanagement sowie zu Klimawandel und -anpassung, eine verbindliche und länderübergreifende Berücksichtigung der Hochwasserrisiken sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse vorzunehmen.

Im Zuge der Planung wurde überprüft, ob der Geltungsbereich des Bauleitplans in einem Überschwemmungsgebiet, einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet oder in

einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt. Die Überprüfung erfolgt für drei Hochwasserszenarien:

- 1) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von weniger 200 Jahren (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit) sowie sogenanntes Extremereignis; HQ<sub>extrem</sub>
- 2) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit; HQ<sub>100</sub>)
- 3) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall i.d.R. in Niedersachsen von 20 bzw. 25 Jahren (Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit; HQ<sub>häufig</sub>)

Die Überprüfung des Hochwasserrisikos unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten (letzter Zugriff: Juli 2024) hat ergeben, dass das nördliche Plangebiet nicht betroffen ist.

## **5. Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

### **5.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

Die Gemeinde Rastede führt im Zuge dieser Bebauungsplanänderung Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durch, mit denen den Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit gegeben wird, Anregungen und Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden diese öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung eingestellt sowie gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

#### **5.1.1 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB**

Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

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

- Der Landkreis Ammerland hat die Überprüfung der Auslegungsfristen angeregt. Die Veröffentlichung sei in der Nordwest-Zeitung am 09.10.2024 erfolgt, also am gleichen Tage wie der Auslegungsbeginn. Als Ende der Auslegungsfrist sei der 9.11.2024 gesetzt worden, ein Sonnabend.

Die Gemeinde hat die Auslegungsfristen geprüft: Unter Abzug des Tages der Veröffentlichung verblieben 31 Tage inklusive des 09.11.2024. Die Gemeinde hat damit die Vorgaben des § 3 (2) BauGB zu den Beteiligungsfristen eingehalten.

- Der Landkreis Ammerland hat auf einen geschützten Landschaftsbestandteil hingewiesen. Der vorhandene Altbaumbestand, zu dem auch die am Rand des Baugebietes stehenden Eichen gehören würden, hätte für das Landschaftsbild eine besondere Bedeutung. Der geschützte Landschaftsbestandteil, insbesondere der Baumbestand am Roggenmoorweg, sei daher zu erhalten und bei der Planung zu bedenken. Es sei sicherzustellen, dass dieser Baumbestand mit den dazugehörigen Baumkronen nicht beeinträchtigt und der Verschattungsbereich der Bäume von Photovoltaikanlagen freigehalten wird.

Es handelt sich bei der vorliegenden 3. Änderung um einen textlichen Bebauungsplan. Die Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 29 besteht unverändert fort. Der vorhandene Baumbestand wird daher durch diese Bebauungsplanänderung nicht tangiert. Eine Beeinträchtigung des Baumbestandes durch die Planung ist nicht gegeben. Die vorhandenen Bäume sind zudem durch die Ausweisung als geschützter Landschaftsbestandteil nach Naturschutzrecht gesichert. Eine planzeichnerische Darstellung inklusive Einmaß der vorhandenen Baumstrukturen ist nicht Gegenstand der vorliegenden Änderungsplanung.

- Der Landkreis Ammerland hat auf Verkehrslärm ausgehend von der Kleibroker Straße hingewiesen. Es sei davon auszugehen, dass bei einer Bauweise nach dem Stand des Wärmeschutzes kein ausreichender Schallschutz erreicht werde. Die Ausweisung von Lärmpegelbereichen wird empfohlen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs in der Gemeinde Rastede und ist fast vollständig realisiert. Anlass für diese 3. Änderung ist das vom Rat der Gemeinde Rastede beschlossene Konzept zur verträglichen Innenentwicklung einerseits und der relativ große Entwicklungsdruck auf den Flächen andererseits. Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 29 „Kleibrok“ vor. Der Bebauungsplan Nr. 29 setzt für den angesprochenen Bereich an der Kleibroker Straße Allgemeine Wohngebiete fest. Inhalt und Zielsetzung der 3. Änderung sind Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen und örtliche Bauvorschriften unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung. Bei der 3. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist. Im Rahmen dieser 3. Änderung werden keine neuen Baumöglichkeiten etwa durch zusätzliche Baufelder oder die Erhöhung der zulässigen Geschosse geschaffen. Im Gegenteil wird die zulässige Gebäudehöhe durch die Festsetzung von Gebäudehöhen gedeckelt. Auch die zulässige Art der baulichen Nutzung wird im Zuge dieser 3. Änderung nicht verändert. Damit ergeben sich durch die 3. Änderung keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Immissionsschutz oder neue Anforderungen hinsichtlich des Immissionsschutzes. Der Anregung zur Festsetzung von Lärmpegelbereichen wird daher nicht gefolgt.

- Der OOWV, die Deutsche Telekom Technik GmbH und die EWE Netz GmbH haben auf ihre Leitungen hingewiesen. Der OOWV hat zudem Hinweise zum Versorgungsdruck des Trinkwassers und zur Löschwasserversorgung vorgebracht.

Bei der 3. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist. Die Belange der Ver- und Entsorgung werden daher durch diese 3. Änderung nicht tangiert. Eine weitere Abwägung ist damit entbehrlich. Die Hinweise bezogen sich zudem auf die Ausführungsebene.

## **6. Inhalte der Planung**

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 umfasst die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) in den Teilbereichen 1 und 2 gemäß Übersichtsplan auf Seite 3.

Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Bei Einzelhäusern ist je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhäushälften je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Bei

Einzelhäusern sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten und bei Doppelhäusern je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Abweichend ist auf den Flurstücken 78/151 und 78/150 (Am Brook Nr. 2 und 4) bei Modernisierung und Instandsetzung und bei Abgang durch einen Schaden (z.B. Brand) ein Neubau mit zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 zulässiger Wohnungsanzahl (jeweils 6 Wohnungen) 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.

## 7. Örtliche Bauvorschriften

### Gestaltungsvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29. 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.

### **8. Daten zum Verfahrensverlauf**

Aufstellungsbeschluss im VA

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Entwurfsbeschluss im VA

Ortsübliche Bekanntmachung des Entwurfsbeschlusses

Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 (2) BauGB

Satzungsbeschluss

Rastede, den

Der Bürgermeister