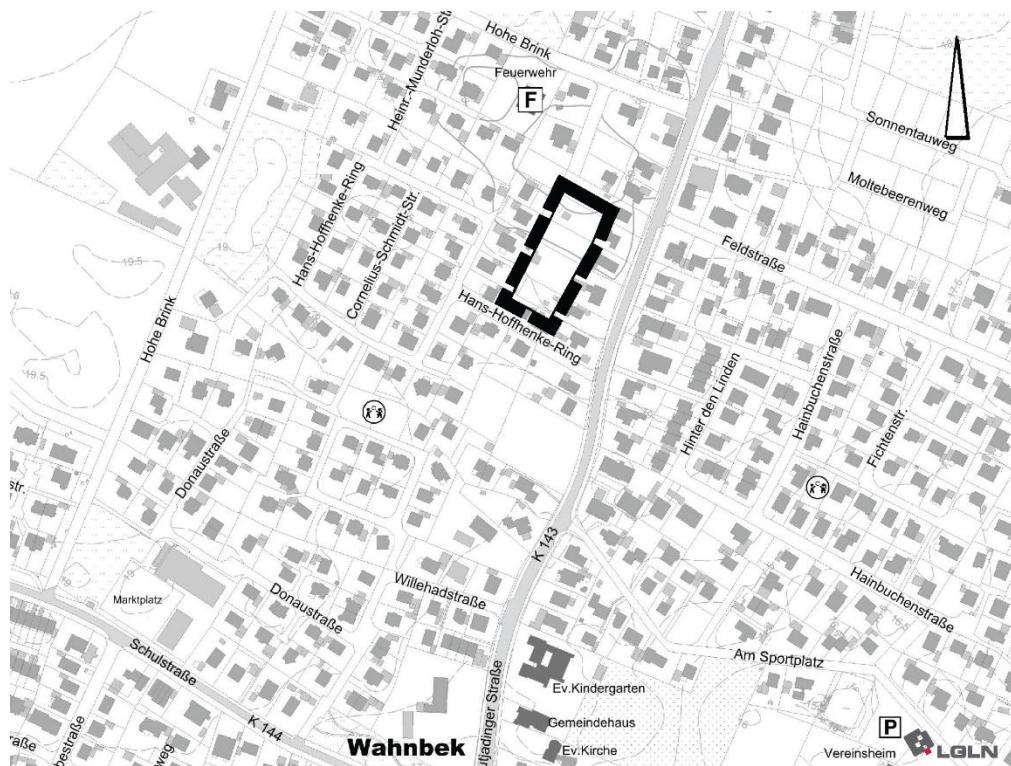


# Gemeinde Rastede

## Landkreis Ammerland

### 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63E

#### „Wahnbek – Hohe Brink“



mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 der

Niedersächsischen Bauordnung

im Verfahren nach § 13a BauGB

**Begründung**

**August 2025**

**NWP** Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Postfach 5335  
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73

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



## Inhaltsverzeichnis

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>0</b> | <b>Vorbemerkung .....</b>  | <b>1</b>  |
| <b>1</b> | <b>Einleitung .....</b>  | <b>1</b>  |
| 1.1      | Planungsanlass .....   | 1         |
| 1.2      | Rechtsgrundlagen .....   | 1         |
| 1.3      | Abgrenzung des Geltungsbereiches .....   | 1         |
| 1.4      | Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung .....   | 2         |
| <b>2</b> | <b>Kommunale Planungsgrundlagen .....</b>  | <b>2</b>  |
| 2.1      | Flächennutzungsplan .....  | 2         |
| 2.2      | Bebauungspläne .....   | 3         |
| 2.3      | Weitere kommunale Satzungen und Konzepte .....   | 4         |
| <b>3</b> | <b>Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung .....</b>   | <b>5</b>  |
| <b>4</b> | <b>Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung .....</b>                       | <b>6</b>  |
| 4.1      | Belange der Raumordnung .....  | 9         |
| 4.2      | Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel .....  | 9         |
| 4.3      | Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung .....   | 10        |
| 4.4      | Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung .....   | 11        |
| 4.5      | Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes .....  | 12        |
| 4.6      | Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, Nachbarschaftsverträglichkeit .....                    | 13        |
| 4.7      | Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung .....  | 13        |
| 4.8      | Oberflächenentwässerung .....  | 15        |
| 4.9      | Belange des Verkehrs .....   | 16        |
| 4.10     | Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge .....  | 16        |
| 4.11     | Belange der Ver- und Entsorgung .....  | 18        |
| <b>5</b> | <b>Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....</b>  | <b>18</b> |
| 5.1      | Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB .....                                     | 18        |
| 5.2      | Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ..... | 19        |
| <b>6</b> | <b>Inhalte der Planung .....</b>   | <b>20</b> |
| 6.1      | Art der baulichen Nutzung .....  | 20        |
| 6.2      | Maß der baulichen Nutzung .....  | 20        |
| 6.3      | Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....  | 21        |

|     |                                       |           |
|-----|---------------------------------------|-----------|
| 6.4 | Anzahl der Wohneinheiten .....        | 21        |
| 7   | <b>Örtliche Bauvorschriften .....</b> | <b>21</b> |
| 8   | <b>Ergänzende Angaben.....</b>        | <b>22</b> |
| 8.1 | Städtebauliche Übersichtsdaten.....   | 22        |
| 8.2 | Daten zum Verfahrensablauf.....       | 22        |

**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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63E „Wahnbek – Hohe Brink“ handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung und der Nachverdichtung. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs in der Gemeinde Rastede - Ortslage Wahnbek. Im Zuge dieser Änderung wird eine Bebauung auf den rückwärtigen Grundstücksflächen planungsrechtlich ermöglicht.

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 3.488 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 Anhaltpunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Es sind keine weiteren kumulativen Effekte zu berücksichtigen, weil es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt und keine weiteren Änderungen oder Neuaufstellungen im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet derzeit durchgeführt werden oder beabsichtigt sind.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind damit gegeben. Es muss kein Umweltbericht angefertigt werden.

## 1 Einleitung

### 1.1 Planungsanlass

Der Geltungsbereich dieser 1. Änderung liegt in der Ortslage Wahnbek, westlich der Butjadinger Straße, im nördlichen Teil der Siedlungslage. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63E soll eine Bebauung auf den derzeit als Garten genutzten Hinterlandgrundstücken ermöglicht werden.

### 1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63E sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

### 1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt westlich der Butjadinger Straße (Kreisstraße 143), nördlich des Hans-Hoffhenke-Ringes, südlich der Straße Hohe Brink. Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst die rückwärtigen Grundstücksflächen Butjadinger Straße Nr. 91 bis 97 bzw. die rückwärtigen Bereiche der Flurstücke Nr. 42/9, 42/5, 44/8, 44/21 sowie das Flurstück 44/22. Außerdem wird ein 3 m breiter südwestlicher Streifen des Flurstückes Nr. 41/19 und ein nordöstlicher 5 m breiter Streifen der Flurstücke Nr. 44/19 und 44/16 in den Geltungsbereich einbezogen. Alle genannten Flurstücke liegen in der Flur 48, Gemarkung Rastede.

## 1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Der Geltungsbereich umfasst die Gärten der Grundstücke Butjadinger Straße Nr. 91 bis 97. In den Gärten sind typische Ziergehölze und einige wenige Großgehölze vorhanden. Es sind Wege angelegt und kleinere Nebenanlagen vorhanden.



Abb.: Luftbild LGLN 2024

Die Häuser an der Butjadinger Straße – östlich außerhalb des Geltungsbereiches – sind eingeschossig und weisen geneigte Dächer auf. Bei den Gebäuden Butjadinger Straße Nr. 91; 93 und 97 handelt es sich um freistehende Einfamilienhäuser. Das Gebäude Butjadinger Straße Nr. 95 ist ein Doppelhaus. Es sind sowohl verputzte Häuser als auch rot verkleckerte Häuser vorhanden. Die Gebäude weisen zum Teil rückwärtige Anbauten auf.

Auch die südlich und westlich angrenzenden Wohnhäuser sind eingeschossig und weisen geneigte Dächer auf. Sie wurden in den letzten Jahren auf der Basis des Bebauungsplanes Nr. 63E neu errichtet.

## 2 Kommunale Planungsgrundlagen

### 2.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede stellt das Plangebiet und die angrenzenden Flächen als Wohnbaufläche dar.

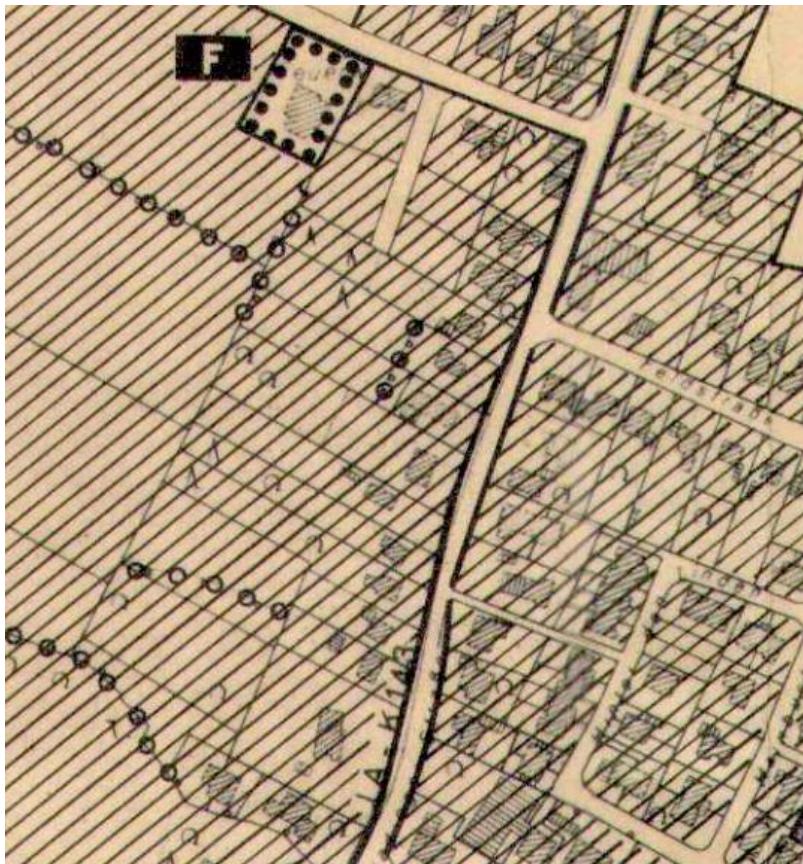


Abb.: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 2.2 Bebauungspläne

Für das Plangebiet dieser 1. Änderung liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 63E „Wahnbek – Hohe Brink“ vor. Der Bebauungsplan Nr. 63E geht weit über den Geltungsbereich dieser 1. Änderung hinaus und erstreckt sich in westlicher und nördlicher Richtung bis zur Straße Hohe Brink und in südlicher Richtung bis zur Willehadstraße. Der Bebauungsplan Nr. 63E ist seit 2005 rechtskräftig und hat die Entwicklung eines Wohngebietes planungsrechtlich abgesichert. Er setzt ein Vollgeschoss, eine Grundflächenzahl von 0,3, Einzel- und Doppelhäuser sowie eine abweichende Bauweise fest. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise mit einer Gebäudelängenbeschränkung auf 20 m. Außerdem wird die Gebäudehöhe auf maximal 9,50 m beschränkt. Bei Einzelhäusern sind je angefangene 500 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhäusern je angefangene 350 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Für den Geltungsbereich dieser Änderung setzt der Bebauungsplan Nr. 63E nicht überbaubare Flächen fest.

Das Wohngebiet ist weitgehend realisiert. Es wurden Einfamilienhäuser errichtet. Die Grundflächenzahl von 0,3 darf für Nebenanlagen um maximal 30 % überschritten werden.

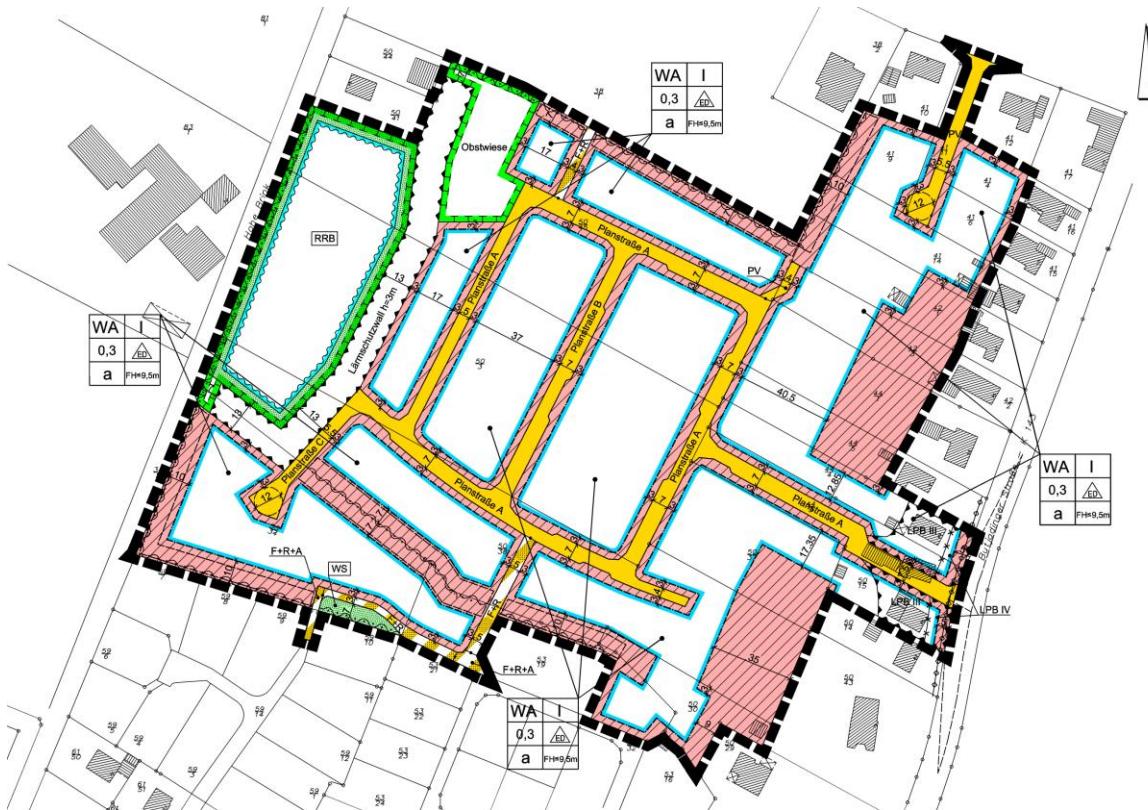


Abb.: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 63E „Wahnbek Hohe Brink“

Für die östlich an die 1. Änderung angrenzenden Flächen liegt der Bebauungsplan Nr. 13 „Wahnbek – Ipwege“ vor. Der Bebauungsplan Nr. 13 ist bereits seit 1976 rechtskräftig. Für den Bebauungsplan Nr. 13 wurden zahlreiche Änderungsverfahren durchgeführt. Für die an die 1. Änderung angrenzenden Flächen ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In der zuletzt aufgestellten 9. Änderung des Nr. 13 sind maximal ein Vollgeschoss, Einzel- und Doppelhäuser, eine maximale Traufhöhe 4,0 m sowie eine maximale Gebäudehöhe 9,5 m ausgewiesen. Staffelgeschosse sind unzulässig. 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.

## 2.3 Weitere kommunale Satzungen und Konzepte

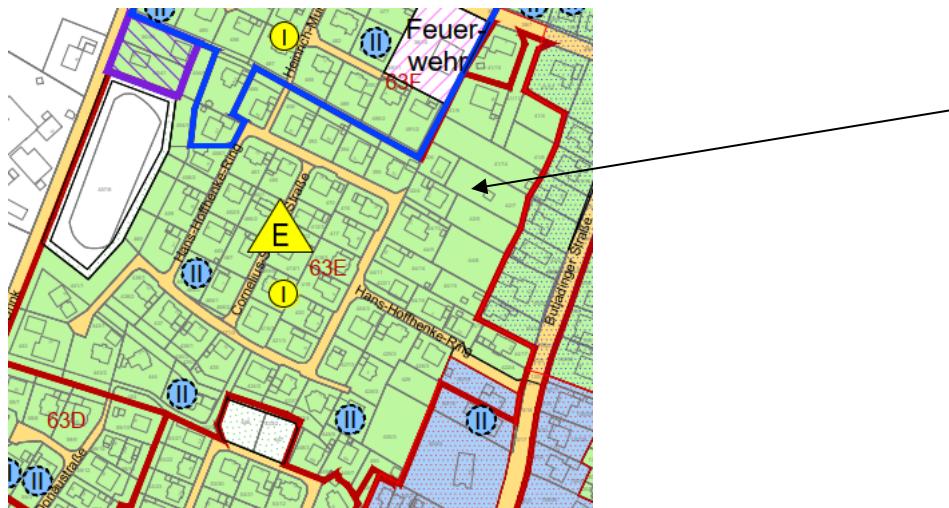
Für die Gemeinde Rastede liegt ein Konzept zur verträglichen Innenentwicklung vor.<sup>1</sup> Dem Konzept liegen die folgenden Grundsätze zugrunde:

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 dieser

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

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63E liegt in der Zone III (geringe städtebauliche Dichte - grüne Zone).



Ausschnitt aus der Karte 3 Zielkonzept Rastede Ortskern

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 1. Änderung. Für die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete des Bebauungsplanes Nr. 63E werden die Empfehlungen für die grüne Zone berücksichtigt (s. Übersichtsplan).

### 3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Die Grundstückseigentümer der im Änderungsbereich gelegenen Grundstücke (Butjadinger Straße Nr. 91 bis 97) sind mit der gemeinsam formulierten Bitte an die Gemeinde herangetreten, eine Bebauung ihrer rückwärtigen Grundstücksflächen planungsrechtlich zu ermöglichen. Die Gemeinde steht dieser Bitte grundsätzlich positiv gegenüber, da es sich um Flächen innerhalb der Siedlungslage handelt und die Gemeinde grundsätzlich eine Nachverdichtung im Bestand und im Gegenzug eine Verminderung von Bebauung jenseits der gewachsenen Ortsränder anstrebt. Dies entspricht dem in § 1a BauGB verankerten Gebot, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 63E ist eine Hinterlandbebauung planungsrechtlich nicht zulässig, da für diese Bereiche nicht überbaubare Flächen eines Allgemeinen Wohngebietes festgesetzt sind.

Um eine nachbarschaftsverträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen, hat die Gemeinde vor einigen Jahren ein Konzept zur verträglichen Nachverdichtung aufgestellt. Darin sind Kennziffern aufgeführt, die diese Nachbarschaftsverträglichkeit absichern. Diese Kennziffern entsprechen für den Änderungsbereich im Wesentlichen den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 63E (ein Vollgeschoss, Firsthöhe maximal 9,5 m, maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus/ Doppelhaushälfte).

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63E wird eine Bebauung auf den derzeit als Garten genutzten Hintergrundstücken ermöglicht. Die Ausweisung eines Allgemeinen

Wohngebietes wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 63E unverändert übernommen. Für den Geltungsbereich dieser 1. Änderung werden überbaubare Flächen ausgewiesen. Die Festsetzungen zum Maß Art der baulichen Nutzung werden aus den Empfehlungen des Dichtekonzeptes übernommen. Auf die Zulässigkeit von Doppelhäusern wird aufgrund der rückwärtigen Lage des Plangebietes verzichtet.

## 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.

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 4.4   |
| § 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 |
| 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              |
| 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.  |
| § 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 4.5 und 4.6   |
| § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB: die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge   |
| Festsetzungen zur Art der zulässigen Nutzung werden nicht geändert. Nach § 4 BauNVO sind Anlagen für kirchliche Zwecke in den Allgemeinen Wohngebieten zulässig.  |

| <b>Betroffenheit</b>  |
|---|
| § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere:   |
| a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,<br>siehe Kapitel 4.7   |
| b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,<br>siehe Kapitel 4.7   |
| c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,<br>siehe Kapitel 4.4  |
| d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,<br>siehe Kapitel 4.7, 4.5  |
| e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,<br>keine Betroffenheit   |
| f) die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,<br>siehe Kapitel 4.3   |
| g) die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wassерstoffnetzausbaugebiet gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023<br>siehe Kapitel 4.7 |
| 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,<br>Hier nicht relevant  |
| i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,<br>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,<br>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,<br>Im Wohngebiet nicht relevant.   |
| b) der Land- und Forstwirtschaft,   |
| Hier keine Betroffenheit  |
| c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,   |

| <b>Betroffenheit</b>  |
|---|
| 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 erfolgt durch eine Erweiterung der entsprechenden Netze (Hausanschlüsse)   |
| f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen  |
| Hier nicht relevant, das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang  |
| § 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 |
| siehe Kapitel 4.9   |
| § 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB: die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militär liegenschaften   |
| Hier keine Betroffenheit  |
| § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB: die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung   |
| Siehe Kapitel 2.3   |
| § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB: die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden   |
| siehe Kapitel 4.10  |
| § 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB: die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung  |
| Hier nicht relevant, es handelt sich um private Hinterlandgrundstücke.  |
| § 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB: die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen  |
| Die freie Landschaft ist fußläufig zu erreichen. Ein Kinderspielplatz liegt in direkter räumlicher Nähe an der Willehadstraße   |
| § 1a Abs. 2 BauGB: Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel  |
| siehe Kapitel 4.2   |
| § 1a Abs. 3 BauGB: Eingriffsregelung  |
| siehe Kapitel 4.7 und die Vorbemerkungen  |
| § 1a Abs. 5 BauGB: Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung   |
| siehe Kapitel 4.3   |

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine weiteren Belange betroffen.

## 4.1 Belange der Raumordnung

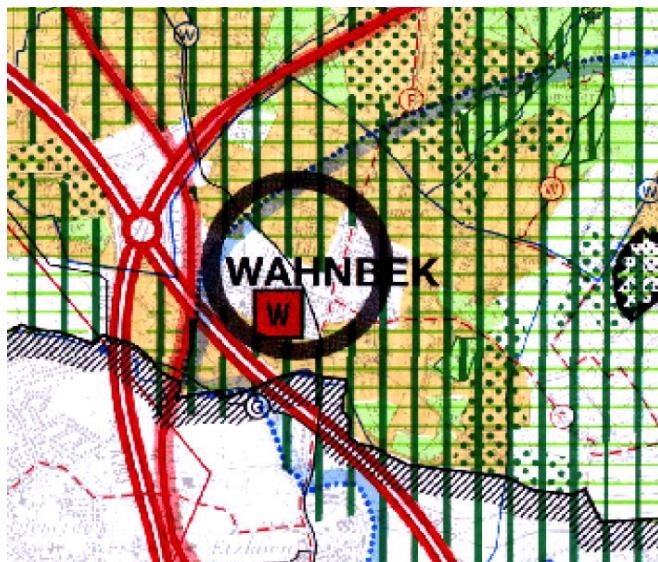
### Landesraumordnung

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

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland 1996 ist Rastede als Mittelzentrum dargestellt. Der Ortsteil Wahnbek ist als Grundzentren mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten ausgewiesen. Die Grundzentren sollen, wie auch der mittelzentrale Standort des Rasteder Kernorts, die Versorgung der Gemeindebevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen und Angeboten für den allgemeinen täglichen Grundbedarf sicherstellen. Für das Plangebiet werden keine Darstellungen getroffen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm wird derzeit neu aufgestellt. Am 5. Mai 2017 hat der Landkreis Ammerland seine allgemeinen Planungsabsichten zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms bekannt gemacht und damit das Aufstellungsverfahren eingeleitet. Durch die Bekanntmachung der Planungsabsichten verlängert sich die Gültigkeit des RROP für die Dauer der Neuaufstellung.



Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Ammerland 1996

## 4.2 Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).
- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang. Landwirtschaftliche Flächen oder Waldfächen werden nicht in Anspruch genommen. Mit der Nachverdichtung wird die Inanspruchnahme von Boden jenseits der gewachsenen Ortsränder gemindert. Zudem wird die Grundflächenzahl und der zulässige Versiegelungsgrad des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 63E nicht geändert. Es wird lediglich das Baufeld vergrößert. Insofern ist es aus Sicht der Gemeinde Rastede gerechtfertigt, den Belang der Schaffung von Baugrundstücken auf Gartengrundstücken hoch zu gewichten und mit der Änderung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung zu schaffen.

### **4.3 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung**

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 Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG, erstmals in Kraft getreten am 12.12.2019). 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 Heizungssystem. Optimierungen im Verkehrsbereich sowie in der Energiewirtschaft sollen für weitere Minderungen der Treibhausgasemissionen sorgen.

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. Auf Ebene der Objektplanung ist zudem auf einen effektiven Sonnenschutz zu achten, um den Kältebedarf nicht zu erhöhen.

#### **4.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung**

##### **Verkehrslärm**

Im Bebauungsplan Nr. 63E ist bereits ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Plangebiet liegt westlich der Butjadinger Straße, die als Kreisstraße relativ stark frequentiert ist. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63E wurde im Jahr 2004 ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Für den Nahbereich zur Butjadinger Straße wurden auf der Basis des schalltechnischen Gutachtens die Lärmpegelbereiche IV und III festgesetzt. Der Geltungsbereich dieser 1. Änderung liegt außerhalb des Nahbereiches. Die Art der zulässigen Nutzung wird im Zuge dieser 1. Änderung nicht geändert, so dass keine höheren Anforderungen an den Schallschutz zu stellen sind.

Es wurde eine überschlägige Berechnung nach dem Programm „Lärm im Städtebau“ durchgeführt, um die immissionsrechtliche Situation besser einschätzen zu können. Dabei wurde im Sinne eines worst case Ansatzes ein DTV Wert von 4.550 Kfz/24 h angesetzt (Wert aus dem Jahr 2004 zuzüglich Prognosezuschlag) sowie eine maximal zulässige Geschwindigkeit von 50 km/h auf der Butjadinger Straße und eine freie Schallausbreitung berücksichtigt. Die Berechnung nach dem Programm „Lärm im Städtebau“ ist zu dem Ergebnis gekommen, das am östlichen Rand der 1. Änderung zur Tagzeit Werte von 57,5 dB(A) und zur Nachtzeit von 47 dB(A) zu erwarten sind.

Mit den vorstehend ermittelten Werten werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BlmschV für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts nicht erreicht, die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Allgemeine Wohngebiete jedoch überschritten. Die Überschreitung beträgt nach der überschlägigen Berechnung nach dem Programm „Lärm im Städtebau“ 2,5 dB(A) zur Tagzeit und 2 dB(A) zur Nachtzeit.

Die Gemeinde Rastede geht davon aus, dass eine gewisse schallabschirmende Wirkung und damit eine Immissionsminderung für die im Plangebiet der Änderung gelegenen Nutzungen durch den relativ dichten Gebäudebestand und die Gehölze auf den vorderen Grundstücken entlang der Butjadinger Straße (außerhalb des Geltungsbereiches) erzielt wird, so dass die tatsächlichen Überschreitungen noch deutlich geringer ausfallen als rechnerisch ermittelt. Die Gemeinde Rastede geht davon aus, dass im Gebiet dieser 1. Änderung maximal der Lärmpegelbereich III erreicht wird (im Ursprungsbebauungsplan Nr. 63 E wurde für die Flächen dieser 1. Änderung der Lärmpegelbereich II bei einer Belastung von 4.550 Kfz/24 h erkannt). Die Anforderungen an den Schallschutz in den Lärmpegelbereichen II und III werden ohnehin i.d.R. bereits durch die Anforderungen zum Wärmeschutz durch das Gebäudeenergiegesetz erfüllt.

Die Gemeinde Rastede sieht daher von der Erstellung eines Lärmschutzbauauftrags ab, zumal die o.g. Aussagen eine worst case Betrachtung darstellen. Die vom Landkreis genannten Zahlen aus dem Jahr 2022 waren geringer als die berücksichtigten Belastungszahlen.

## Gewerbelärm

Auch die Gewerbelärmsituation wurde bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63E gutachterlich untersucht. Betrachtet wurden die Emissionen des westlich befindlichen landwirtschaftlichen Betriebs. Auf der Basis des Gutachtens wurde ein 3 m hoher Lärmschutzwand im Bereich des Regenrückhaltebeckens festgesetzt. Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Nachtzeitraum im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete wurden weitere schallmindernde Maßnahmen gutachterlich vorgeschlagen, die vertraglich abgesichert wurden. Der Immissionsschutz, hier Gewerbelärm, ist damit auf Ebene des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 63E abschließend betrachtet worden. Der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt weiter von dem landwirtschaftlichen Betrieb entfernt als der westliche Teil des Bebauungsplanes Nr. 63E.

Die Gemeinde Rastede geht daher von einer immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung aus.

## Gerüche

Westlich des Plangebietes, an der Straße Hohe Brink, befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63E wurde ein geruchstechnischer Bericht erstellt. Allgemeine Wohngebiete wurden nur in Bereichen ausgewiesen, in denen der Immissionswert von relativen flächenbezogenen Häufigkeiten der Geruchsstunden von 10 % der Jahressunden, eingehalten werden. Der Immissionsschutz, hier Geruchssituation, ist damit auf Ebene des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 63E abschließend betrachtet worden. Der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt weiter von dem landwirtschaftlichen Betrieb entfernt als der westliche Teil des Bebauungsplanes Nr. 63E.

## Besonnung, Belichtung und Belüftung

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 Verschattungen zu rechnen. Die Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden damit ausreichend gewürdigt.

## 4.5 Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes

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 (Denkmalatlas Niedersachsen).

Aus dem 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.

#### **4.6 Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, Nachbarschaftsverträglichkeit**

Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang. Aufgrund der angrenzend bereits vorhandenen bebauten Wohngrundstücke ist das Plangebiet von den angrenzenden öffentlichen Straßen nicht einsehbar. Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (ein Vollgeschoss, maximale Traufhöhe 4,5 m, Firsthöhe 9,5 m, kein Staffelgeschoss) wird sichergestellt, dass sich zukünftige Gebäude in die Umgebungsbebauung einfügen und auch von den angrenzenden Wohngrundstücken aus nicht als störend wahrgenommen werden. Höhere Trauf- und Firsthöhen würden möglicherweise zu Nachbarschaftskonflikten führen.

Aufgrund der rückwärtigen Lage wird auf die Zulässigkeit von Doppelhäusern verzichtet. In Anlehnung an das Konzept zur verträglichen Nachverdichtung wird ist je angefangene 600 qm Grundstücksfläche nur eine Wohneinheit zulässig. Zudem sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Die bereits im Bebauungsplan Nr. 63E ausgewiesene abweichende Bauweise wird übernommen. Die Länge der zulässigen Gebäude darf höchstens 20 m betragen. Zudem werden örtliche Bauvorschriften getroffen, die die vorhandenen Dachformen und Dachneigungen absichern. Die Festsetzung wird ebenfalls aus dem Bebauungsplan Nr. 63E übernommen.

Insgesamt werden mit den getroffenen Festsetzungen die zukünftigen Gebäude ausreichend begrenzt, um sicherzustellen, dass die umgebende Bebauung nicht durch neue Planvorhaben überprägt wird.

#### **4.7 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung**

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

Planungsrechtlich unterliegt der Änderungsbereich dem Bebauungsplan Nr. 63 E. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauNVO um 30% innerhalb einer nicht überbaubaren Fläche festgesetzt. Grünplanerische Objekte wie Anpflanzflächen oder erhaltenswerte Gehölzbestände werden nicht festgesetzt.

Die 1. Änderung übernimmt die Grundflächenzahl 0,3 ebenso wie die mögliche Überschreitung von 30 %.

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 anderweitige Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft 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 rückwärtigen Bereich der Butjadinger Straße (Hausnummer 91 – 97), 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. Es ist hierbei auf Umsetzungsebene zu beachten, ob im Zuge der Baumaßnahmen und bei einer GRZ von 0,3 (bei textlicher festgesetzter 30%iger Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl) Großgehölze erhalten bleiben können. 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 fällenden Altbaubeständen 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-, Mauer-, 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 in allen drei Teilbereichen innerhalb des Geltungsbereiches bestandsorientiert vorgenommen wird, so dass sich die Störwirkung der Nutzungen (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) nicht signifikant verändern wird. Störempfindliche 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 Siedlungsgehölze handelt, welche in unmittelbarer Umgebung vorhanden sind. Im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan werden keine zusätzlichen und weitergehenden Festsetzungen in Bezug auf die maximal zulässige Versiegelung getroffen.

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 1,2 km das Gebiet „Funchsbüsche, Ipweger Büsche“ (EU Kennzahl 2715-332) und befindet sich nordöstlich 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 DE2816-401 „Hunteniederung“) liegt mehrere Kilometer vom Geltungsbereich entfernt (ca. 5 km in südöstlicher 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 00172 „Barkenkuhlen im Ipweger Moor“) liegt ca. 3,5 km östlich vom Geltungsbereich.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet (LSG WST 00078 „Rasteder Geestrand“) beginnt 500 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.

## **4.8 Oberflächenentwässerung**

Die Oberflächenentwässerung wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63B abschließend geregelt. Das Grobkonzept sieht den Anschluss der Oberflächenentwässerung an die Kanalisation in der Willehadstraße vor, mit Ableitung zum Wahnbäker Teich. Aufgrund der begrenzten hydraulischen Leistungsfähigkeit der ableitenden Kanalisation, ist eine Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers aus dem Gesamtgebiet erforderlich. Dazu ist bereits im Bebauungsplan Nr. 63B ein Regenrückhaltebecken im westlichen Planbereich festgesetzt. Über die konkreten Anschlussmöglichkeiten bzw. die

Oberflächenentwässerung ist im Zuge der Objektplanungen zu befinden. Der Nachweis der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung ist zu konkretisieren und ggf. wasserrechtliche Genehmigungen/ Erlaubnisse zu beantragen.

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

#### **4.9 Belange des Verkehrs**

Die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt über die vorderen, an der Butjadinger Straße (Kreisstraße 143) gelegenen Grundstücke. Der parallel zum Plangebiet verlaufende Abschnitt der Butjadinger Straße liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt. Die Kreisstraße 143 stellt in Richtung Norden eine Anbindung an die B 211 und damit eine Verbindung an das überörtliche Straßennetz sicher.

An der Butjadinger Straße, direkt nördlich des Plangebietes, befindet sich die Haltestelle Ipweiger Krug. Sie wird von den Buslinien 345, 349 und 389 bedient. Die Buslinien verkehren zum Bahnhof Rastede, zum Schulzentrum Rastede sowie nach Oldenburg und sind auf die Belange der Schülerbeförderung ausgerichtet. Die Linie 347 ist ein ehrenamtlich betriebener Bürgerbus und verkehrt im Gemeindegebiet Rastede. Das Plangebiet ist damit an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

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

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. Bei Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten handelt es sich um Flächen, bei denen nach § 78b WHG ein signifikantes Hochwasserrisiko ermittelt wurde und die bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit ( $HQ_{extrem}$ ) über das festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet hinaus überschwemmt werden können.

Die Überprüfung des Hochwasserrisikos unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten ergab, dass das Plangebiet in keinem der aufgeführten Fälle betroffen ist. Im Ergebnis ergibt sich für das Plangebiet aus den Gefahrenkarten sowie aus den Risikokarten in keinem der drei Hochwasserszenarien eine Betroffenheit.

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, bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen 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.

Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sind gemäß § 3 Absatz 1 Nummer 6 ROG „Planungen einschließlich der Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel“.

Bei der Planung handelt es sich um eine raumbedeutsame Planung oder Maßnahme. Entsprechend sind die Ziele und Grundsätze in der Planung zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Dies erfolgt über das Prüfschema des Bundesraumordnungsplans, welches in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt ist.

| <b>Ziele und Grundsätze des Länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz und deren Beachtung bzw. Berücksichtigung in der Planung</b>  |   |
|---|---|
| <b>I. Allgemeines</b>   |   |
| <b>Ziel I.1.1: Prüfung der Risiken von Hochwassern bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich Siedlungsentwicklung</b>  |   |
| Hochwasserhäufigkeit  | Nächstgelegene Messstelle Aschenhausen (ca. 11 km entfernt)<br>Maximale Änderung nahe Zukunft (2021 bis 2050): 85 %<br>Maximale Änderung ferne Zukunft (2071 bis 2100): 266 % |
| Starkregentage (Niederschlagsmengen über 20 Milliliter pro Tag)   | Nahe Zukunft (2021 bis 2050): 2 bis 2,5 zusätzliche Starkregentage<br>Ferne Zukunft (2071 bis 2100): 1 bis 1,5 zusätzliche Starkregentage                                     |
| Potenzielle Wassertiefen (Binnenland)   | Für den Geltungsbereich liegt die potenzielle Wassertiefe bei 0.  |
| Fließgeschwindigkeit  | Daten liegen für das Land Niedersachsen nicht vor   |
| Schutzwürdigkeit der Nutzung  | hoch  |
| <b>Ziel I.2.1: Prüfung der Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, Starkregen oder in Küstengebiete eindringendes Meerwasser bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung</b>  |   |
| Die Erwärmung steigt in Niedersachsen deutlich stärker an als im globalen Mittel. Hier ist ein Trend (1881-2021) von +1,2 °C zu verzeichnen, während der Trend für Niedersachsen eine Zunahme von +1,7 °C aufzeigt. Die Zunahme der Jahresmitteltemperatur von 1961-1990 zu 1991-2020 ist in allen Regionen Niedersachsens festzustellen und liegt bei etwa ein Grad Celsius. So nehmen auch die Hochwasserhäufigkeit, die Zahl der Starkregentage und Dürrephasen zu. Daten zu Klimawandelfaktoren und -zuschläge in Bezug auf Hochwasserereignisse liegen für das Land Niedersachsen derzeit nicht vor. |   |
| <b>II. Schutz vor Hochwasser ausgenommen Meeresüberflutungen</b>  |   |
| <b>Grundsatz II.1.1: Berücksichtigung von hochwasserminimierenden Aspekten bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten, Hinwirkung auf Verringerung der Schadenspotenziale (auch wenn technische Hochwasserschutzanlagen vorhanden sind)</b>   |   |

Die Oberflächenentwässerung wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63B abschließend geregelt. Aufgrund der begrenzten hydraulischen Leistungsfähigkeit der ableitenden Kanalisation, ist eine Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers aus dem Gesamtgebiet erforderlich. Dazu ist bereits im Bebauungsplan Nr. 63B ein Regenrückhaltebecken im westlichen Planbereich festgesetzt.

**Ziel II.1.3: Erhaltung des natürlichen Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens bei raumbedeutsamer Planung und Maßnahmen in Einzugsgebieten**

Siehe vorstehend

Die Planung steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz und berücksichtigt die Belange von Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge.

#### **4.11 Belange der Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist bereits grundsätzlich erschlossen. Die Schmutzwasserentsorgung des Gebietes erfolgt über die bestehenden Leitungen. Die Stromversorgung, Trinkwasserversorgung und die Versorgung mit Telekommunikation erfolgen über das bestehende Netz.

Aktuell reicht der Versorgungsdruck an heißen Sommertagen in der Abendspitze entsprechend DVGW W 400-1 aus, um eingeschossige Bebauung (EG) druckgerecht mit Trinkwasser zu versorgen. Es ist davon auszugehen, dass bei zweigeschossiger Bebauung (EG + 1 OG) eine Druckerhöhungsanlage zu installieren ist, damit an allen Entnahmestellen im Regelfall jederzeit ausreichend Druck zur Verfügung steht.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet. Evtl. anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. Die beiden nächstgelegenen Hydranten sind die Nr. 022694 (Butjadinger Str. Ecke Hans-Hoffhenke-Ring) und Nr. 022236 (Butjadinger Str. Ecke Feldstr.) und können je 48 m<sup>3</sup>/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung bei Einzeltnahme bereitstellen.

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

Die Gemeinde Rastede führt im Zuge dieses Bebauungsplanes 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 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

## 5.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

- Der Landkreis Ammerland hat darauf hingewiesen, dass für die Verkehrslärmimmissionen während der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans eine Untersuchung vorgenommen worden sei. Diese stamme aus dem Jahr 2004. Der 15-jährige Prognosehorizont sei bereits überschritten worden. Zusätzlich sei zu berücksichtigen, dass sich die Ermittlungsgrundlagen für Verkehrslärmimmissionen durch die Einführung der RLS19 sowie der DIN 4109-1 /-2:2018-01 grundlegend geändert hätten. Eine Neubewertung werde empfohlen. Im Jahr 2022 sei weiter südlich ein DTV von 3.195 KFZ/24 h ermittelt worden. Dies entspreche etwa dem Wert aus dem Verkehrsentwicklungsplan der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 2000. Im Gutachten aus dem Jahr 2004 sei aufgrund des 15-jährigen Prognosehorizontes ein DTV von 4.550 KFZ/24h berücksichtigt worden. Das Ergebnis zeige, dass die Prognosewerte noch nicht überschritten worden sind. Zu beachten sei jedoch die Umstellung der Berechnungsgrundlage auf die RLS19. Aus den Diagrammen im Anhang der DIN 18005- 1:2023-07 ergeben sich für Kreisstraßen und den Abstand Beurteilungspegel von tags ca. 60 dB(A) und nachts ca. 52,5 dB(A). Aufgrund der Geschwindigkeitsreduzierung auf 50 km/h könne davon noch eine Minderung von 3 dB erfolgen, sodass sich 57 dB(A) tags und 49,5 dB(A) nachts im Plangebiet ergeben. Damit würden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete überschritten. Unter Berücksichtigung zulässiger gewerblicher Geräuschimmissionen ergäbe sich ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 63 dB(A) (maßgebend Nachtzeitraum), welches dem Lärmpegelbereich III entspreche. Eine aktualisierte Verkehrslärmberücksichtigung werde daher empfohlen.

Es wurde eine überschlägige Berechnung nach dem Programm „Lärm im Städtebau“ durchgeführt, um die immissionsrechtliche Situation besser einschätzen zu können. Dabei wurde im Sinne eines worst case Ansatzes der vom Landkreis genannte DTV Wert von 4.550 Kfz/24 h angesetzt (Wert aus dem Jahr 2004 zuzüglich Prognosezuschlag) sowie eine maximal zulässige Geschwindigkeit von 50 km/h auf der Butjadinger Straße und eine freie Schallausbreitung berücksichtigt. Die Berechnung nach dem Programm „Lärm im Städtebau“ ist zu dem Ergebnis gekommen, das am östlichen Rand der 1. Änderung zur Tagzeit Werte von 57,5 dB(A) und zur Nachtzeit von 47 dB(A) zu erwarten sind. Diese Werte entsprechen zumindest zur Tagzeit in etwa den nebenstehend auch vom Landkreis genannten Werten nach dem Anhang der DIN 18005 unter Berücksichtigung der Minderung von 3 dB aufgrund der Begrenzung auf 50 km/h.

Mit den vorstehend ermittelten Werten und auch den vom Landkreis genannten Werten werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BlmschV für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts nicht erreicht, die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Allgemeine Wohngebiete jedoch überschritten. Die Überschreitung beträgt nach der überschlägigen Berechnung nach dem Programm „Lärm im Städtebau“ 2,5 dB(A) zur Tagzeit und 2 dB(A) zur Nachtzeit.

Die Gemeinde Rastede geht davon aus, dass eine gewisse schallabschirmende Wirkung und damit eine Immissionsminderung für die im Plangebiet der Änderung gelegenen Nutzungen durch den relativ dichten Gebäudebestand und die Gehölze auf den vorderen Grundstücken entlang der Butjadinger Straße (außerhalb des Geltungsbereiches) erzielt wird, so dass die tatsächlichen Überschreitungen noch deutlich geringer ausfallen als rechnerisch ermittelt. Die Gemeinde Rastede geht davon aus, dass im Gebiet dieser 1. Änderung - wie vom Landkreis ebenfalls angesprochen – maximal der Lärmpegelbereich III erreicht wird (im Ursprungsbebauungsplan Nr. 63 E wurde für die Flächen dieser 1. Änderung der Lärmpegelbereich II bei einer Belastung von 4.550 Kfz/24 h erkannt). Die Anforderungen an den Schallschutz in den

Lärmpegelbereichen II und III werden ohnehin i.d.R. bereits durch die Anforderungen zum Wärmeschutz durch das Gebäudeenergiegesetz erfüllt.

Die Gemeinde Rastede sieht daher von der Erstellung eines Lärmschutzgutachtens ab, zumal die o.g. Aussagen eine worst case Betrachtung darstellen. Die vom Landkreis genannten Zahlen aus dem Jahr 2022 waren geringer als die berücksichtigten Belastungszahlen. Die Begründung wurde um die vorstehenden Aussagen ergänzt.

Eine Addition von gewerblichen und verkehrlichen Immissionen ist zudem unüblich. Zudem sind in der Umgebung zum Plangebiet keine Gewerbebetriebe vorhanden. Der weiter westlich gelegene landwirtschaftliche Betrieb ist – wie der Landkreis selber schreibt – für diese 1. Änderung nicht von Belang.

- Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Ammerland hat angemerkt, dass im Rahmen der weiteren Planung das Entwässerungskonzept für den Nachweis der ordnungsgemäßigen Oberflächenentwässerung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 E zu konkretisieren und der unteren Wasserbehörde vorzulegen sei. Gegebenenfalls seien wasserrechtliche Genehmigungen/Erlaubnisse zu beantragen.

Im Zuge der Objektplanung sind die Aussagen zur Oberflächenentwässerung zu konkretisieren. In der Begründung wird der Hinweis ergänzt, dass der Nachweis der ordnungsgemäßigen Oberflächenentwässerung zu konkretisieren ist und ggf. wasserrechtliche Genehmigungen/Erlaubnisse zu beantragen sind.

- Das Schul- und Kulturamt - Sachgebiet ÖPNV - regte an, die Aussagen zur ÖPNV Erschließung zu ergänzen.

Der Anregung wurde entsprochen.

- Der OOWV hat auf seine Versorgungsleitungen hingewiesen und Hinweise zur Ausführungsebene, zum Versorgungsdruck des Trinkwassers und zur Löschwasserversorgung vorgebracht.

Aus der dem Schreiben des OOWV beigefügten Anlage ist zu entnehmen, dass die Leitungen nicht im Plangebiet selber, sondern auf den angrenzenden Grundstücksbereichen (hier: Hausanschlussleitungen) oder in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen liegen. Die Hinweise zum Versorgungsdruck und zur Löschwasserversorgung wurden in der Begründung ergänzt.

## 6 Inhalte der Planung

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Es werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Diese Festsetzung wird unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 63E übernommen.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen werden in Anlehnung an die Empfehlungen des Konzeptes zur verträglichen Nachverdichtung für die Zone mit geringer städtebaulicher Dichte (grüne Zone) getroffen.

Zulässig ist nur ein Vollgeschoss. Diese Festsetzung entspricht sowohl der bisherigen Festsetzung im Bebauungsplan 63E als auch den Festsetzungen für den östlich angrenzenden Bebauungsplan und dem angrenzend realisierten Bestand.

Außerdem werden Festsetzungen zur First- und Traufhöhe getroffen. Diese Festsetzungen stellen sicher, dass sich die zukünftigen Gebäude in den Umgebungsbestand einfügen. Es werden eine maximale Traufhöhe 4,50 m (Schnittpunkt zwischen dem obersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehendem Mauerwerk) und eine maximale Firsthöhe 9,50 m festgesetzt. Staffelgeschosse sind unzulässig. Die Festsetzungen stellen sicher, dass sich zukünftige Gebäude in die Bestandsnutzungen einfügen. Der Ausschluss von Staffelgeschossen hat nachbarschützende Wirkung. Insbesondere von den Dachterrassen ergeben sich häufig Einblicke in die Nachbargrundstücke und Gärten, was zu Konflikten führen kann.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 wird unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 63E übernommen. Das gilt auch für die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl um bis zu 30%. Die städtebauliche Dichte im Plangebiet bleibt damit auf ein verträgliches Maß begrenzt.

### **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die abweichende Bauweise mit einer Gebäudelängenbeschränkung auf 20 Meter wird aus dem Bebauungsplan 63E übernommen.

### **6.4 Anzahl der Wohneinheiten**

In den Allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 600 qm Baugrundstück eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Die Festsetzung berücksichtigt die rückwärtige Lage des Plangebietes. Doppelhäuser und auch kleinere Mehrfamilienhäuser würden zu einem unerwünscht hohen Verkehrsaufkommen führen.

## **7 Örtliche Bauvorschriften**

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

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63E. Damit erfolgt eine Gleichbehandlung mit den Altanliegern. 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, zur Dachneigung und zu Dachaufbauten erlassen. Die örtlichen Bauvorschriften werden im Wesentlichen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 63E übernommen.

Aus den Merkmalen, die ein harmonisches Siedlungsbild bestimmen, ragen die Merkmale Trauf- und Firsthöhe (s. textliche Festsetzung), die Dachform und Dachneigung sowie die Dachaufbauten (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 Gebäude sind mit symmetrisch geneigten Dachflächen mit einer Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 50° zu errichten. Grasdächer haben einen Neigungswinkel von

mindestens 20° aufzuweisen. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind untergeordnete Gebäudeteile sowie Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO.

### **Dachaufbauten/Dachausbauten**

Dachaufbauten/Dachgauben können in mehrere gleiche Einheiten aufgeteilt werden; ihre Gesamtlänge darf 50% der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zum seitlichen Dachrand muss mindestens 1,50 m betragen.

### **Oberirdische Freileitungen**

Gemäß § 56 Nr. 4 NBauO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) nicht zulässig.

### **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 Ergänzende Angaben**

### **8.1 Städtebauliche Übersichtsdaten**

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von 3.488 m<sup>2</sup> auf.

### **8.2 Daten zum Verfahrensablauf**

Aufstellungsbeschluss

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Beschluss über den Entwurf und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss durch den Rat

Die Begründung ist der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63E beigefügt.

Rastede, den

---

Der Bürgermeister