

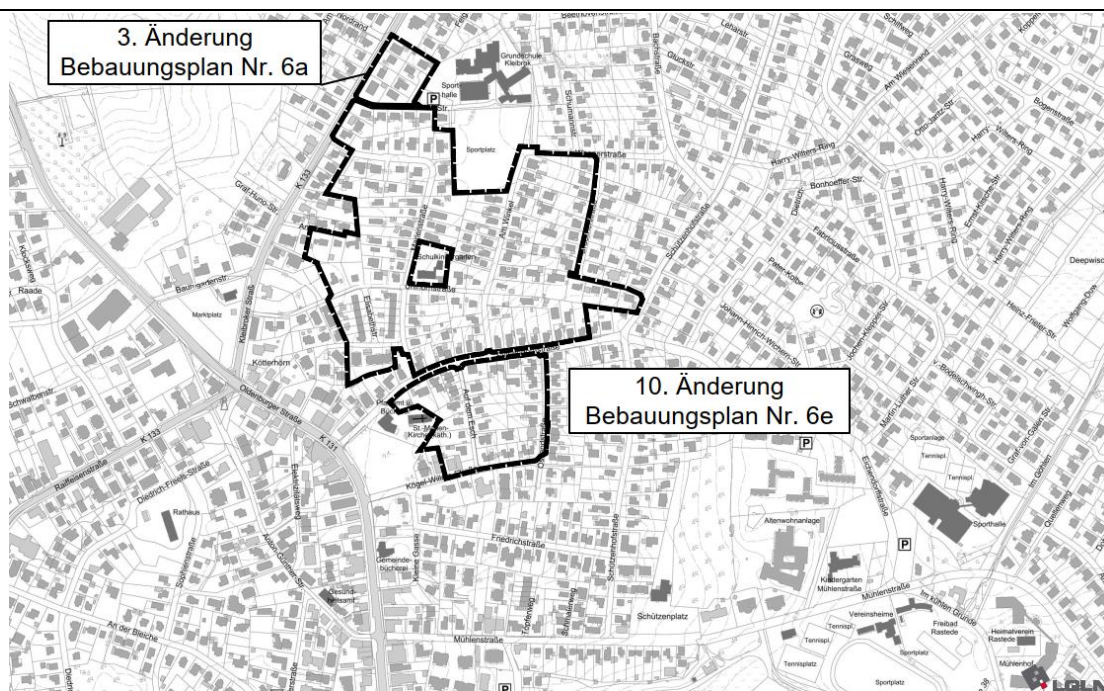
Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Sammeländerung

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6a
für das Gebiet Rastede

10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6e
für ein Gebiet östlich der Kleibroker Straße (K 113) im Bereich zwischen der B 69
und der Zur Windmühlen Straße“



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

Entwurf

August 2025

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

NWP Planungsgesellschaft mbH

Postfach 5335
26043 Oldenburg

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Rastede diese Sammeländerung: 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6a; 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6e, bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (§ 84 (3) NBauO), als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

Planverfasser

Die Sammeländerung: 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6a; 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6e 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 Sammeländerung: 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6a; 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6e 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 Sammeländerung: 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6a; 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6e 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 Sammeländerung: 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6a; 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6e 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 Sammeländerung: 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6a; 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6e nebst Begründung und die örtlichen Bauvorschriften in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

Ausfertigung

Die Sammeländerung: 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6a; 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6e wird hiermit ausgefertigt. Die Sammeländerung stimmt mit dem Willen des Rates der Gemeinde Rastede im Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Rastede, den

Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der Sammeländerung: 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6a; 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6e ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am in bekannt gemacht worden.

Die Sammeländerung: 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6a; 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6e und die örtlichen Bauvorschriften sind damit am wirksam geworden.

Rastede, den

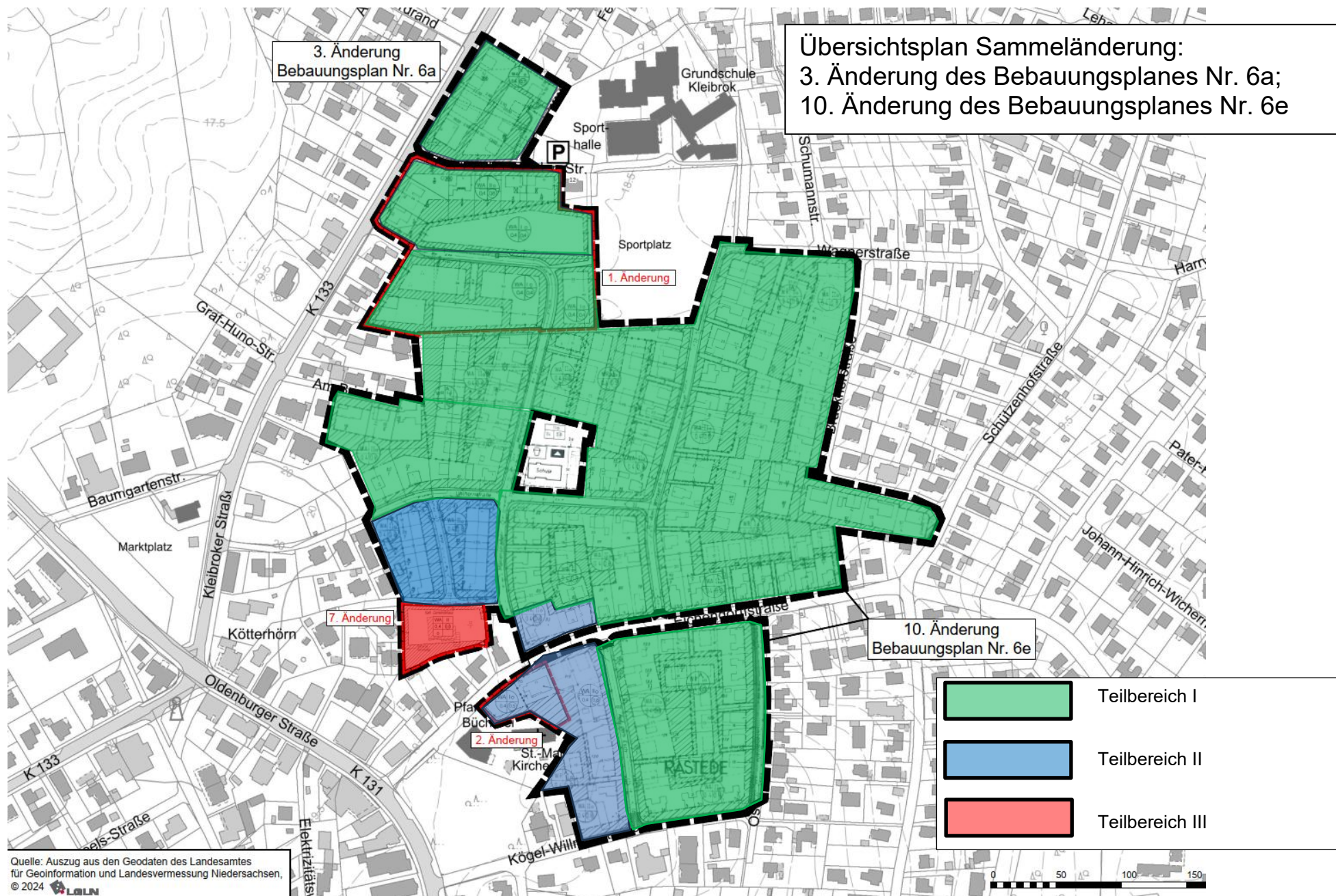
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der Sammeländerung: 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6a; 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6e ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Sammeländerung: 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6a; 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6e und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den

Bürgermeister



Satzung

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Sammeländerung: 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6a; 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6e umfasst die nach § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) und die nach § 3 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebiete gemäß Übersichtsplan auf Seite 3.

§ 2 Festsetzungen

Teilbereich I (grüne Zone, Abgrenzung siehe vorstehenden Übersichtsplan auf Seite 3)

1. Bauweise

In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten und den festgesetzten Reinen Wohngebieten sind gemäß § 22 (2) BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

2. Anzahl an Wohneinheiten

In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten und in den gemäß § 3 BauNVO festgesetzten Reinen 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 und Doppelhäusern sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Umbauten oder Sanierungen an Wohngebäuden, die bereits vor Inkrafttreten der vorliegenden Sammeländerung das Höchstmaß an zulässigen Wohneinheiten überschritten haben. Die Überschreitungen an zulässigen Wohneinheiten dürfen jedoch nicht vergrößert werden.

Hinweis: Die in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6a und in der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6e getroffene Festsetzung zur Anzahl der zulässigen Wohnungen (Sammeländerung C) wird durch die vorstehende Festsetzung überplant.

3. Höhenfestsetzungen

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

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

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

4. **Staffelgeschosse**

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

Teilbereich II (blaue Zone, Abgrenzung siehe vorstehenden Übersichtsplan auf Seite 3)

5. **Anzahl der Vollgeschosse**

Zulässig sind zwei Vollgeschosse.

Hinweis: Das im Bebauungsplan Nr. 6e und seinen Änderungen als Höchstgrenze ausgewiesene eine Vollgeschoss wird durch die vorstehende Festsetzung ersetzt.

6. **Bauweise**

In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 22 (2) BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser und Reihenhäuser zulässig.

7. **Anzahl an Wohneinheiten**

In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück und bei Einzelhäusern je Wohngebäude maximal 8 Wohneinheiten und bei Doppelhäusern je Wohngebäude 4 Wohneinheiten zulässig. Bei Reihenhäusern ist je Wohngebäude eine Wohneinheit zulässig.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Umbauten oder Sanierungen an Wohngebäuden, die bereits vor Inkrafttreten der vorliegenden Sammeländerung das Höchstmaß an zulässigen Wohneinheiten überschritten haben. Die Überschreitungen an zulässigen Wohneinheiten dürfen jedoch nicht vergrößert werden.

Hinweis: Die in der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6e getroffene Festsetzung zur Anzahl der zulässigen Wohnungen (Sammeländerung C) wird durch die vorstehende Festsetzung überplant.

8. **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 6,50 m über Bezugspunkt, die maximal zulässige Firsthöhe (Oberkante baulicher Anlagen) beträgt 10,50 m über Bezugspunkt.

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

9. **Staffelgeschosse**

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

Teilbereich III (rote Zone, Abgrenzung siehe vorstehenden Übersichtsplan auf Seite 3)

10. Anzahl an Wohneinheiten

In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück und bei Einzelhäusern je Wohngebäude maximal 10 Wohneinheiten und bei Doppelhäusern je Wohngebäude 5 Wohneinheiten zulässig. Bei Reihenhäusern ist je Wohngebäude eine Wohneinheit zulässig.

11. 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 Firsthöhe bestimmt.

Die zulässige maximale Firsthöhe (Oberkante baulicher Anlagen) beträgt 13,00 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.

Alle weiteren Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 6a und 6e und ihrer 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 Sammeländerung der Bebauungspläne Nr. 6a und 6e.

2. Teilbereiche I und II 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, Quer- giebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten (reine Stahl-/Glaskonstruktion oder Holz-/Glaskonstruktion einschließlich verglastem Dach), Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO.

3. Teilbereich III 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 mit einem geneigten Dach zu erstellen. Die Dachneigung muss mindestens 15 ° betragen. Aus gestalterischen Gründen dürfen maximal 10 % der Dachfläche mit einer geringeren Dachneigungen ausgeführt werden.

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

4. Teilbereich III Staffelgeschosse

Staffelgeschosse sind mit mindestens 2,00 m Abstand von der Traufkante des darunter
liegenden Geschosses herzustellen. Der Abstand ist zu allen Gebäudeseiten einzuhal-
ten. An einer Gebäudeseite kann der Abstand auf einer Länge von 1/3 der betroffenen
Gebäudeseitenlänge unterschritten werden.

3. Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer diesen örtlichen Bauvorschrif-
ten 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 mit-
telalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscher-
ben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u.
Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind
diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und
müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsi-
schen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg,
Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflich-
tig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die Unternehmer. Bodenfunde und
Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum 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. Alt-
standorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichti-
gen.
3. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versor-
gungsunternehmen zu entnehmen.

§ 5 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diese Sammeländerung 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 4 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289)

Die anliegende Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.

Rastede, den

Bürgermeister

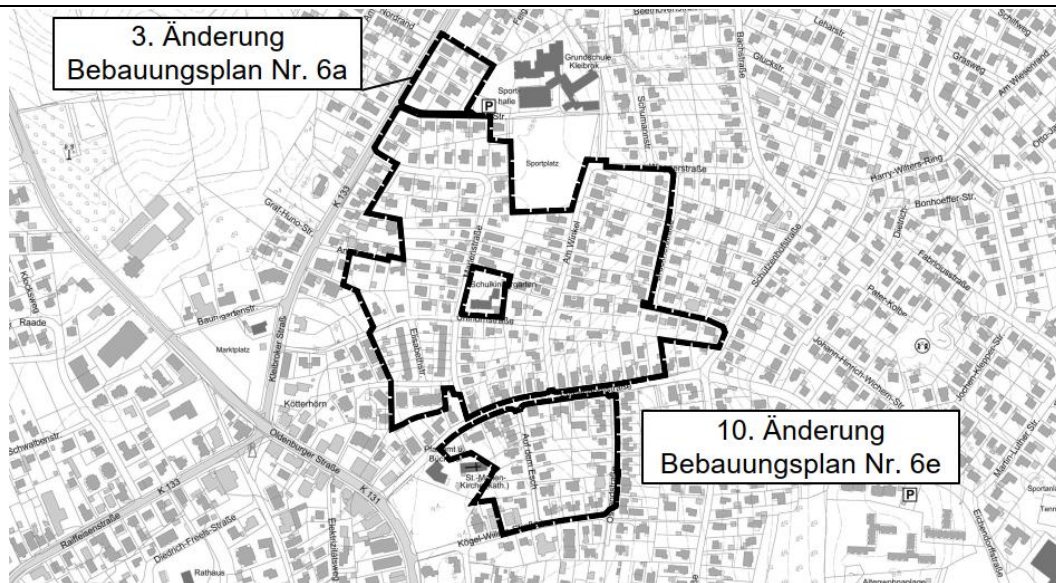
Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Sammeländerung

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6a
für das Gebiet Rastede

10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6e
für ein Gebiet östlich der Kleibroker Straße (K 113) im Bereich zwischen der B 69
und der Zur Windmühlen Straße“



Begründung

Entwurf

August 2025

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

NWP Planungsgesellschaft mbH

Postfach 5335
26043 Oldenburg

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



Inhaltsverzeichnis

0.	Vorbemerkung	9
1.	Einleitung	9
1.1	Planungsanlass	9
1.2	Rechtsgrundlagen	9
1.3	Abgrenzung des Geltungsbereichs	10
1.4	Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung	10
2.	Kommunale Planungsgrundlagen	8
2.1	Flächennutzungsplan	8
2.2	Bebauungspläne	9
2.3	Weitere kommunale Satzungen und Konzepte	8
3.	Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung	10
4.	Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung	10
4.1	Belange der Raumordnung	13
4.2	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	14
4.3	Belange des Denkmalschutzes und der archäologischen Denkmalpflege	14
4.4	Belange des Orts- und Landschaftsbildes	14
4.5	Belange von Natur und Landschaft	14
4.6	Belange des Klimaschutzes	17
4.7	Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang/ Konzept zur verträglichen Innenentwicklung	18
4.8	Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge	20
5.	Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	21
5.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	21
5.1.1	Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB	21
5.1.2	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB	21
6.	Inhalte der Planung	21
7.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	23
8.	DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF	24

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

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 Sammeländerung 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6a und 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6e handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung und der Nachverdichtung. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs in der Gemeinde Rastede und ist baulich genutzt. Im Zuge dieser Änderung werden die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung und zur Anzahl der zulässigen Wohnungen angepasst. Es handelt sich um einen reinen Textbebauungsplan. Die Größe des Geltungsgebietes beträgt insgesamt ca. 155.000 qm.

Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 beträgt die zulässige Grundfläche zwischen 20.000 qm und 70.000 qm. Eine Vorprüfung des Einzelfalls wurde durchgeführt und ist als Anlage dieser Begründung beigelegt. Die überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen lässt keine erheblichen Umweltauswirkungen erkennen.

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

Es sind keine weiteren kumulativen Effekte zu berücksichtigen, weil es sich um die Änderung 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 Sammeländerung liegt im Hauptort Rastede, im zentralen Bereich der Siedlungslage. Das Plangebiet befindet sich nördlich der Kögel-Willms-Straße, beidseitig der Eichendorffstraße, östlich der Kleibroker Straße. Für das Plangebiet liegen die Bebauungspläne Nr. 6a und 6e mit zahlreichen Änderungen vor.

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

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diese Sammeländerung 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

Die Sammeländerung liegt im Hauptort Rastede, im zentralen Siedlungsgebiet. Der Geltungsbereich der Sammeländerung umfasst die in den Bebauungsplänen Nr. 6a und 6e festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und Reinen Wohngebiete, wobei die Geltungsbereiche der Ursprungsbebauungspläne über diese Sammeländerung hinausgehen. Die ebenfalls durch die Bebauungspläne Nr. 6a und 6e überplanten Gemeinbedarfseinrichtungen (Gemeindehaus, Kirche etc.) werden von der Sammeländerung nicht erfasst. Zudem wurde der Bebauungsplan Nr. 6e bereits zum Teil durch andere Bebauungspläne überplant. Die Sammeländerung bleibt damit hinter dem Geltungsbereich der beiden Ursprungsbebauungspläne zurück.

Bei dieser Sammeländerung handelt sich um einen Textbebauungsplan. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches kann dem Übersichtsplan auf Seite 3 und dem Titelbild entnommen werden.

1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Bebauungsplan Nr. 6a

Im Bebauungsplan Nr. 6a dominieren eingeschossige Einfamilienhäuser. An der Zur Windmühlen Straße ist ein kleineres Mehrfamilienhaus vorhanden. Es wirkt ebenso wie ein weiteres Wohnhaus an der Kleibroker Straße optisch zweigeschossig. In Bezug auf ihr äußeres Erscheinungsbild (Dachform, Fassadengestaltung) stellen sich die Gebäude unterschiedlich dar. Die rückwärtigen Freibereiche sind gärtnerisch angelegt. In den Gärten befinden sich Ziergehölze und Bäume, zum Teil auch älterer Baumbestand.

Bebauungsplan Nr. 6e

Im nördlichen Teil dominiert das eingeschossige Einfamilienhaus auf relativ großzügigem Grundstück. Es handelt sich um großen Teil um ältere Einfamilienhäuser, zum Teil wurden Gebäude bereits abgerissen und durch Neubauten ersetzt. In Bezug auf ihr äußeres Erscheinungsbild (Dachform, Fassadengestaltung) stellen sich die Gebäude unterschiedlich dar. Es sind sowohl verlinkerte Gebäude als auch verputzte Gebäude vorhanden. Es dominiert aber das geneigte Dach. Im nördlichen und zentralen Plangebiet sind nur vereinzelt Gebäude vorhanden, die optisch zwei Vollgeschosse aufweisen. Die Dachgeschosse sind zum Teil als Wohnraum genutzt und mit Dachgauben versehen.

Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen insbesondere an der Marienstraße und in der Straße Am Winkel wurden auf den rückwärtigen Grundstücksflächen in zweiter Reihe zusätzliche Wohnhäuser errichtet. Die Freibereiche sind gärtnerisch genutzt. In den Gärten befinden sich Ziergehölze und Bäume, zum Teil auch älterer Baumbestand.

Exemplarisch für den nördlichen und zentralen Teil des Bebauungsplanes Nr. 6e stehen ein Blick in die Straße Am Winkel und die Eichendorffstraße:



Blick in die Straße Am Winkel



Blick in die Eichendorffstraße

Der südliche und südwestliche Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6e ist stärker verdichtet. Beidseitig der Elisabethstraße befinden sich Reihenhäuser. Sie sind ein- bis zweigeschossig. Zudem liegt südlich der Elisabethstraße ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit bis zu 10 Wohneinheiten. An der Straße auf dem Esch sind Doppelhäuser und ein optisch zweigeschossiges Wohnhaus vorhanden.



Reihenhäuser an der Elisabethstraße



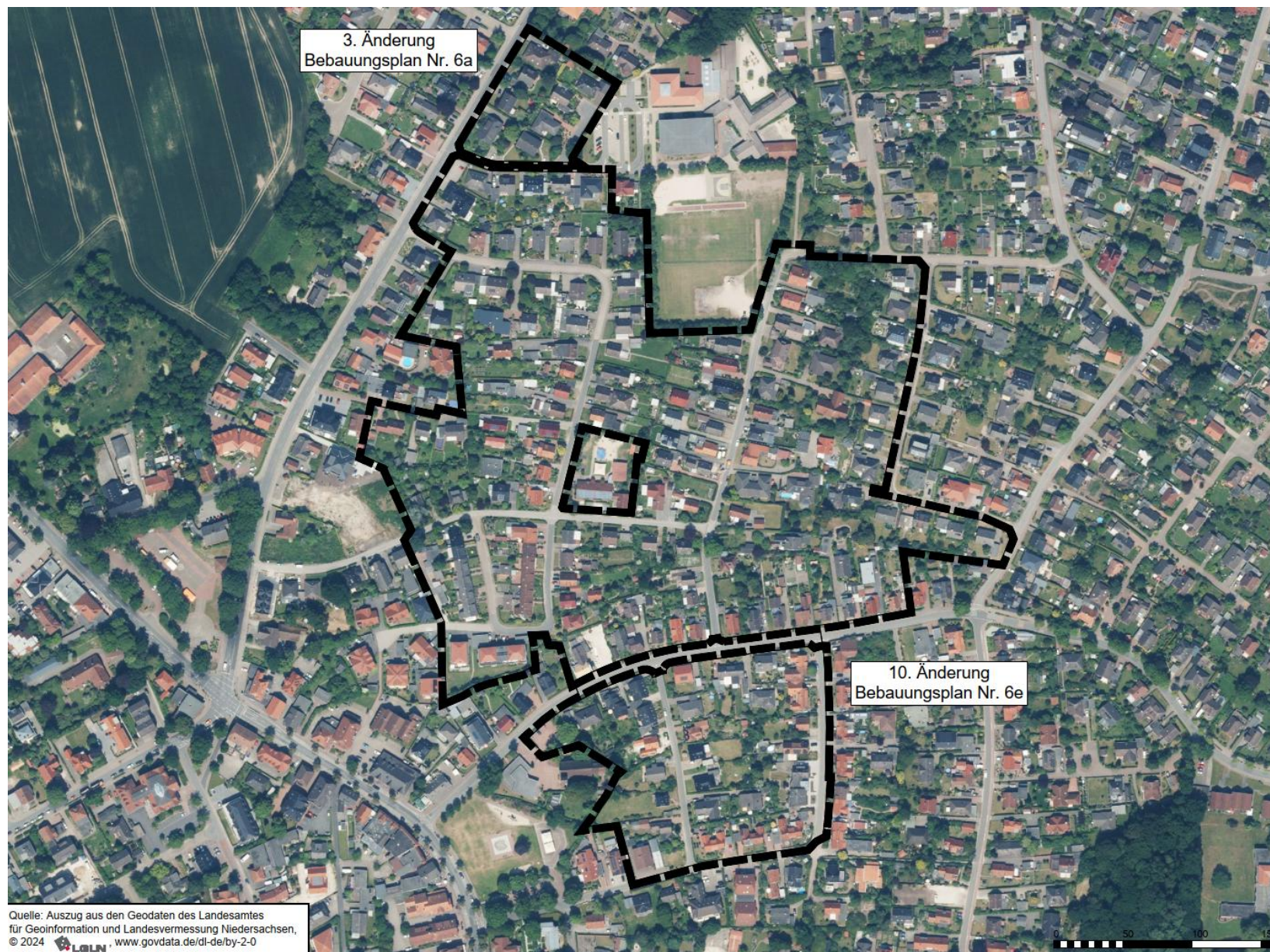
Mehrfamilienhaus südlich der Elisabethstraße



Auf dem Esch

Insgesamt nimmt die städtebauliche Dichte im Plangebiet von Nord nach Süd zu.

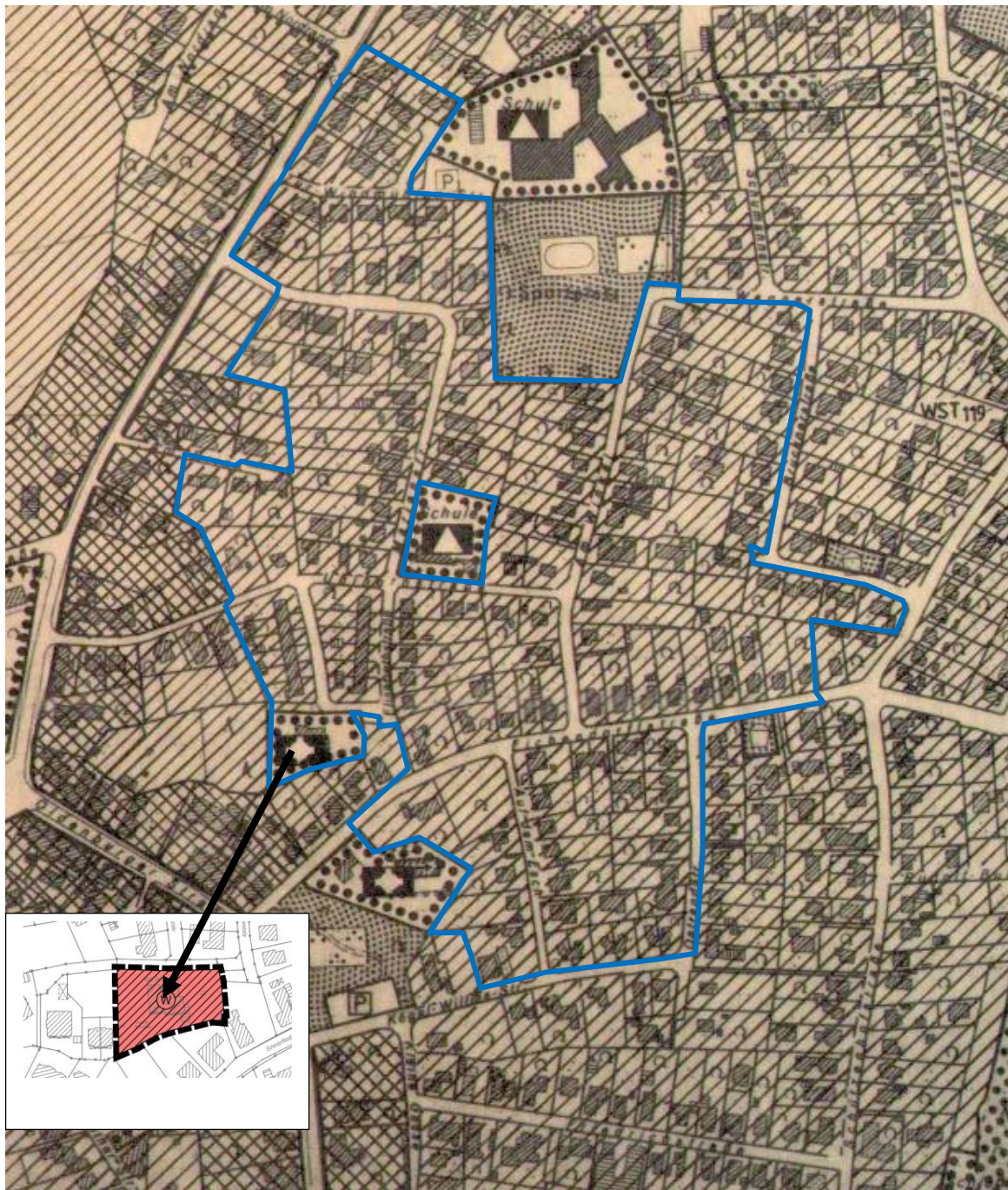
Die Erschließung erfolgt über die angrenzenden Siedlungsstraßen.



2. Kommunale Planungsgrundlagen

2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede stellt die von der Sammeländerung betroffenen Flächen als Wohnbauflächen dar. Im zentralen Bereich und am südwestlichen Rand sind Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Schule“ und „Kirche“ dargestellt, sie sind aber nicht Bestandteil der Sammeländerung. Die Gemeinbedarfsflächen an der Marienstraße wurde im Zuge einer 48. Anpassung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede

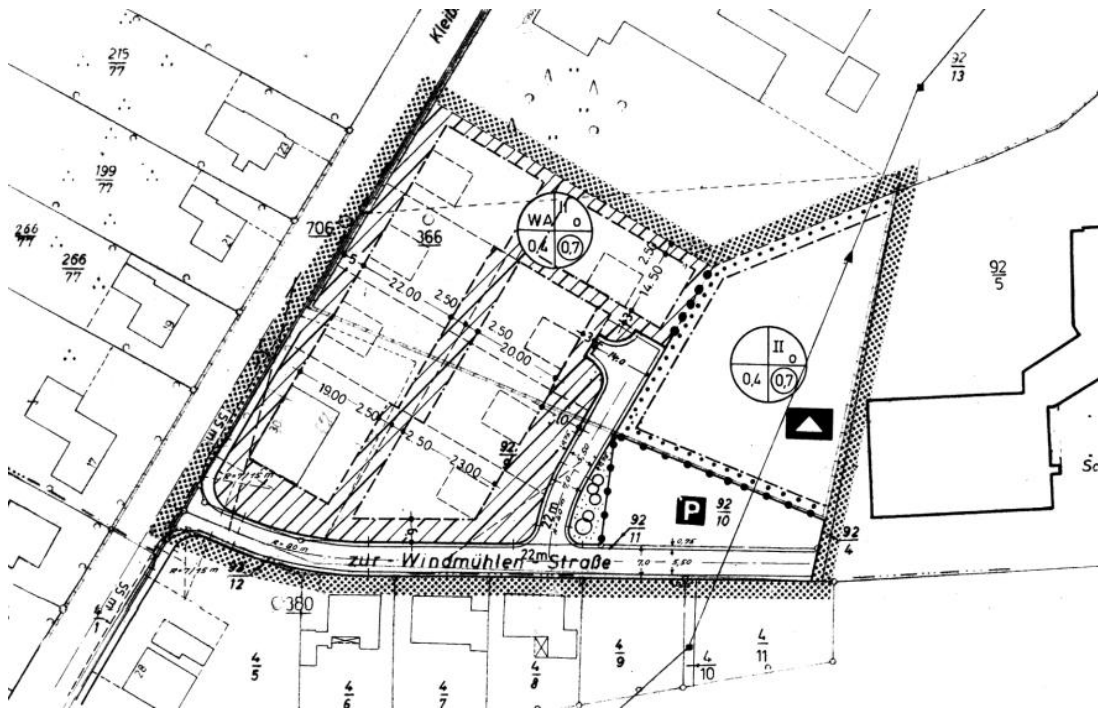
2.2 Bebauungspläne

Bebauungsplan Nr. 6a

Der Bebauungsplan Nr. 6a ist bereits seit dem Jahr 1971 rechtskräftig. Im Bebauungsplan Nr. 6a sind nördlich der zur Windmühlen Straße für den Geltungsbereich dieser Sammeländerung Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 6a geht in östlicher Richtung über den Geltungsbereich dieser Sammeländerung hinaus und umfasst auch Teile des Schulgeländes. Hier sind Gemeinbedarfsflächen und ein Parkplatz ausgewiesen.

Für die Allgemeinen Wohngebiete wurde durch die Sammeländerung A (1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6a) maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. ist. Außerdem wurde in der Sammeländerung A für den Geltungsbereich dieser Änderung eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 ausgewiesen.



Ursprungsbebauungsplan Nr. 6a

In der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6a (Sammeländerung C) wurde für den Änderungsbereich 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.

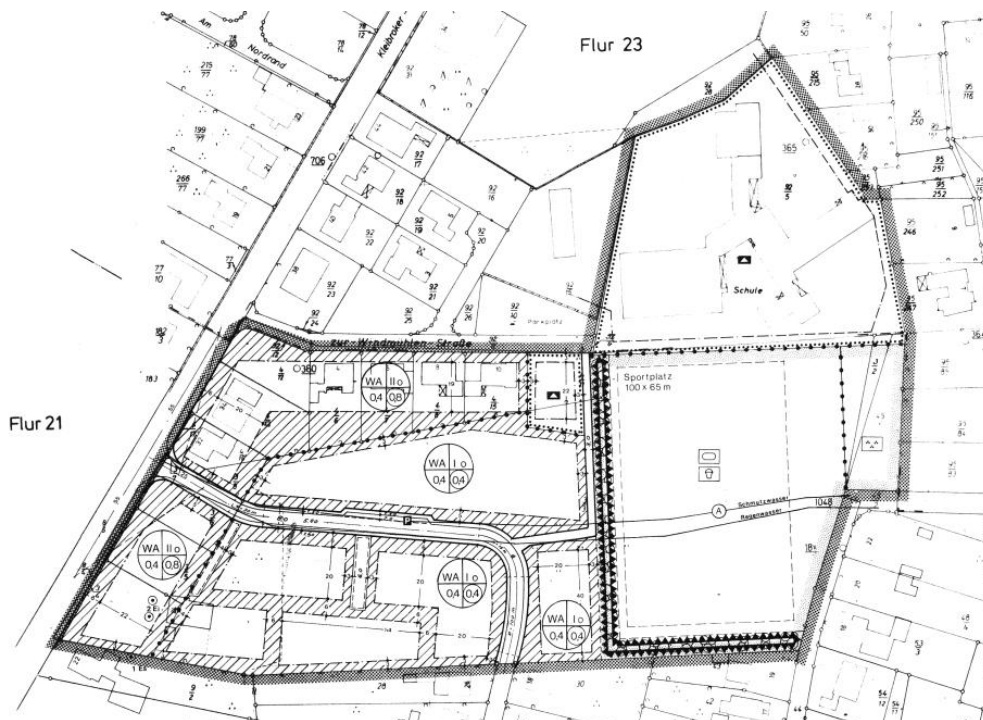
Bebauungsplan Nr. 6e

Für den südlichen und zentralen Geltungsbereich dieser Sammeländerung weist der Ursprungsbebauungsplan Allgemeine und Reine Wohngebiete aus.



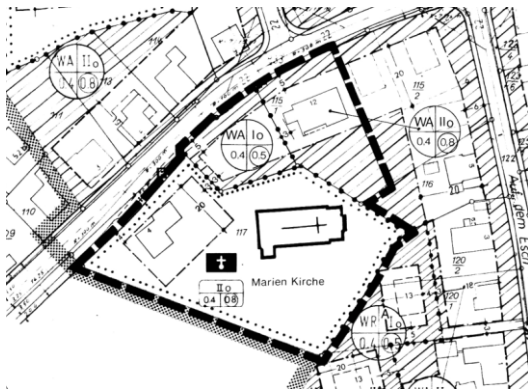
Ursprungsbebauungsplan Nr. 6e

In der 1. Änderung sind für den nördlichen Geltungsbereich dieser Sammeländerung Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Die 1. Änderung geht in östlicher Richtung über den Geltungsbereich dieser Sammeländerung hinaus und umfasst auch den angrenzenden Sportplatz.



1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 6e

In der 2. Änderung sind für den südwestlichen Teil dieser Sammeländerung Allgemeine Wohngebiete und eine Gemeinbedarfsfläche „Kirche“ festgesetzt.



2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 6e

In der 3. Änderung (Sammeländerung) ist für Teilbereiche des Ursprungsplanes die Zulässigkeit von Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen neu geregelt.

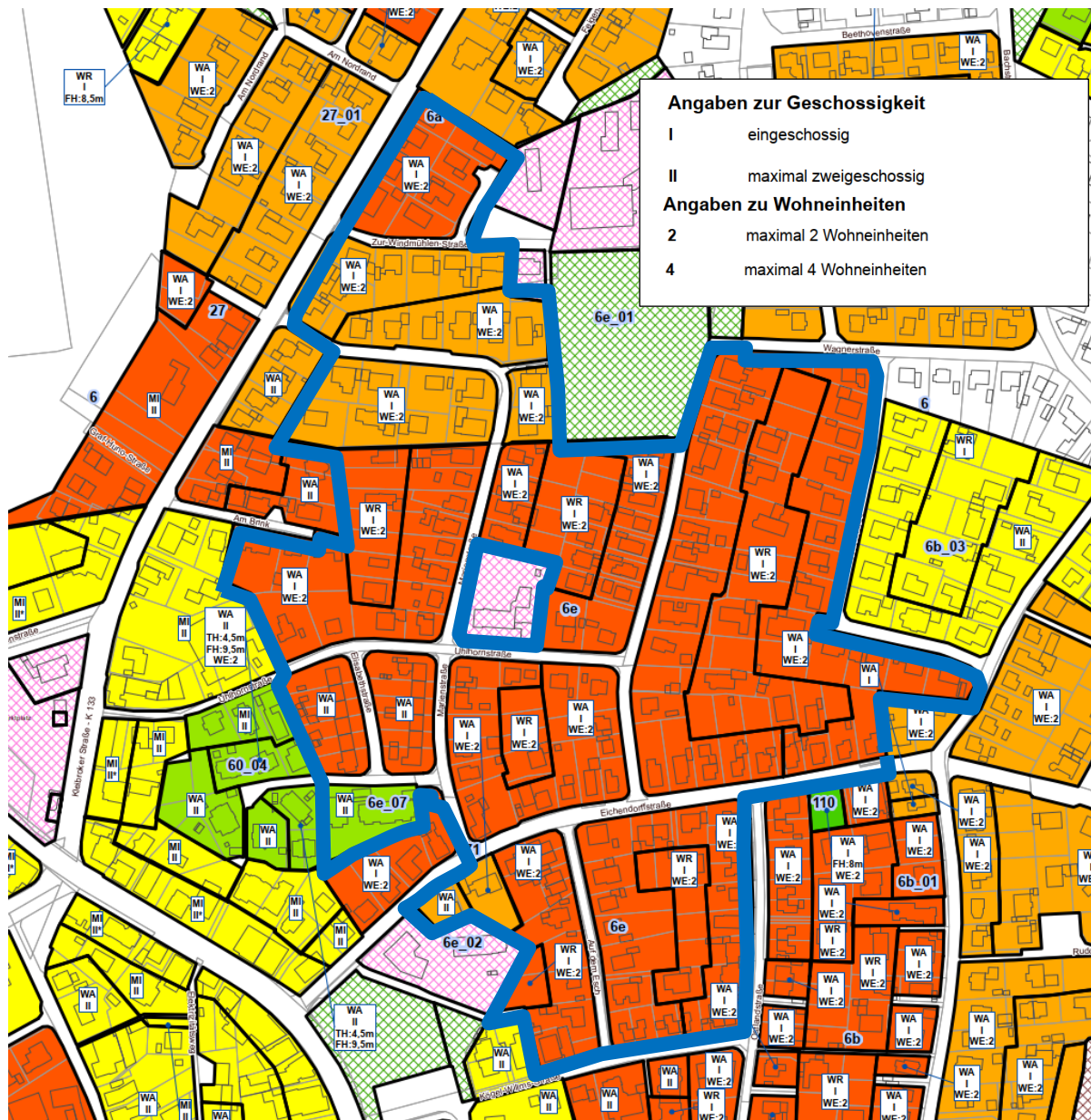
In der 4. Änderung (Sammeländerung A) ist u.a. für Teilbereiche Am Brink, Am Winkel, Auf dem Esch, Brucknerstraße Eichendorffstraße, Kögel-Willms Straße, Ostlandstraße, Uhlhornstraße und Marienstraße festgesetzt, dass nur ein Vollgeschoss zulässig ist. Außerdem wurde in der Sammeländerung A für die betroffenen Flächen eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 ausgewiesen.

In der 5. Änderung (Sammeländerung B) ist für ein Bereich beidseitig der Elisabethstraße eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt und festgelegt, durch welche Grundflächen eine Überschreitung um bis zu 0,25 zulässig ist. Zudem wird in der Sammeländerung B eine Geschossflächenzahl von 0,6 ausgewiesen.

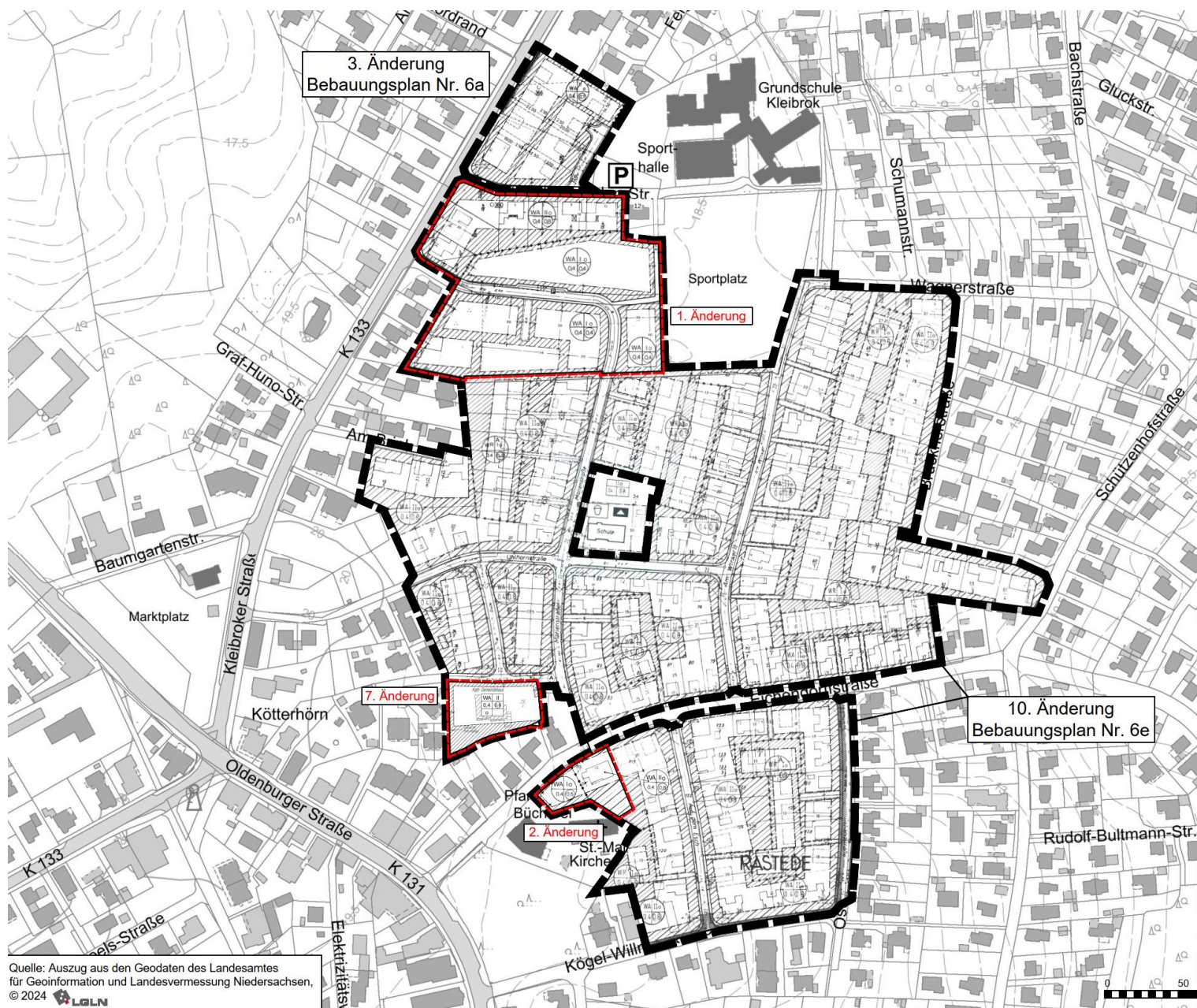
In der 6. Änderung (Sammeländerung C) ist für den Teilbereiche Am Brink, Am Winkel, Auf dem Esch, Brucknerstraße Eichendorffstraße, Kögel-Willms Straße, Ostlandstraße, Uhlhornstraße und Marienstraße festgesetzt, dass nur zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig sind. Besteht ein Baukörper aus zwei selbständig benutzbaren Gebäuden, sind pro Baukörper insgesamt maximal 2 Wohnungen zulässigen (je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig). Außerdem wurde die maximal zulässige Gebäudelänge auf 20 m begrenzt. Die Sammeländerung C betrifft den gesamten Geltungsbereich dieser 5. Änderung mit Ausnahme des südlichen Plangebietsrandes, östlich der Schützenhofstraße.

In der 7. Änderung des Bebauungsplanes 6e wurde für den südwestlichen Rand dieser Sammeländerung ein Allgemeines Wohngebiet, zwei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 sowie eine offene Bauweise ausgewiesen.

Die für diese Sammeländerung derzeit wirksamen wesentlichen Festsetzungen der Bebauungspläne 6a und 6e und ihrer bisherigen Änderungen sind in den folgenden Abbildungen zusammengefasst:



Karte 1a des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung: Festsetzungen relevanter Bebauungspläne – Rastede Nordost, Geltungsbereich der Sammeländerung in blauer Abgrenzung



2.3 Weitere kommunale Satzungen und Konzepte

Für die Gemeinde Rastede liegt ein Konzept zur verträglichen Innenentwicklung vor.¹ 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
- 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. Es wurden insgesamt 3 Zonen mit unterschiedlichen Dichtestufen ausgearbeitet. Der Geltungsbereich der Sammeländerung enthält alle drei Zonen (siehe nachstehende Abbildung).

Die Zone mit geringster städtebaulicher Dichte (grüne Zone) umfasst den gesamten nördlichen und zentralen Bereich dieser Sammeländerung.

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

Die Zone mit mittlerer städtebaulicher Dichte (blaue Zone) befindet sich im südwestlichen Teil dieser Sammeländerung. Für die blaue Zone wurden folgende maximale Kennziffern definiert:

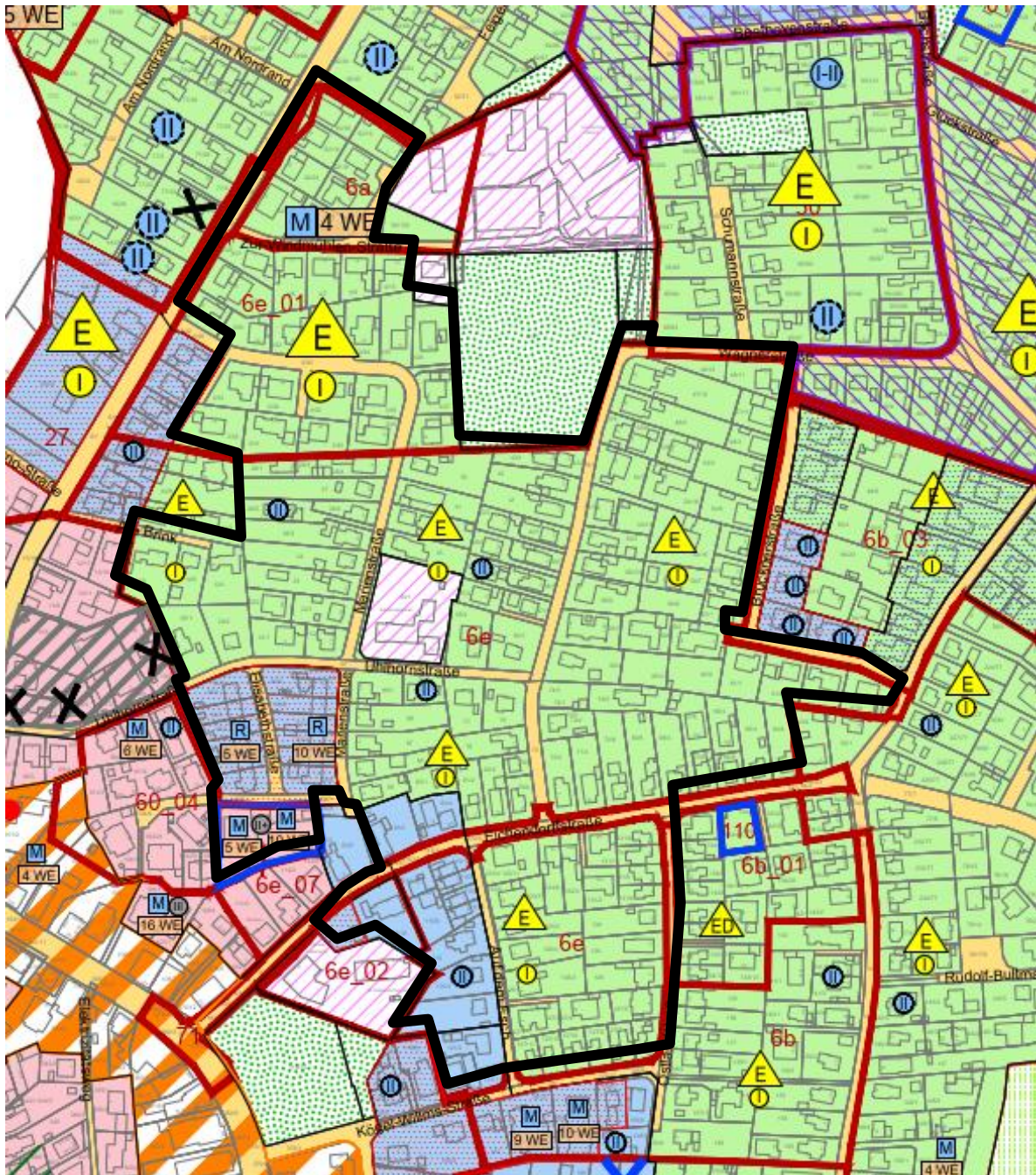
- Maximal zwei Vollgeschosse ohne Staffelgeschoss
- Maximal eine Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück
- Maximal 8 Wohneinheiten
- Begrenzung der Traufhöhe auf maximal 6,50 m
- Begrenzung der Gebäudehöhe auf maximal 10,50 m

Für einen kleinen Teilbereich südlich der Elisabethstraße ist eine Zone mit höchster Dichte (rote Zone) festgelegt worden.

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

Für die rote Zone wurden folgende maximale Kennziffern definiert:

- Maximal zwei Vollgeschosse und zurückgesetztes Staffelgeschoss
- Maximal eine Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück
- Maximal 10 Wohneinheiten
- Begrenzung der Gebäudehöhe auf maximal 13,00 m



Ausschnitt aus der Karte 3 Zielkonzept Rastede Ortskern mit Markierung des Geltungsbereiches dieser Sammeländerung in schwarzer Umrandung

3. Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Für das Gebiet dieser Sammeländerung liegen die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 6a und 6e jeweils mit mehreren Änderungen vor. Anlass für diese Sammeländerung ist das vom Rat der Gemeinde Rastede beschlossene Konzept zur verträglichen Innenentwicklung einerseits und der relativ große Entwicklungsdruck auf den Flächen andererseits.

Vor dem Hintergrund einer angespannten Wohnungsmarktsituation und einer großen Nachfrage nach Wohnnutzungen in der Gemeinde Rastede sind für das Plangebiet bauliche Veränderungen in nächster Zeit zu erwarten. Einige Grundstücke im Bereich dieser Änderung sind mit älteren Wohnhäusern bebaut und/ oder insbesondere auf den rückwärtigen Flächen nicht ausgenutzt, so dass sich hier Nachverdichtungspotenziale durch Anbauten, zusätzliche Gebäude oder Aufstockungen, ggf. auch durch Abriss, ergeben. Das Plangebiet liegt zentral und ist sehr gut erschlossen. Es bietet sich daher für bauliche Entwicklungen an.

Im Zuge dieser Sammeländerung werden die Festsetzungen zur Anzahl der zulässigen Wohnungen ergänzt und präzisiert. Sie orientieren sich an dem baulichen Bestand und an den Dichtezielen des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung. Damit ergeben sich insbesondere in den Bereichen, die der blauen Zone zuzuordnen sind und im südwestlichen bzw. südlichen Teil der Sammeländerung liegen, Nachverdichtungspotenziale. Diese Bereiche liegen in zentraler Lage innerhalb der Gemeinde und bieten sich daher für eine weitere Nachverdichtung an. Die Potenziale in der roten Zone ist für den Geltungsbereich dieser Sammeländerung bereits ausgeschöpft.

Weiterhin werden in dieser Sammeländerung zusätzliche Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung getroffen. Dabei liegen im Geltungsbereich dieser Sammeländerung alle drei Zone mit unterschiedlicher baulicher Dichte. Für die blaue Zone bzw. den südwestlichen Bereich dieser Sammeländerung werden in Anlehnung an das Konzept zur verträglichen Innenentwicklung zwei Vollgeschosse festgesetzt. Damit ergibt sich hier eine Erhöhung um ein Vollgeschoss und die Möglichkeit von Nachverdichtungen.

Zudem werden örtliche Bauvorschriften erlassen, die die vorhandenen Dachformen und Dachneigungen absichern. Insgesamt wird mit den getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften die städtebauliche Dichte im Plangebiet auf ein verträgliches Maß begrenzt.

Die örtliche Bestandsaufnahme im Zuge dieser Sammeländerung hat die bereits im Zuge des Konzeptes der verträglichen Innenentwicklung erfassten Wohneinheiten im Wesentlichen bestätigt. Die textlichen Festsetzungen dieser Sammeländerung sehen für die grüne und die blaue Zone bezüglich der Anzahl der zulässigen Wohnungen einen erweiterten Bestandschutz bei Umbauten oder Sanierungen an Wohngebäuden vor. Die Überschreitungen an zulässigen Wohneinheiten dürfen jedoch nicht vergrößert werden.

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 Die Belange des Immissionsschutzes werden durch diese Sammeländerung nicht tangiert. Auf die Planunterlagen zu den Bebauungsplänen Nr. 6a und 6e 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 Sammeländerung 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. Sport- und Freizeiteinrichtungen liegen angrenzend an das Plangebiet.
§ 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
Die Versorgung ist gewährleistet, nur unwesentliche Zunahme der Bevölkerung aufgrund von Nachverdichtungsoptionen möglich.
§ 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, 4.5
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,

Betroffenheit
hier nicht relevant
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) 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 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.
§ 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 von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung
Siehe Kapitel 2.3 und 4.7

Betroffenheit
§ 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 bebaut.
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB: die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen
Hier nicht relevant, das Plangebiet ist bebaut.
§ 1a Abs. 2 BauGB: Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel
Das Plangebiet ist 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

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.

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.



Plangebiet

Im Mai 2017 hat der Landkreis Ammerland seine allgemeinen Planungsabsichten zur Neuauflistung 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 Neuauflistung.

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

Die Umgebung ist geprägt durch eine ruhige Wohnbebauung mit reinen Ziel- und Quellverkehren. Die Änderung des Bebauungsplanes steigert den Ziel- und Quellverkehr nicht bzw. unwesentlich. Die Belange des Immissionsschutzes werden daher durch diese Planung nicht wesentlich berührt. Von den angrenzenden Straßen gehen jedoch Verkehrslärmemissionen aus. Auf Vorhabenebene ist der Immissionsschutz sicherzustellen.

Grenzabstände nach der Niedersächsischen Bauordnung können eingehalten werden, so dass im Plangebiet eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung gewährleistet werden kann. Durch die Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhen ist nicht mit einer 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.

Aus dem bereits bebauten und zur Innenentwicklung vorgesehenen 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 und der Umgebungsbebauung. Zudem befindet sich der Geltungsbereich im Siedlungszusammenhang. Insofern werden sich die zukünftigen Wohnhäuser in die bestehende Struktur einfügen und nicht als störend wahrgenommen werden.

4.5 Belange von Natur und Landschaft

➤ Derzeitiger Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen und mit unterschiedlichen Gebäudetypen bebaut. Die Gebiete sind planungsrechtlich vollumfassend durch die beiden Bebauungspläne Nr. 6a und 6a und ihre Änderungen gesichert.

In der aktuellen Ausprägung sind vor allem Einfamilienhäuser oder Reihenhäuser sowie im südwestlichen Bereich auch Mehrfamilienhäuser mit umgebenden, individuell gestalteten Ziergartenflächen ausgeprägt. Es befinden sich teilweise Altbaumbestände mit Potenzial für Gehölzbrüter auf den Ziergartenflächen.

Die Böden des Plangebietes sind überwiegend als mittlerer Podsol, mittlerer Pseudogley - Podsol gekennzeichnet, die Bodenfruchtbarkeit liegt im mittleren bis geringen Bereich. Suchräume für schutzwürdige Böden befinden sich nicht im Geltungsbereich². Es besteht ein für Siedlungslagen typischer Versiegelungsgrad von unversiegelten Freiflächen und versiegelten Bereichen. Altlasten sind nach dem NIBIS Kartenserver des LBEG nicht verzeichnet. Die Grundwasserneubildungsrate ist kleinräumig sehr unterschiedlich ausgeprägt und liegt im langjährigen Mittel (1991 bis 2020) zwischen 100 bis 250 mm/a, was einer mittleren Neubildungsrate entspricht. Nach Art und Mächtigkeit der grundwasserüberdeckenden Bodenschichten ist das Grundwasserschutzpotential hoch. Die Lage der Grundwasseroberfläche (1:50.000) in m NHN liegt bei 7,5 bis 10 m³.

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

Im Zuge dieser Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen und zur Anzahl der zulässigen Wohneinheiten 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.

Mit der aktuellen Sammeländerung 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 keine zusätzliche Flächeninanspruchnahmen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und der Biotop- und Lebensraumstrukturen führen könnten, 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.

2 NIBIS Kartenserver (2025) – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Bodenkunde, Hannover, Zugriff Juni 2025)

3 NIBIS Kartenserver (2025) – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Grundwasservorkommen (1:20000), Hydrologische Eigenschaften des Untergrundes, Hannover (Zugriff Juni 2025)

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

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

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

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

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

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

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

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

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 km das Gebiet „Eichenbruch, Ellernbusch“ (EU Kennzahl 2715-331) und befindet sich südöstlich vom Plangebiet.

Nachteilige Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet zum einen bereits nahezu vollständig bebaut ist und zum anderen gliedernde Siedlungs- und Gehölzstrukturen zwischen FFH-Gebiet und Plangebiet vorhanden sind, die das FFH Gebiet sowohl räumlich als auch funktional vom Plangebiet abgrenzen.

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

Die Verträglichkeit mit dem Schutzgebietssystem Natura 2000 ist somit gegeben.

➤ **naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet (NSG WE 00248 „Hochmoor und Grünland am Heiddeich“) liegt ca. 4,9 km östlich vom Geltungsbereich.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet (LSG WST 00057 „Schloßpark, Park Hagen“) liegt ca. 600 m südlich von den Änderungsbereichen.

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 Sammeländerung 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 m² 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

Im Zuge dieser Sammeländerung werden die Festsetzungen zur Anzahl der zulässigen Wohnungen ergänzt und präzisiert und zusätzliche Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung getroffen. Dabei liegen im Geltungsbereich dieser Sammeländerung alle drei Zonen mit unterschiedlicher baulicher Dichte.

Die **Zone mit der geringsten städtebaulichen Dichte (grüne Zone)** liegt im nördlichen und zentralen Geltungsbereich. Das nördliche und zentrale Gebiet dieser Sammeländerung ist überwiegend mit zum Teil älteren Siedlungshäusern/ Einfamilienhäusern mit einem Vollgeschoss und Satteldach bebaut. In die vorhandene Struktur fügen sich neue Wohnhäuser mit Staffelgeschossen, hohen Traufhöhen und hohen Firsthöhen nicht ein. Hohe Trauf- und Firsthöhen würden möglicherweise zu Nachbarschaftskonflikten führen. Die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 6a und 6e und ihre Änderung lassen nur ein Vollgeschoss zu. Zur Absicherung der vorhandenen Gebäudekubatur wird die Festsetzung einer Traufhöhe von 4,50 m und einer Firsthöhe von 9,50 m ergänzt. Damit werden die bestehende Struktur und Gebäudekubatur abgesichert und Nachbarschaftskonflikte vermieden. Davon abweichende

bestehende Trauf- und Firsthöhen genießen Bestandsschutz. Staffelgeschosse sind hier 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 über die rechtskräftigen Bebauungspläne und ihre Änderungen ist fast für den gesamten nördlichen und zentralen Geltungsbereich die Anzahl an zulässigen Wohneinheiten auf zwei Einheiten pro Wohngebäude und eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte begrenzt. Diese Festsetzung wird im Zuge dieser Sammeländerung 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.

Die **Zone mit der mittleren städtebaulichen Dichte (blaue Zone)** liegt am südwestlichen Rand des Geltungsbereichs. Diese Flächen liegen in räumlicher Nähe zum Ortskern von Rastede. Für diese Flächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6e zum Teil zwei Vollgeschosse, zum Teil aber ein Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt. In Anlehnung an das Dichtekonzept werden für diesen Bereich einheitlich zwei Vollgeschosse ausgewiesen und zusätzlich eine maximale Firsthöhe von 10,50 m und eine maximale Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt. Staffelgeschosse werden im Zuge dieser Sammeländerung oberhalb des 2. Vollgeschosses ausgeschlossen, da Gebäudekörper mit Staffelgeschossen insgesamt massiver wirken als Gebäudekörper mit geneigtem Dach. Das gilt auch für eingerückte Staffelgeschosse. Wohnraum ist oberhalb des 2. Vollgeschosses jedoch zulässig.

Über die rechtskräftigen Bebauungspläne und ihre Änderungen ist die Anzahl an zulässigen Wohneinheiten auf zwei Einheiten pro Wohngebäude und eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte begrenzt. In Anlehnung an das Dichtekonzept wird festgesetzt, dass maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück und bei Einzelhäusern je Wohngebäude maximal 8 Wohneinheiten und bei Doppelhäusern je Wohngebäude 4 Wohneinheiten zulässig sind.

Die **Zone mit der mit höchster Dichte an (rote Zone)** liegt am südwestlichen Rand des Geltungsbereichs. Hier befinden sich bereits Mehrfamilienhäuser, die über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6e planungsrechtlich gesichert wurden. Für diese Flächen sind in der 7. Änderung bereits zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. In Anlehnung an das Dichtekonzept wird für diesen Bereich zusätzlich eine maximale Firsthöhe von 13,00 m festgesetzt. Auch Staffelgeschosse sind hier zulässig und im Bestand auch bereits vorhanden. Die Anzahl an zulässigen Wohnungen ist über den rechtskräftigen Bebauungsplan nicht eingeschränkt. Daher wird in Anlehnung an das Dichtekonzept ergänzend festgesetzt, dass maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück und bei Einzelhäusern je Wohngebäude maximal 10 Wohneinheiten und bei Doppelhäusern je Wohngebäude 5 Wohneinheiten zulässig sind. Bei Reihenhäusern ist je Wohngebäude eine Wohneinheit zulässig.

Zudem werden örtliche Bauvorschriften erlassen, die die vorhandenen Dachformen und Dachneigungen absichern. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der Sammeländerung der Bebauungspläne Nr. 6a und 6e. Auch dabei wird unterschieden in die unterschiedlichen Zonen.

Für die Teilbereiche I und II bzw. die grüne und blaue Zone wird festgesetzt, dass 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) nur mit symmetrisch geneigten Satteldächern, Walmdächern und Krüppelwalmdächern mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig sind. 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.

Für den Teilbereich III bzw. die rote Zone wird festgesetzt, dass 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) mit einem geneigten Dach zu erstellen sind. Die Dachneigung muss mindestens 15 ° betragen. Aus gestalterischen Gründen dürfen maximal 10 % der Dachfläche mit einer geringeren Dachneigungen ausgeführt werden.

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. Es wird sichergestellt, dass die umgebende Bebauung nicht durch neue Planvorhaben überprägt wird.

Die Festsetzungen werden in Ergänzung zu den Festsetzungen in den Bebauungsplänen Nr. 6a und 6e erlassen. Die Festsetzung zur Anzahl der zulässigen Wohneinheiten aus der Sammeländerung C und die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse für die blaue Zone werden durch diese Sammeländerung ersetzt (jetzt zulässig zwei Vollgeschosse).

4.8 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 (HQextrem) über das festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet hinaus überschwemmt werden können.

Die Überprüfung des Hochwasserrisikos unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten ergab, dass das Plangebiet von keinem Risikogebiet betroffen ist.

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 nicht um eine raumbedeutsame Planung oder Maßnahme. Der länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz ist daher nicht anzuwenden. Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge sind dennoch in der Planung zu berücksichtigen. Es ist mit zunehmenden Überflutungsereignissen zu rechnen.

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

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

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

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

6. Inhalte der Planung

Der Geltungsbereich der Sammeländerung umfasst die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) und Reinen Wohngebiete (WR) gemäß Übersichtsplan auf Seite 3.

Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

Teilbereich I/ grüne Zone

- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Bei Einzelhäusern ist je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhäusern je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Bei Einzelhäusern und Doppelhäusern sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig
- maximale Traufhöhe 4,50 m
- maximale Firsthöhe 9,50 m

- Staffelgeschosse unzulässig

Teilbereich II/ blaue Zone

- maximal zwei Vollgeschosse
- nur Einzel- und Doppelhäuser und Reihenhäuser zulässig
- maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück und bei Einzelhäusern je Wohngebäude maximal 8 Wohneinheiten und bei Doppelhäusern je Wohngebäude 4 Wohneinheiten zulässig. Bei Reihenhäusern ist je Wohngebäude eine Wohneinheit zulässig.
- maximale Traufhöhe 6,50 m
- maximale Firsthöhe 10,50 m
- Staffelgeschosse oberhalb des 2. Vollgeschosses unzulässig

Teilbereich III/ rote Zone

- maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück und bei Einzelhäusern je Wohngebäude maximal 10 Wohneinheiten und bei Doppelhäusern je Wohngebäude 5 Wohneinheiten zulässig. Bei Reihenhäusern ist je Wohngebäude eine Wohneinheit zulässig.
- maximale Firsthöhe 13,00 m

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.

Beispiele für ein Einzelhaus:⁴

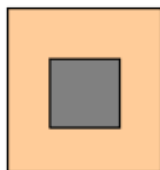


Abb. 6/2
Z.B. ein Wohngebäude auch mit mehreren WE

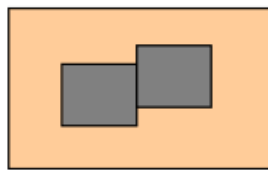


Abb. 6/3
Z.B. zwei versetzte Wohngebäude mit zwei getrennten Eingängen

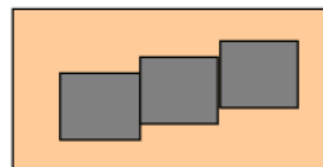
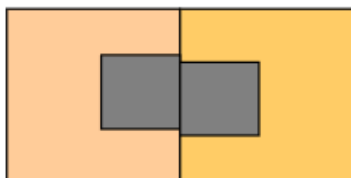


Abb. 6/4
Z.B. drei Wohngebäude oder drei Reihenhausscheiben mit ideeller Teilung

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:



⁴ Abbildungen aus: Hansestadt Hamburg: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen: Planungshinweise für die Ausarbeitung von Bebauungsplänen: Maß der baulichen Nutzung Stand März 2009

7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gestaltungsvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der Sammeländerung der Bebauungspläne Nr. 6a und 6e. 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 sowie zu Staffelgeschossen 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

Teilbereiche I und II

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.

Teilbereich III

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 mit einem geneigten Dach zu erstellen. Die Dachneigung muss mindestens 15 ° betragen. Aus gestalterischen Gründen dürfen maximal 10 % der Dachfläche mit einer geringeren Dachneigungen ausgeführt werden.

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.

Staffelgeschosse sind mit mindestens 2,00 m Abstand von der Traufkante des darunter liegenden Geschosses herzustellen. Der Abstand ist zu allen Gebäudeseiten einzuhalten. An einer Gebäudeseite kann der Abstand auf einer Länge von 1/3 der betroffenen Gebäudeseitenlänge unterschritten werden. Mit dem Einrücken wird sichergestellt, dass von keiner Seite der optische Eindruck eines dreigeschossigen Wohnhauses besteht. Dreigeschossige Wohnhäuser sind in der Gemeinde Rastede nur punktuell vorhanden und sind nicht prägend.

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 VERFAHRENSABLAUF

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

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

1. Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf	
1.1 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	Die Sammeländerung beinhaltet Reine Wohngebiete und Allgemeine Wohngebiete. Sie umfasst einen bereits vollständig erschlossenen und bebauten Bereich im nördlichen Siedlungszusammenhang von Rastede, der überwiegend von Wohnbebauung geprägt ist. Es liegen rechtskräftige Bebauungspläne vor. Mit dieser Sammeländerung werden die Grundflächenzahlen und die Baugrenzen der Ursprungsplanung, einschließlich bestehender Änderungen nicht verändert, so dass sich keine relevante Änderung gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand ergibt.
1.2 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	nicht erkennbar, da es sich um ein bereits planungsrechtlich abgesichertes Gebiet handelt, welches bereits bebaut und erschlossen ist.
1.3 die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	Es handelt sich um ein Bestandsgebiet, in dem bestehende Wohnnutzungen planungsrechtlich beibehalten und abgesichert werden. Neben der Regulierung des prägenden Gebäudebestandes als Maßstab für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung werden auch Festsetzungen zur verträglichen Innenentwicklung zugrunde gelegt.
1.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	Die wesentlichen Belange der Ursprungsplanung, die zu umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme führen könnten, werden mit der Änderung nicht berührt.
1.5 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften;	Nicht relevant
2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf	
2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen,	Die Sammeländerung wird durchgeführt, um die bestehenden Nutzungen abzusichern und auf Grundlage des gemeindlichen Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung zu begrenzen. Im Zuge dieser Sammeländerung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung geändert. Aufgrund der Bestandssituation und der derzeit bereits umgesetzten Bautätigkeiten und des Flächenendrucks ist die Umsetzung der Planung mit den prognostizierten Auswirkungen wahrscheinlich.

2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Der Geltungsbereich der Sammeländerung umfasst nur Bereiche der Ursprungsbebauungspläne inklusive aller Änderungen. Zudem schließen im Umfeld weitere Wohngebiete an, so dass aufgrund der Bestandssituation und der innerörtlichen Lage keine über den Bestand hinausgehenden kumulativen Wirkungen abgeleitet werden können.
2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z. B. bei Unfällen);	Im Plangebiet ist kein Störfallbetrieb vorhanden. Insofern ist nicht von besonderen Risiken auszugehen.
2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Von der Bebauung ist das Plangebiet selbst betroffen. Die Bereiche sind weitgehend bereits versiegelt und bebaut.
2.5 die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	keine besonderen Bedeutungen oder Empfindlichkeiten
2.6 folgende Gebiete:	
2.6.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht relevant
2.6.2 Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	nicht relevant
2.6.3 Nationalparke nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,	nicht relevant
2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht relevant
2.6.5 gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht relevant
2.6.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Abs. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	nicht relevant
2.6.7 Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten	nicht relevant

Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	
2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes,	nicht relevant
2.6.9 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	nicht relevant

Fazit

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