



# Amtsblatt für die Gemeinde Rastede



---

Nr. 08/2025

Rastede, den 17.12.2025

---

## Inhalt

<b>Bekanntmachung zum Planfeststellungsverfahren 380-kV-Freileitung Conneforde Ost – Elsfleth West, Abschnitt 1:</b> .....	1
<b>Bekanntmachung zur Sammeländerung der Bebauungspläne Nr. 6a und 6e</b> .....	6
<b>Bekanntmachung zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 10</b> .....	49

## Impressum

<b>Herausgeber:</b>	Gemeinde Rastede, Sophienstraße 27, 26180 Rastede
<b>verantwortlich:</b>	Bürgermeister Lars Krause
<b>Redaktion:</b>	Jennifer Gloystein, Sabine Hensmann, Ralf Kobbe, Karsten Tenbrink
<b>Kontakt:</b>	Telefon: 04402 920-0, Fax: 04402 – 920-222, E-Mail: <a href="mailto:gemeinde@rastede.de">gemeinde@rastede.de</a>
<b>Internet:</b>	<a href="https://www.rastede.de/amtsblatt">https://www.rastede.de/amtsblatt</a>

## **B E K A N N T M A C H U N G**

### **Planfeststellungsverfahren für den Ersatzneubau der 380-kV-Freileitung Conneforde\_Ost – Elsfleth\_West, Abschnitt 1 (LH-14-331/LH-14-335)**

#### **1. Planänderung**

##### **I.**

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV), Dezernat 41 - Planfeststellung, Göttinger Chaussee 76 A, 30453 Hannover, führt auf Antrag der TenneT TSO GmbH für das o. g. Vorhaben ein Planfeststellungsverfahren nach den §§ 43 ff. des Energiewirtschaftsgesetzes (EnWG) in Verbindung mit den §§ 72 bis 78 des Verwaltungsverfahrensgesetzes (VwVfG) durch.

Gemäß § 43m Abs. 1 EnWG ist bei dem hier geplanten Vorhaben von der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und einer Prüfung des Artenschutzes nach den Vorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG abzusehen.

Der bei Einleitung des Verfahrens vorliegende Plan hat bereits bei den Gemeinden Ovelgönne, Rastede, Wiefelstede und bei den Städten Elsfleth, Westerstede und Varel vom 07.08.2024 – 09.09.2024 sowie bei der Gemeinde Rastede vom 06.09.2024 – 07.10.2024 zur allgemeinen Einsicht öffentlich ausgelegt. Im Zuge des Planfeststellungsverfahrens hat die Vorhabenträgerin die Planungen aufgrund der eingegangenen Äußerungen sowie zwischenzeitlich gewonnener Erkenntnisse den erstmalig ausgelegten Plan geändert bzw. den Plan überarbeitet (1. Planänderung).

#### **Antragsgegenstand:**

Der Leitungsneubau erfolgt auf einer Länge von ca. 30 km in den Landkreisen Ammerland, Friesland und Wesermarsch und umfasst 80 Masten. Zur Errichtung der neuen Leitung ist der Einsatz von insgesamt sechs Provisorien geplant. Im Anschluss an die Inbetriebnahme der neuen 380-kV-Leitung wird die bestehende 220-kV-Leitung auf einem Trassenabschnitt von ca. 25 km demontiert. Dies beinhaltet das Herunternehmen der Leiterseile sowie den Rückbau von 66 Masten.

Des Weiteren wird auf einer Länge von ca. 4,5 km eine 110-kV-Leitung (LH-14-006) auf den neu zu errichtenden Masten mitgenommen. Im Zuge der Leitungsmittnahme werden drei weitere Masten errichtet und insgesamt 22 Bestandsmasten der 110-kV-Leitung rückgebaut.

Insgesamt werden 83 Masten (80 Masten der 380-kV-Leitung im Übertragungsnetz sowie drei Masten der 110-kV-Ebene im Verteilnetz) neu errichtet und 88 Bestandsmasten demontiert.

#### **Trassenverlauf:**

Der neu zu errichtende Trassenabschnitt beginnt am Umspannwerk Conneforde\_Ost und erfolgt von Westen nach Süd-Osten. Die Leitung verläuft bis Mast 003 parallel zwischen dem geplanten Neubau der 380-kV-Leitung Unterweser – Conneforde\_Ost (LH-14-302) und der zum Rückbau vorgesehenen 220-kV Freileitung Farge – Conneforde (LH-14-201). Zwischen Mast 001 und Mast 002 wird im Lauf der Bauarbeiten ein 220-kV-Kabelprovisorium gekreuzt. Im weiteren Leitungsverlauf kreuzt der Neubau zwischen Mast 005 bis Mast 015 mehrfach die 220-kV-Bestandsleitung Farge – Conneforde (LH-14-201). Daher ist in diesem Abschnitt der Einsatz einer provisorischen Freileitung kombiniert mit einem Baueinsatzkabel (Provisorium A) geplant. Am Mast 007 wird in Richtung Süd-Osten einer vorhandenen Wohnbebauung ausgewichen hier erfolgt jedoch eine Annäherung zur Einflugschneise des Sonderlandeplatz Wiefelstede-Conneforde.

Die nächste Richtungsänderung weiter Richtung Süden erfolgt am Mast 009. Auch hier wird einer vorhandenen Wohnbebauung ausgewichen.

Ab Mast 010 verläuft die Leitung wieder Richtung Osten. Zwischen Mast 017 und 018 wird wieder die 220-kV-Bestandsleitung Farge – Conneforde (LH-14-201) gekreuzt. Um die Masten der Neubauleitung nicht unnötig hoch zu planen wird hier die Leitung LH-14-201 (Rückbauleitung) auf ein provisorisches Baueinsatzkabel verlegt (Kabelprovisorium B).

Bei Mast 017 verlässt die neu zu errichtende Trasse den Verlauf der Bestandsleitung und verläuft in Richtung der 110-kV-Leitung LH-14-006 Berne – Conneforde. Im Mastbereich zwischen Mast 019 und Mast 020 kreuzt der Leitungsverlauf die BAB A29.

Der ab Mast 023 geplante Leitungsverlauf verläuft im Trassenkorridor der bestehenden 110-kV-Leitung LH-14-006 Berne – Conneforde der Avacon. Dabei wird diese Freileitung vom Mast 023 bis zum Mast 036 mitgenommen. Zur Baufeldfreimachung des Trassenkorridors ist eine Verlegung der LH-14-006 als provisorische Freileitung zum Anschluss an die 110-kV-Freileitung LH-14-084 Abzweig Oldenburg/N der Avacon geplant (Provisorium C).

Im Bereich zwischen Mast 025 und 026 wird die elektrifizierte DB-Strecke 1522 Oldenburg – Wilhelmshaven gekreuzt.

Der geplante Neubau der BAB A20 (Küstenautobahn) kreuzt den Freileitungsneubau in zwei Bereichen, einmal im Mastfeld 037 bis 038 der 380-kV Leitung und einmal im Bereich der Maste 053N und 054N der 110-kV-Freileitung LH-14-084 Abzweig Oldenburg/N der Avacon, die zum Anschluss an die Mitnahme neu errichtet werden müssen.

In den Mastfeldern 042 bis 043 sowie 051 bis 052 wird erneut die für den Rückbau vorgesehene 220-kV-Freileitung Farge – Conneforde LH-14-201 gekreuzt. Um die Masten der Neubauleitung nicht unnötig hoch zu planen, wird die 220-kV-Leitung auf ein provisorisches Baueinsatzkabel verlegt (Kabelprovisorium D und E).

In Spannfeld 043 bis 044 wird die 110-kV-Leitung Leer – Bremen BL545 der DB Energie gekreuzt, ebenso in Spannfeld 051 bis 052.

Am Mast 053 ändert sich die Leitungsrichtung leicht Richtung Nord-Osten um zum einen eine Unterschreitung des Schutzabstandes der neu geplanten Windenergieanlagen des Windparks Ovelgönne-Moorseite zu vermeiden und zum anderen den 400m-Abstand zur Wohnsiedlung Großenmeer einzuhalten.

Im Mastfeld 061 bis 062 kreuzt die 380-kV-Leitung die 110-kV-Leitung Leer – Bremen BL545 der DB Energie.

Ab Mast 069 bis zum Mast 076 verläuft die Neubauleitung parallel zur 110-kV-Freileitung LH-14-006 Berne – Conneforde der Avacon, umgeht eine Wohnbebauung, kreuzt dann im Mastfeld 077 bis 078 die 110-kV-Freileitung LH-14-006 Berne – Conneforde der Avacon und schließt über den Endmast 079 an die Portale C20 und C22 der Anlage Elsfleth\_West an.

**Die Planänderungen** betreffen im Wesentlichen gegenüber der bisherigen Planung die Mastanzahl, den Trassenverlauf, die Leitungslänge und die Anzahl der Provisorien.

Es wurde der Standort von insgesamt 13 Masten geändert. Im Bereich Großenmeer wurde der Standort von neun Masten angepasst sowie ein neuer Mast (67A) hinzugefügt. Dadurch soll das noch zu errichtende Umspannwerk Großenmeer angebunden und das geplante Wohngebiet am östlichen Rand der Ortschaft Großenmeer besser berücksichtigt werden. Die Leitung verläuft nun zwischen den Masten 59 bis 62 nordöstlicher und im Bereich der Masten 63 bis 66 südwestlicher als in der ursprünglichen Planung. Weiterhin wurden die Masten 8, 37, 39 und 40 kleinräumig verschoben. In der Folge verlängert sich die Leitungslänge von ursprünglich ca. 28 km auf nun ca. 30 km.

Des Weiteren wurde ein weiteres Provisorium der Planung hinzugefügt (Provisorium GRMR), welches aufgrund der im Bezug zur Leitung geplanten Fertigstellung des Umspannwerks notwendig wird.

Der genaue Trassenverlauf ist den Übersichtsplänen (Anlage 4) bzw. den Lage- und Grundgerwerbsplänen (Anlage 6) zu entnehmen. Ebenfalls kann der Leitungsverlauf inklusive

Maststandorte auf der Internetseite [https://server-sg.de/TenneT\\_HB/index\\_M90\\_25.html](https://server-sg.de/TenneT_HB/index_M90_25.html) eingesehen werden.

Zudem sind die Wasserrechtlichen Anträge sowie die Anträge auf Grabenverrohrung nun Teil des Plans.

In Folge der Planänderungen kommt es unter anderem auch aufgrund von Aktualisierungen der Landesvermessung zu Anpassungen von Flurstücksgrenzen und zu neuen oder veränderten dauerhaften bzw. temporären Flächeninanspruchnahmen.

Für das Vorhaben einschließlich der landschaftspflegerischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden nun Grundstücke in den Gemarkungen Bad Zwischenahn (Gemeinde Bad Zwischenahn), Bockhorn (Gemeinde Bockhorn), Jade (Gemeinde Jade), Großenmeer und Oldenbrok (Gemeinde Ovelgönne), Rastede (Gemeinde Rastede), Wiefelstede (Gemeinde Wiefelstede), Westerstede (Stadt Westerstede), Elsfleth und Moorriem (Stadt Elsfleth), Varel-Land (Stadt Varel) beansprucht.

Der geänderte bzw. ergänzte Plan enthält:

- Erläuterungsbericht mit Anhang zur Prüfung der Erforderlichkeit eines Raumordnungsverfahrens inkl. Karten zur Raumwiderstandsanalyse
- Übersichtspläne,
- Wegenutzungspläne,
- Lage-/Grunderwerbspläne mit Erläuterungen,
- Mastprinzipzeichnungen,
- Längenprofile mit Erläuterungen,
- Regelfundament,
- Bauwerksverzeichnis, Mastliste und Kabelpunktliste,
- Kreuzungsverzeichnis,
- Grunderwerbsverzeichnis,
- Immissionsbericht inkl. Schalltechnisches Gutachten und Gutachten zur Minimierung der Feldstärken,
- Erläuterungsbericht zum Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) einschl. Bestandspläne (zu Avifauna, Boden, Wasser, Landschaftsbild), Bestands- und Konfliktpläne (zu Fauna, Biotope/Pflanzen und anderen Schutzgütern), Wertstufenplan, Maßnahmenpläne trassennah und trassenfern sowie Maßnahmenblätter zum LBP,
- Fachbericht Umwelt nach § 43m EnWG, Steckbriefe, Lagepläne und Engstellen zum Wohnumfeldschutz sowie Bedarfsermittlung 2021-2035,
- Natura-2000 Verträglichkeitsprüfungen inkl. Übersichtskarten,
- Betrachtung der Artenschutzbelaenge mit Ableitung von Minderungsmaßnahmen nach § 43m Abs. 2 EnWG inkl. Art/Artgruppenbezogene Steckbriefe und Steckbriefe der Minderungsmaßnahmen,
- Fachbeitrag zur Wasserrahmenrichtlinie (WRRL),
- Anträge auf wasserrechtliche Erlaubnisse inkl. Erläuterungsberichte, Mastlisten mit Einleitstellen, Übersichtspläne, Detaillagepläne mit Darstellung der Absenkreichweiten, Landnutzungen, Schutzgebiete und Einleitstellen sowie Baugrunduntersuchungen,
- Genehmigungsanträge für die Errichtung von Gewässerquerungen und Erweiterungen mittels Grabenverrohrungen inkl. Erläuterungsberichte, Übersichtspläne, Detaillagepläne mit Darstellung der Querungen mit Wegeplanung, Gewässernetz und Schutzgebieten, Verrohrungslisten und Musterskizzen,
- Erläuterungsbericht Forstrechtliche Bilanzierung und
- Materialband (Berichte und Karten zur Brut- und Rastvogelkartierung).

Mit dem Vorhaben ist die erlaubnispflichtige Benutzung von Gewässern verbunden. Über deren Gestattung entscheidet die Planfeststellungsbehörde im Zusammenhang mit der Entscheidung über die Zulassung des Vorhabens im Planfeststellungbeschluss oder durch gesonderten Bescheid. Die Entscheidung erfolgt im Einvernehmen mit den Unteren Wasserbehörden.

## II.

(1) Der geänderte bzw. ergänzte Plan wird in der Zeit vom

29.12.2025 bis zum 28.01.2026 (einschließlich)

**unter dem Titel „Ersatzneubau der 380-kV-Freileitung Conneforde\_Ost - Elsfleth\_West, Abschnitt 1“ auf der Internetseite der NLStBV**

**<https://planfeststellung.strassenbau.niedersachsen.de/overview>**

zur allgemeinen Einsicht veröffentlicht. Auf der Internetseite der Gemeinde Rastede wird mittels Verlinkung auf die Seite der NLStBV verwiesen. Die Auslegung der Unterlagen wird gemäß § 43a S. 2 EnWG durch Veröffentlichung im Internet bewirkt.

Auf Verlangen eines Beteiligten, das während der Dauer der Auslegung an die NLStBV zu richten ist, wird ihm eine alternative, leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit zur Verfügung gestellt; dies ist in der Regel die Übersendung eines gängigen elektronischen Speichermediums, auf dem die auszulegenden Unterlagen gespeichert sind (USB-Stick).

Jeder, dessen Belange durch das Vorhaben berührt werden, kann sich zu der Planung äußern. Die Äußerung muss den geltend gemachten Belang und das Maß seiner Beeinträchtigung erkennen lassen. Anerkannte Vereinigungen nach § 3 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes (UmwRG) erhalten durch die öffentliche Planauslegung Gelegenheit zur Einsicht in die dem Plan zu Grunde liegenden (einschlägigen) Sachverständigengutachten; sie können Stellungnahmen zu dem Plan abgeben, soweit sie durch das Vorhaben in ihrem satzungsgemäßen Aufgabenbereich berührt werden.

Die Äußerungen (Einwendungen und/oder Stellungnahmen) sind bis einschließlich zum 11.02.2026 schriftlich oder - nach vorheriger Terminabsprache - zur Niederschrift bei der Gemeinde Rastede, Sophienstr. 27, 26180 Rastede oder der NLStBV, Dezernat 41 - Planfeststellung, Göttinger Chaussee 76 A, 30453 Hannover einzureichen.

Vor dem 29.12.2025 eingehende Äußerungen werden als unzulässig zurückgewiesen. Einwendungen müssen eigenhändig unterschrieben sein. Eine E-Mail erfüllt die gesetzlich vorgeschriebene Schriftform nicht. Eingangsbestätigungen werden nach Erhalt von Einwendungen nicht versendet.

**Mit Ablauf der Äußerungsfrist sind für dieses Planfeststellungsverfahren alle Äußerungen ausgeschlossen, die nicht auf besonderen privatrechtlichen Titeln beruhen (§ 73 Abs. 4 Satz 3 VwVfG).**

Anträge, die sich auf die Benutzung von Gewässern richten und sich mit einer der für die Durchführung des Vorhabens beantragten Gewässerbenutzungen ausschließen, werden nach Ablauf der vorgenannten, für Einwendungen bestimmten Frist nicht berücksichtigt (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 lit. c in Verbindung mit § 4 Satz 2 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG)).

Einwendungen wegen nachteiliger Einwirkungen der mit dem Vorhaben verbundenen Gewässerbenutzungen auf Rechte Dritter können später nur geltend gemacht werden, soweit der Betroffene nachteilige Wirkungen bis zum Ablauf der vorgenannten Frist nicht voraussehen konnte (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 lit. c NWG in Verbindung mit § 14 Abs. 6 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG)).

Vertragliche Ansprüche werden durch eine Bewilligung zur Gewässerbenutzung nicht ausgeschlossen (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 lit. c NWG in Verbindung mit § 16 Abs. 3 WHG).

Bei Äußerungen, die von mehr als 50 Personen auf Unterschriftenlisten unterzeichnet oder in Form vervielfältigter gleichlautender Texte eingereicht werden (gleichförmige Eingaben), ist auf jeder mit einer Unterschrift versehenen Seite eine Unterzeichnerin/ ein Unterzeichner mit Namen, Beruf und Anschrift als Vertreterin/ Vertreter anzugeben. Es darf nur eine einzige Unterzeichnerin/ ein einziger Unterzeichner als Vertreterin/ Vertreter für die jeweiligen Unterschriftenlisten bzw. gleich lautenden Äußerungen genannt werden. Vertreterin/ Vertreter kann

nur eine natürliche Person sein. Anderenfalls können diese Äußerungen gemäß § 17 Abs. 2 VwVfG unberücksichtigt bleiben.

**(2)** Die Anhörungsbehörde kann auf eine Erörterung der Äußerungen verzichten (§ 43a Satz 1 Nr. 3 Satz 1 EnWG). In den Fällen des § 43a Satz 1 Nr. 3 Satz 2 EnWG findet ein Erörterungstermin nicht statt. Findet ein Erörterungstermin statt, wird er ortsüblich bekannt gemacht werden. Ferner werden diejenigen, die sich geäußert haben, bzw. bei gleichförmigen Eingaben die Vertreterin/ der Vertreter, von dem Termin gesondert benachrichtigt. Sind mehr als 50 Benachrichtigungen vorzunehmen, so können diese durch öffentliche Bekanntmachung ersetzt werden (§ 73 Abs. 6 Satz 4 VwVfG).

In dem Termin kann bei Ausbleiben eines Beteiligten auch ohne ihn verhandelt werden.

**(3)** Durch Einsichtnahme in den Plan, Einreichen von Äußerungen, Teilnahme am Erörterungstermin/Online-Konsultation/Video- oder Telefonkonferenzen oder Vertreterbestellung entstehende Kosten werden nicht erstattet.

**(4)** Über die Zulässigkeit des Vorhabens sowie die Äußerungen entscheidet nach Abschluss des Anhörungsverfahrens die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Planfeststellungsbehörde).

Der Planfeststellungsbeschluss wird der Vorhabenträgerin zugestellt. Im Übrigen wird der Planfeststellungsbeschluss öffentlich bekanntgegeben, indem er für die Dauer von zwei Wochen auf der Internetseite der Planfeststellungsbehörde mit der Rechtsbehelfsbelehrung zugänglich gemacht wird und zusätzlich mit seinem verfügenden Teil und der Rechtsbehelfsbelehrung sowie einem Hinweis auf die Zugänglichmachung im Internet in örtlichen Tageszeitungen, die in dem Gebiet, auf das sich das Vorhaben voraussichtlich auswirken wird, verbreitet sind, bekannt gemacht wird (§ 43b Abs. 1 Nr. 3 Satz 1 und 2 EnWG).

### III.

Vom Beginn der Auslegung des Planes an tritt die Veränderungssperre nach § 44a EnWG in Kraft. Darüber hinaus steht ab diesem Zeitpunkt dem Vorhabenträger ein Vorkaufsrecht an den von dem Plan betroffenen Flächen zu (§ 44a Abs. 3 EnWG).

Nach § 43a Nr. 2 EnWG sind die Einwendungen und Stellungnahmen der Vorhabenträgerin und den von ihm Beauftragten zur Verfügung zu stellen, um eine Erwiderung zu ermöglichen. Auf Verlangen des Einwenders sollen dessen Name und Anschrift unkenntlich gemacht werden, wenn diese zur ordnungsgemäßen Durchführung des Verfahrens nicht erforderlich sind.

Hinsichtlich der Informationen nach Art. 13 der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) wird auf den Link „Informationen zur Datenverarbeitung im Planfeststellungsverfahren“ auf der o. g. Internetseite verwiesen. Diesem Link sind die Zwecke der Verarbeitung personenbezogener Daten, ihre Speicherdauer sowie Informationen über die Betroffenenrechte nach der DSGVO im Planfeststellungsverfahren zu entnehmen.

Der Text dieser Bekanntmachung kann auf der Internetseite der NLStBV (<https://planfeststellung.strassenbau.niedersachsen.de/overview>) und auch auf der Internetseite der Gemeinde Rastede (<https://www.rastede.de>) eingesehen werden.

04.12.2025, gez. Lars Krause

---

Gemeinde Rastede

Datum, Unterschrift  
Bürgermeister

### Bekanntmachung

#### Bauleitplanung der Gemeinde Rastede

#### Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

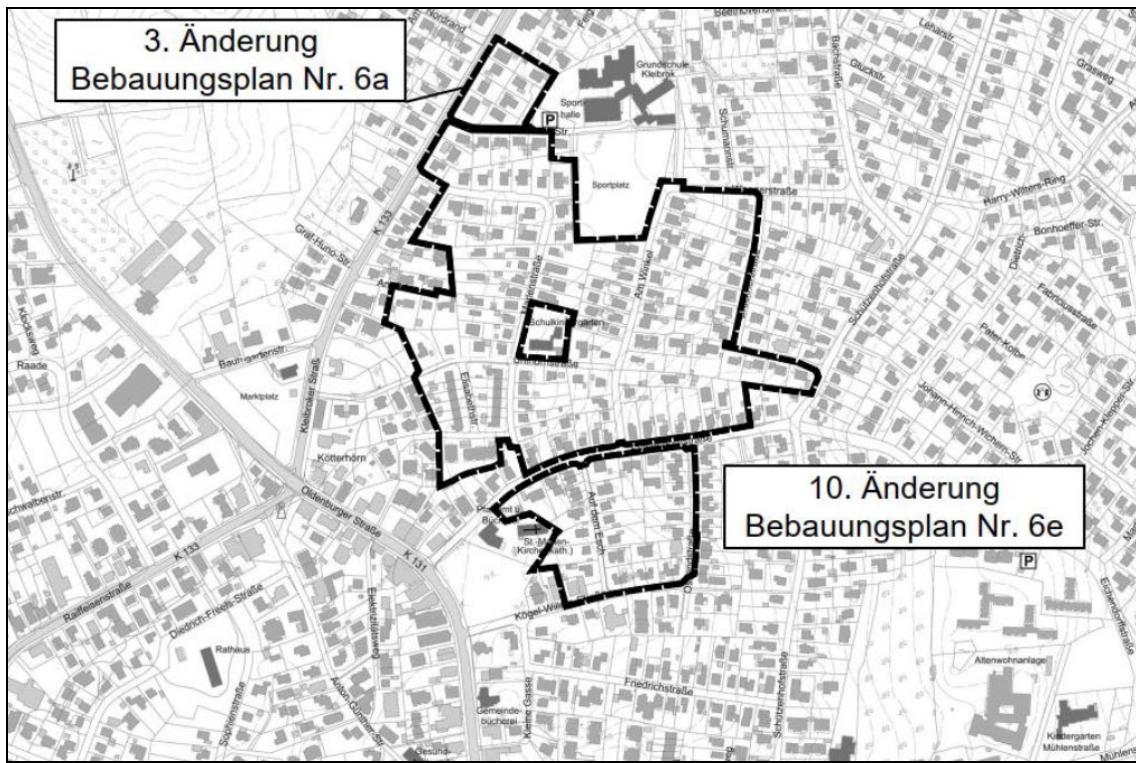
#### Sammeländerung

##### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6a für das Gebiet „Rastede“ mit örtlichen Bauvorschriften

##### 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“ mit örtlichen Bauvorschriften

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 18.11.2025 die Aufstellung des o. g. Bauleitplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wird hiermit nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich bekannt gemacht. Weiter ist die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Ziel der Änderungen ist im Wesentlichen die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen sowie örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung, um eine umgebungstreue Verdichtung gemäß dem Ziel des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung zu erreichen. Die Lage und die Geltungsbereiche sind den nachstehenden Kartenausschnitten zu entnehmen.



Da die Planung der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB dient, wird das beschleunigte Verfahren durchgeführt, sodass der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

Die 4 Entwürfe der o. g. Bebauungspläne mit Begründung und örtlichen Bauvorschriften wird gem. § 13a BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB und § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB vom **17.12.2025 bis einschließlich 26.01.2026** im Internet unter

<https://www.rastede.de/leben-in-rastede/bauen-planen-wohnen/> >> „Aktuelle Bauleitplanung“ veröffentlicht. Zusätzlich werden die Unterlagen in diesem Zeitraum während der Dienststunden im Rathaus, Sophienstr. 27, Zimmer 212, zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt.

Es wird darauf hingewiesen,

- dass während der Dauer der Veröffentlichungsfrist Stellungnahmen abgegeben werden können, die vom Rat der Gemeinde geprüft werden,
- dass Stellungnahmen elektronisch an die Adresse [bauplanung@rastede.de](mailto:bauplanung@rastede.de) übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können,
- dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit der Datenschutzgrundverordnung (Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e, DSGVO) und dem Niedersächsischen Datenschutzgesetz (NDSG). Weitere Informationen sind dem Formblatt 'Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB (Art. 13 DSGVO)' zu entnehmen, welches mit ausliegt. Sofern eine Stellungnahme ohne Absenderangaben abgegeben wird, ergeht keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung.

Rastede 10.12.2025

Fachbereich Gemeindeentwicklung

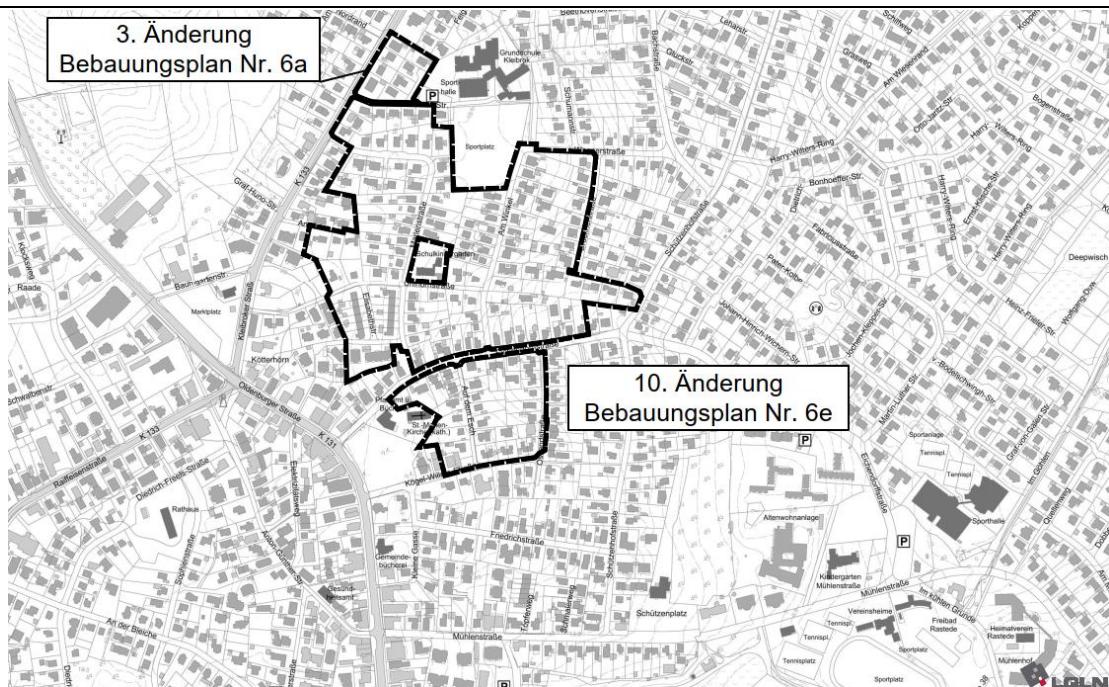
# Gemeinde Rastede

## 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

Postfach 5335  
26043 Oldenburg

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

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung



## PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Rastede diese 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

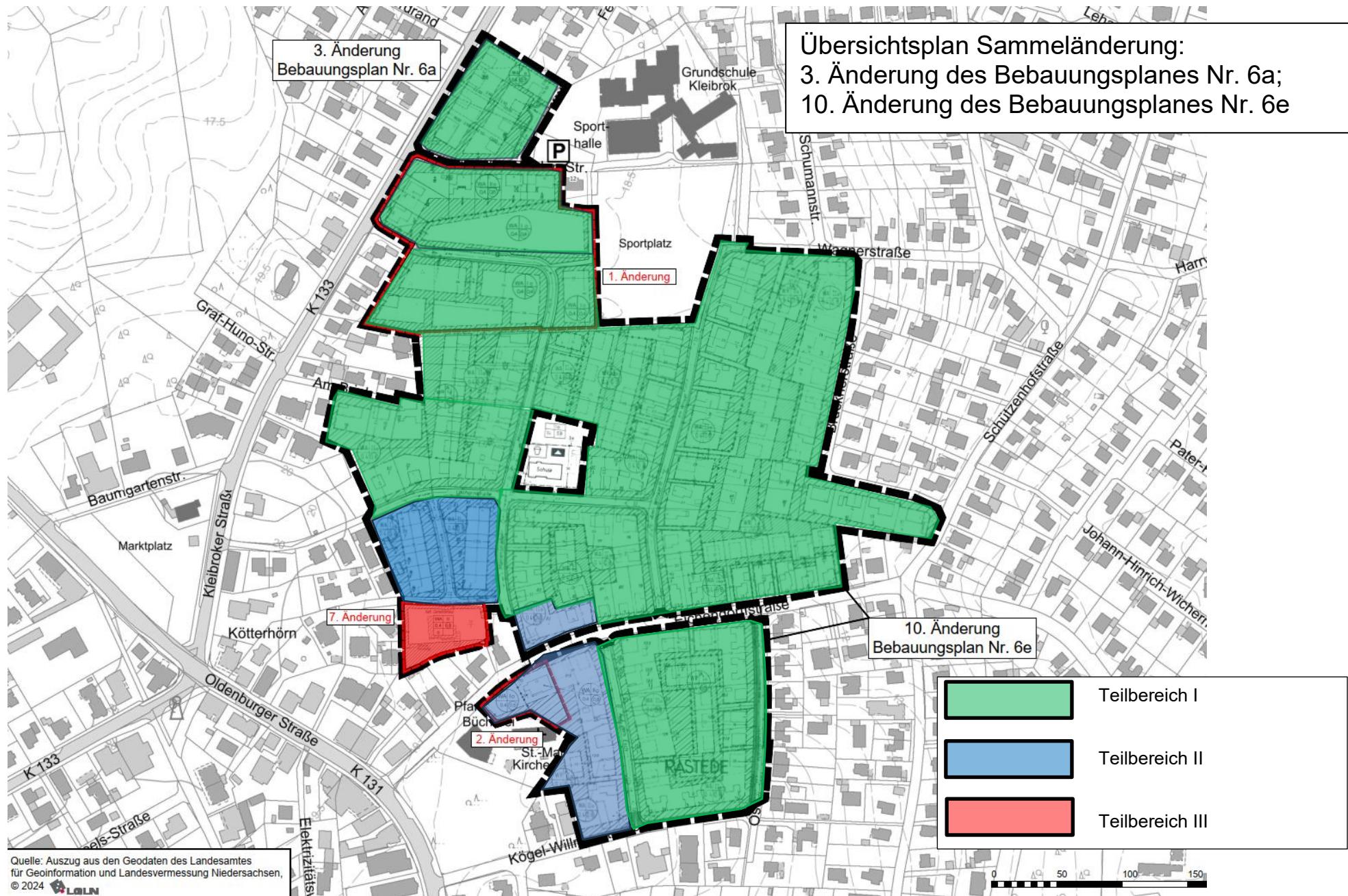
Bürgermeister

## **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 ausgebau tem 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 ausgebau tem 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 ausgebau-tem 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 Ab-stand 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 errich-tenden 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 Dach-neigungen zulässig.

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.

#### **3. Teilbereich III Dachform und Dachneigung**

Die obersten Geschosse von neu zu errichtenden Hauptgebäuden oder neu zu errich-tenden 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 Dachneigung ausgeführt werden.

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

#### 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 einzuhalten. 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 Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

### § 4 Hinweise

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

### § 5 Rechtsgrundlagen

#### Rechtsgrundlagen für diese 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

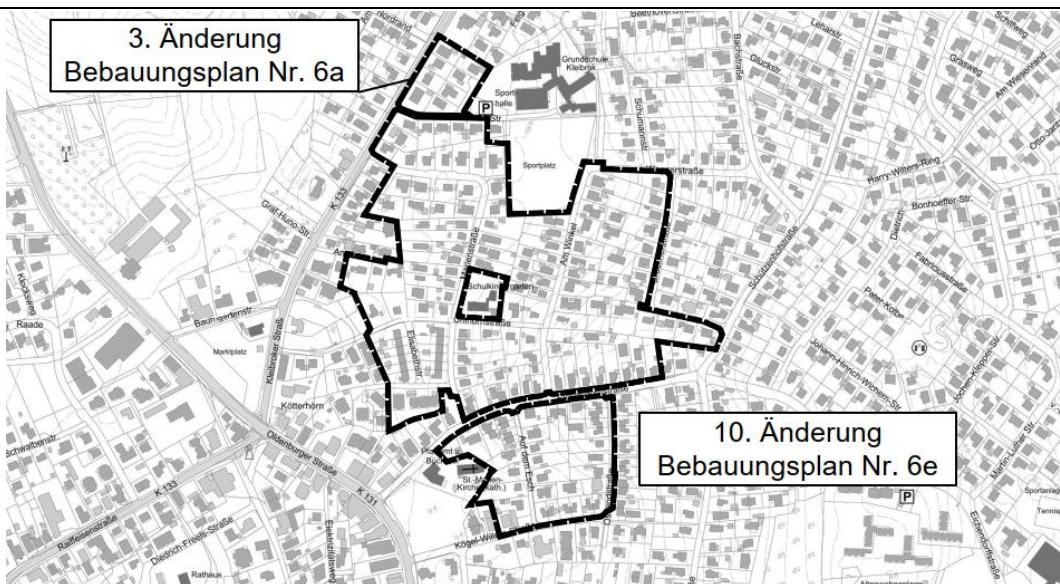
# Gemeinde Rastede

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

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung



## Inhaltsverzeichnis

<b>0. Vorbemerkung</b>	<b>9</b>
<b>1. Einleitung</b>	<b>9</b>
1.1 Planungsanlass	9
1.2 Rechtsgrundlagen	9
1.3 Abgrenzung des Geltungsbereichs	10
1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung	10
<b>2. Kommunale Planungsgrundlagen</b>	<b>8</b>
2.1 Flächennutzungsplan	8
2.2 Bebauungspläne	9
2.3 Weitere kommunale Satzungen und Konzepte	8
<b>3. Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung</b>	<b>10</b>
<b>4. Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>10</b>
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
<b>5. Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren</b>	<b>21</b>
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
<b>6. Inhalte der Planung</b>	<b>21</b>
<b>7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>23</b>
<b>8. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF</b>	<b>24</b>

**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 Geltungsbereiches 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 beigefügt. 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 Neuauflstellungen 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 verkleinkerte 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



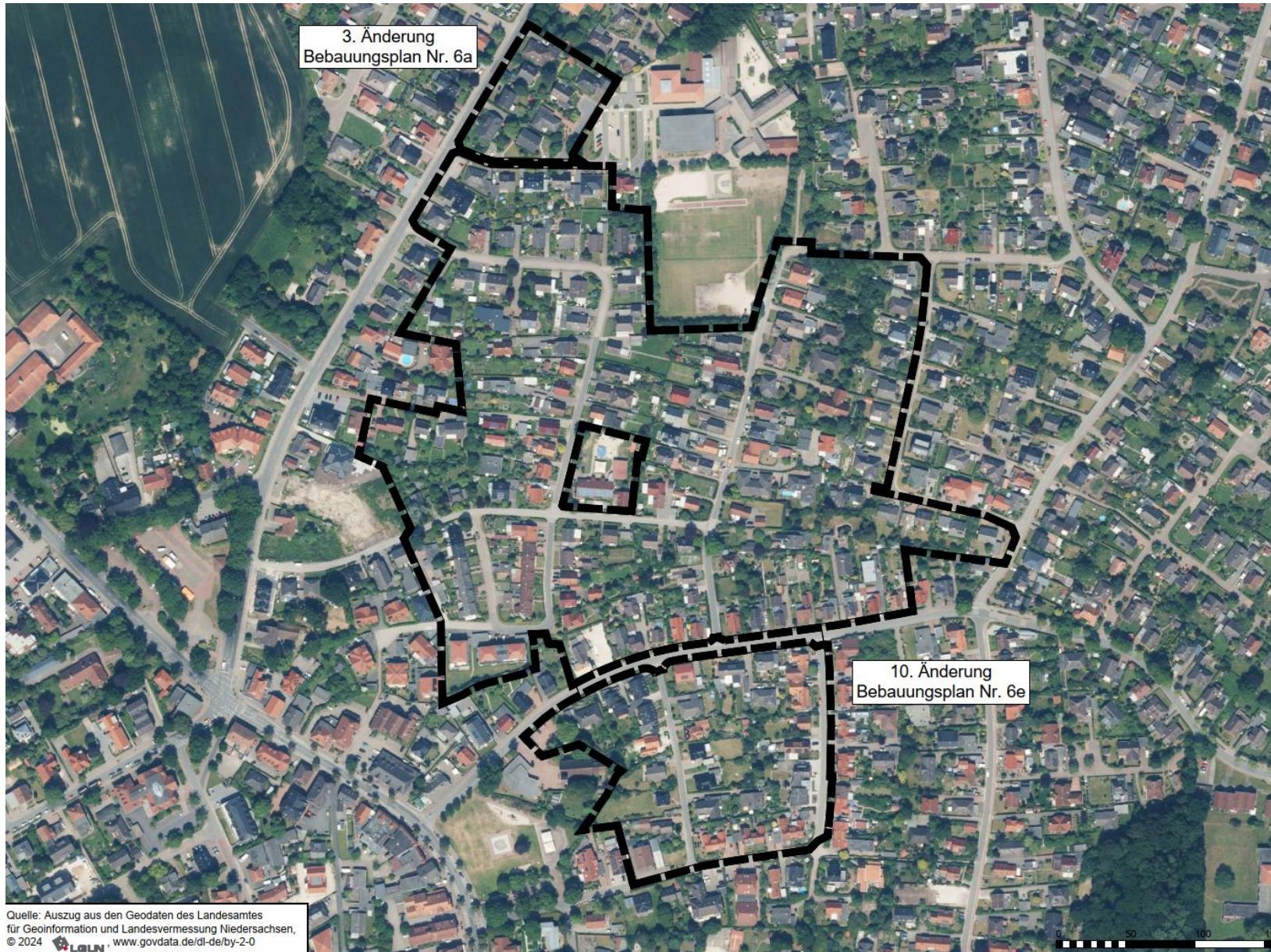
Mehrfamilienhaus südlich der Elisabethstraße



Auf dem Esch

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

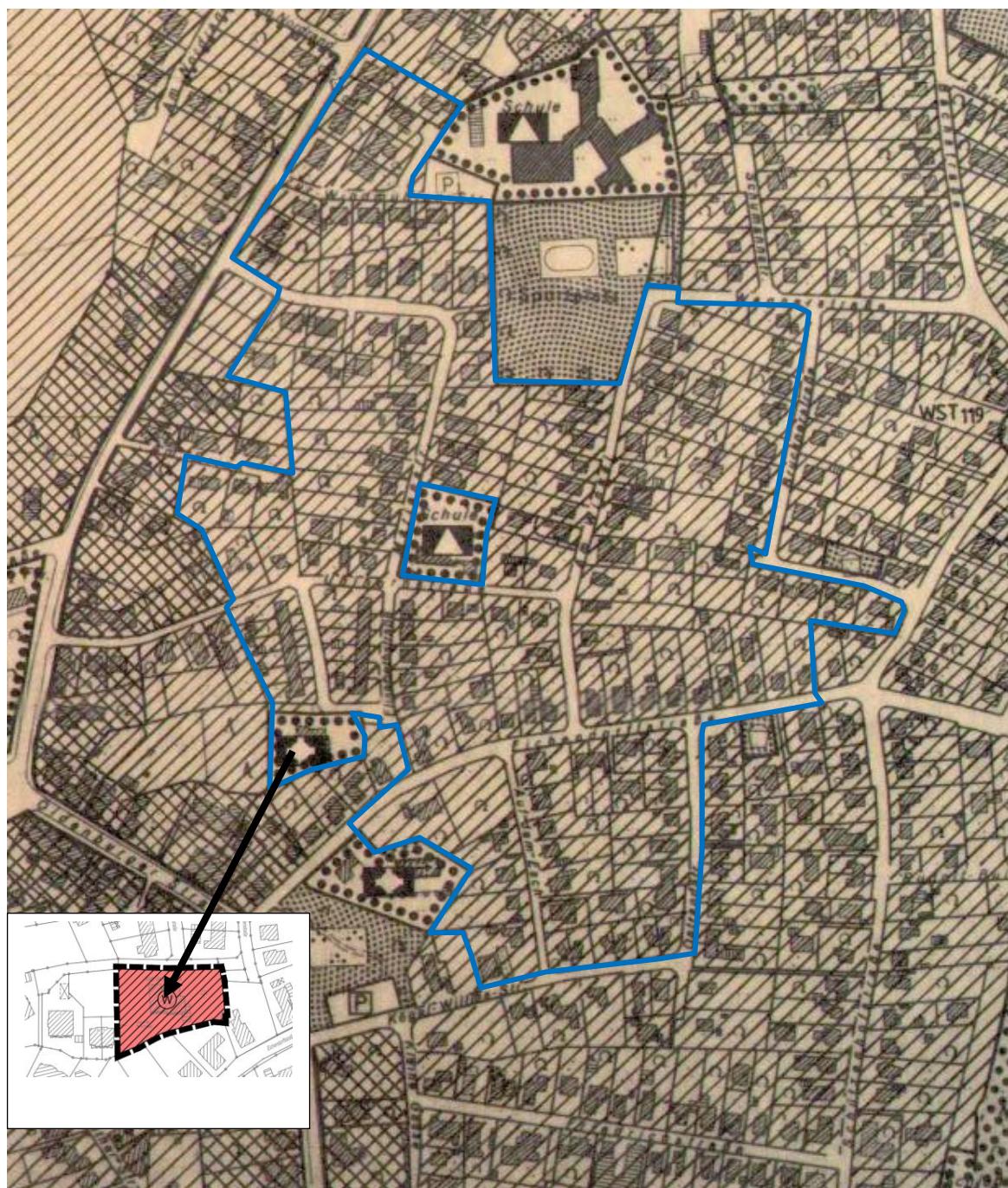
Die Erschließung erfolgt über die angrenzenden Siedlungsstraßen.



## 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

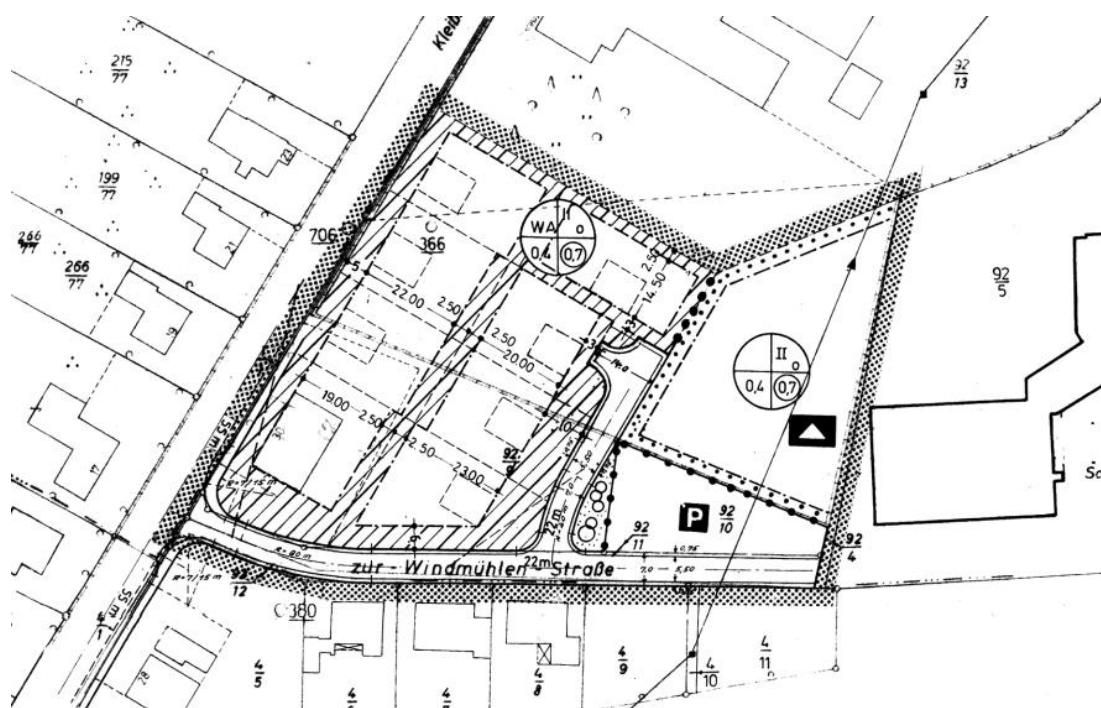
## 2.2 Bebauungspläne

## 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 zulässigen (je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig). Außerdem wurde die maximal zulässige Gebäudelänge auf 20 m begrenzt.

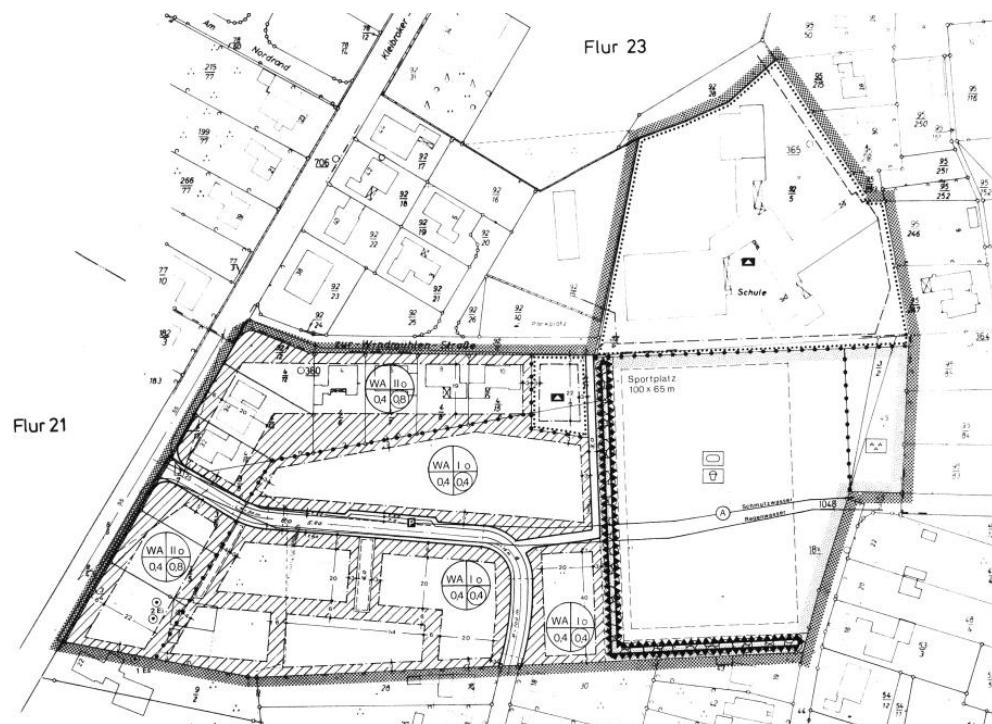
## **Bebauungsplan Nr. 6e**

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



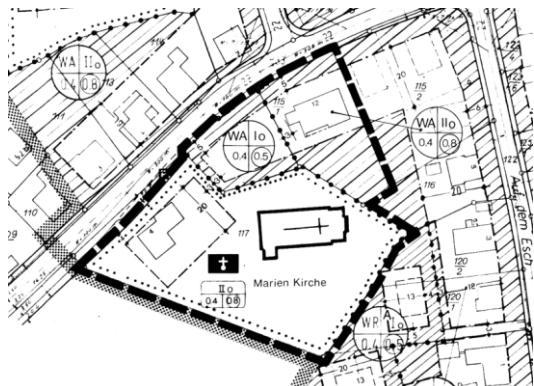
Ursprungsbebauungsplan Nr. 6e

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.

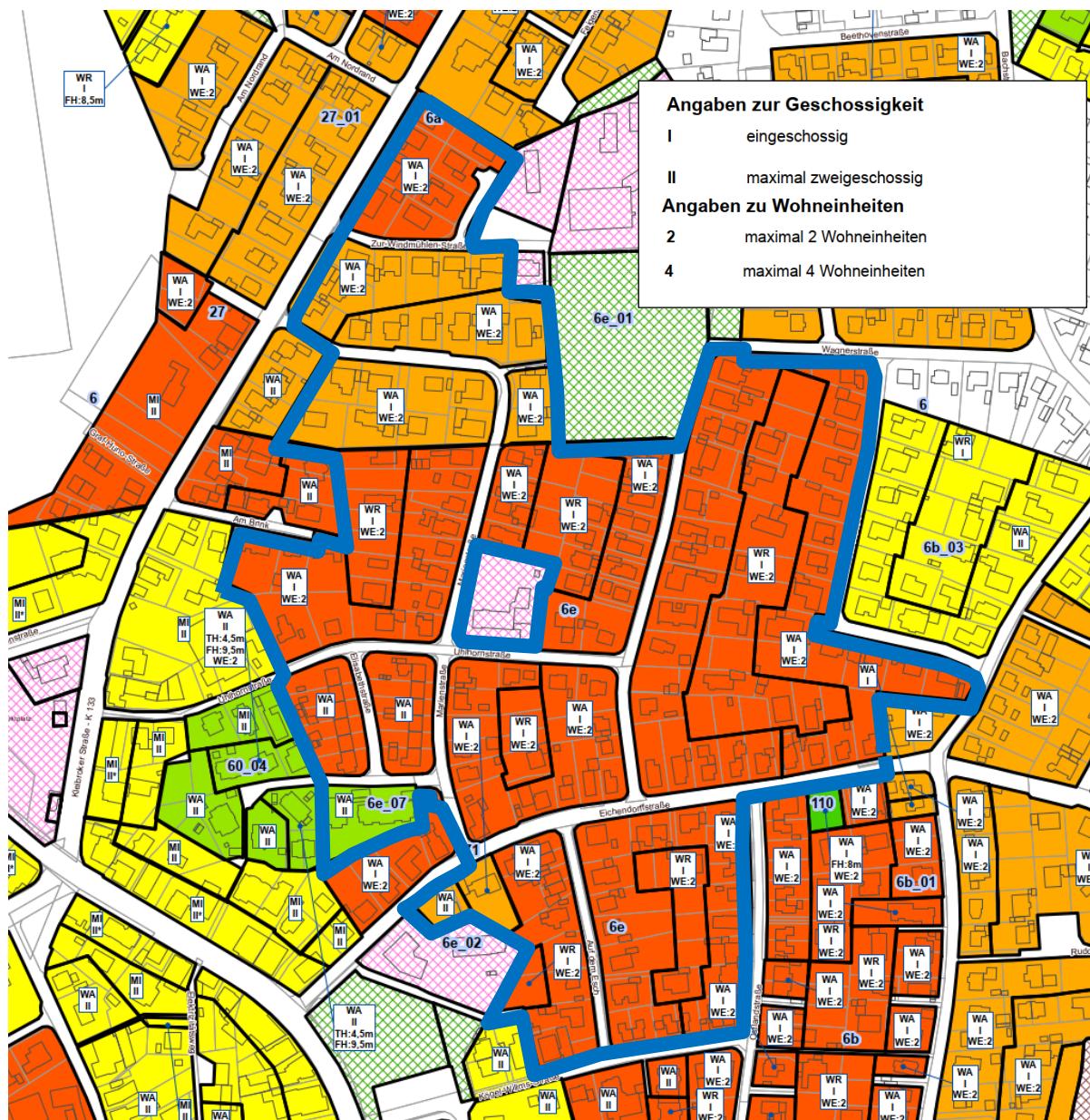
In der 4. Änderung (Sammeländerung A) ist u.a. für Teilbereiche Am Brink, Am Winkel, Auf dem Esch, Brucknerstraße Eichendorffstraße, Kögel-Willms Straße, Ostlandstraße, Uhlhornstraße und Marienstraße festgesetzt, dass nur ein Vollgeschoss zulässig ist. Außerdem wurde in der Sammeländerung A für die betroffenen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

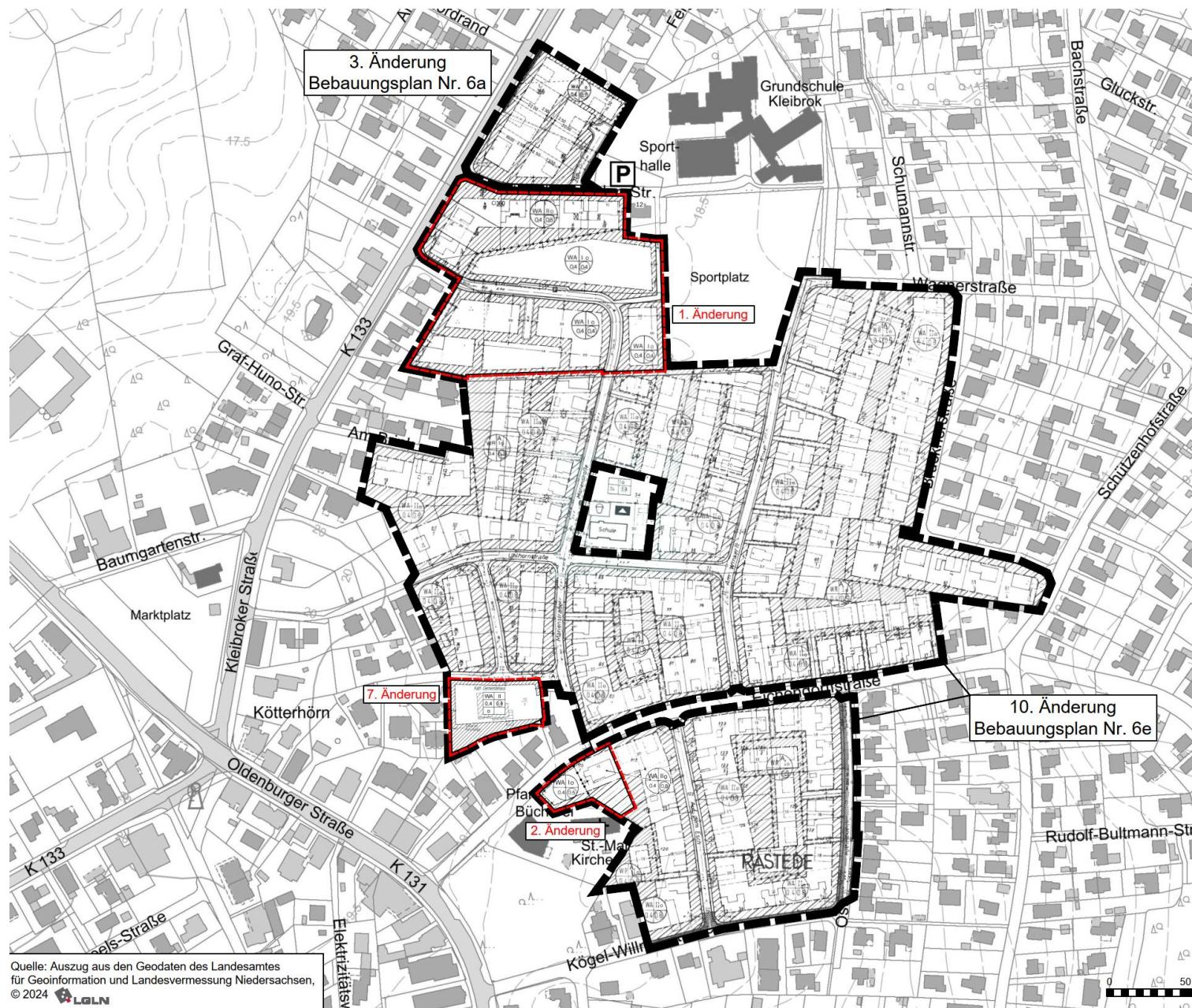
In der 6. Änderung (Sammeländerung C) ist für den Teilbereiche Am Brink, Am Winkel, Auf dem Esch, Brucknerstraße Eichendorffstraße, Kögel-Willms Straße, Ostlandstraße, Uhlhornstraße und Marienstraße festgesetzt, dass nur zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig sind. Besteht ein Baukörper aus zwei 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.<sup>1</sup> Dem Konzept liegen die folgenden Grundsätze zugrunde:

- Schutz vorhandener kleinteiliger Siedlungsstrukturen; ggf. Rücknahme von Baurechten
- maßvolle Verdichtung in einheitlich geprägten Siedlungsgebieten
- bestandsorientiert zusätzliche Verdichtung in Bereichen mit Verdichtungsansätzen
- 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 1 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:

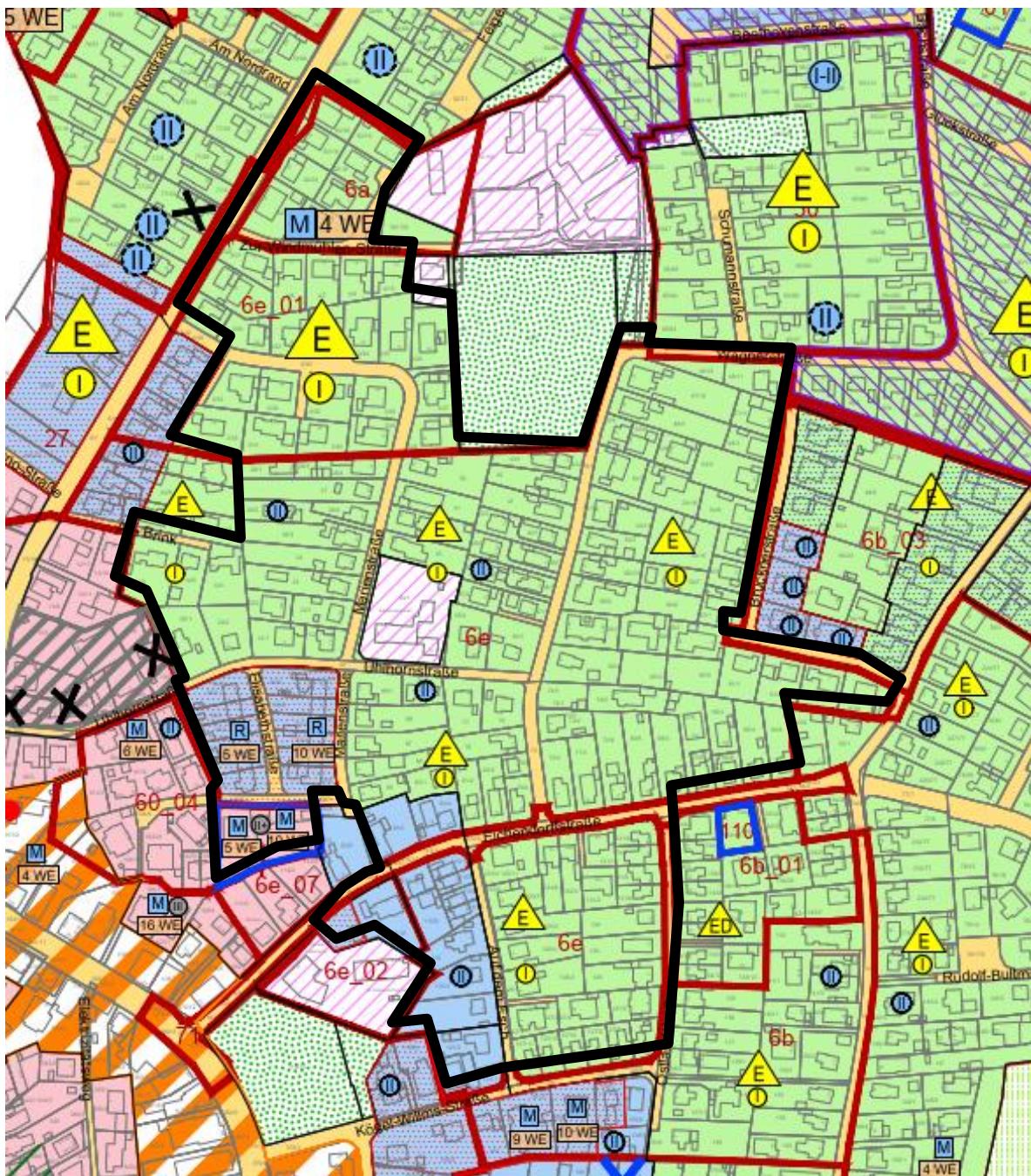
- Maximal zwei Vollgeschosse ohne Staffelgeschoss
- Maximal eine Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück
- Maximal 8 Wohneinheiten
- Begrenzung der Traufhöhe auf maximal 6,50 m
- Begrenzung der Gebäudehöhe auf maximal 10,50 m

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

<sup>1</sup> 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 Konzepts 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 beigefügt.

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,

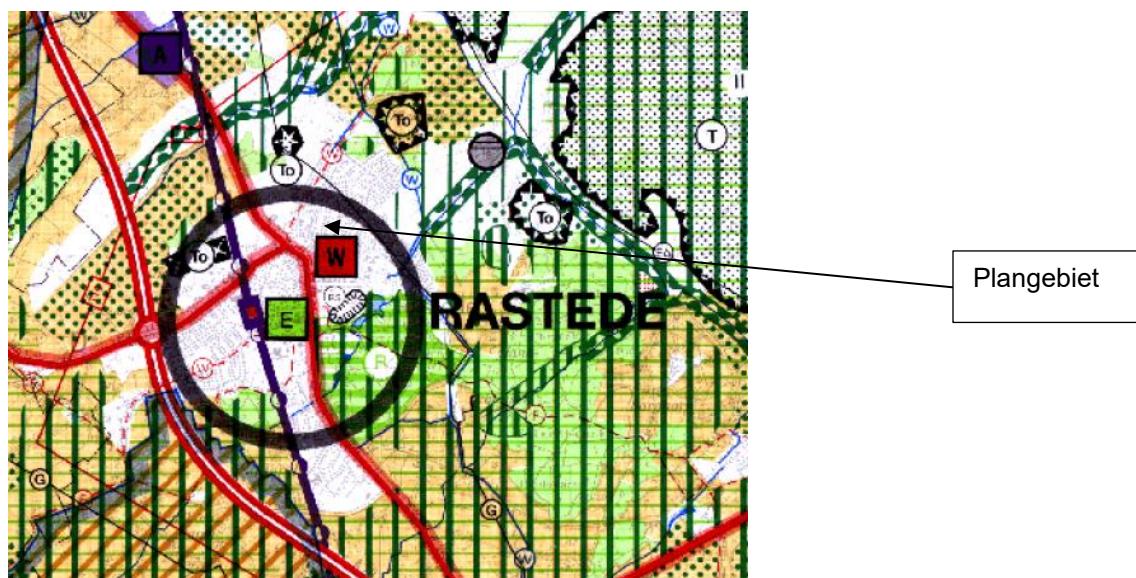
<b>Betroffenheit</b>
hier nicht relevant
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
Keine Betroffenheit
f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie, siehe Kapitel 4.6
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen 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

<b>Betroffenheit</b>
§ 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 plangebietebezogenen 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.



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

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

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 Geltungsbereich<sup>2</sup>. 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 Grundwasserschutspotential hoch. Die Lage der Grundwasseroberfläche (1:50.000) in m NHN liegt bei 7,5 bis 10 m<sup>3</sup>.

#### ➤ 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 siedlungs-toleranten 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 fällenden 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. 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 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 Heideich“) 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 Heizungssystem. 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 m<sup>2</sup> mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Dabei sind 50 % der Dachflächen mit Modulen zu belegen.

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

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

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

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

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 Zone 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 Dachneigung 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 Überflutungereignissen 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 Doppelhaushälften 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:<sup>4</sup>

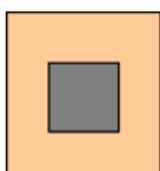


Abb. 6/2  
Z.B. ein Wohngebäude auch  
mit mehreren WE

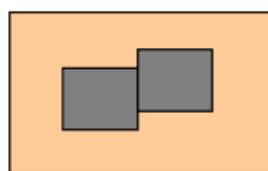


Abb. 6/3  
Z.B. zwei versetzte Wohngebäude  
mit zwei getrennten Eingängen

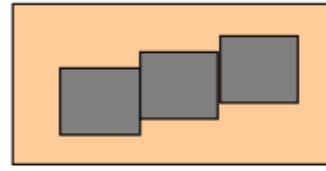
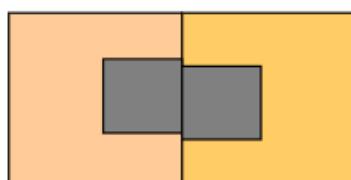


Abb. 6/4  
Z.B. drei Wohngebäude oder  
drei Reihenhausabschnitte  
mit ideeller Teilung

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:



<sup>4</sup> 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 Dachneigung 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**

<b>1. Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf</b>	
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
<b>2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf</b>	
2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen,	Die 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 Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert.  Aufgrund der Bestandssituation und der derzeit bereits umgesetzten Bautätigkeiten und des Flächendrucks 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.

### Bekanntmachung

#### **Bauleitplanung der Gemeinde Rastede Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

#### **6 Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Kleibrok“ mit örtlichen Bauvorschriften**

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 18.11.2025 die Aufstellung des o. g. Bauleitplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wird hiermit nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich bekannt gemacht.

Weiter ist die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Ziel der Änderungen ist im Wesentlichen die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen sowie örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung, um eine umgebungstreue Verdichtung gemäß dem Ziel des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung zu erreichen. Die Lage und die Geltungsbereiche sind den nachstehenden Kartenausschnitten zu entnehmen.

#### 6. Änderung des Bebauungsplans 10



Da die Planung der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB dient, wird das beschleunigte Verfahren durchgeführt, sodass der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

Der Entwurf des o. g. Bebauungsplans mit Begründung und örtlichen Bauvorschriften wird gem. § 13a BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB und § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB **vom 17.12.2025 bis einschließlich 26.01.2026** im Internet unter <https://www.rastede.de/leben-in-rastede/bauen-planen-wohnen/> >> „Aktuelle Bauleitplanung“ veröffentlicht. Zusätzlich werden die Unterlagen in diesem Zeitraum während der Dienststunden im Rathaus, Sophienstr. 27, Zimmer 212, zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt.

Es wird darauf hingewiesen,

- dass während der Dauer der Veröffentlichungsfrist Stellungnahmen abgegeben werden können, die vom Rat der Gemeinde geprüft werden,
- dass Stellungnahmen elektronisch an die Adresse [bauplanung@rastede.de](mailto:bauplanung@rastede.de) übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können,
- dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit der Datenschutzgrundverordnung (Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e, DSGVO) und dem Niedersächsischen Datenschutzgesetz (NDSG). Weitere Informationen sind dem Formblatt 'Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB (Art. 13 DSGVO)' zu entnehmen, welches mit ausliegt. Sofern eine Stellungnahme ohne Absenderangaben abgegeben wird, ergeht keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung.

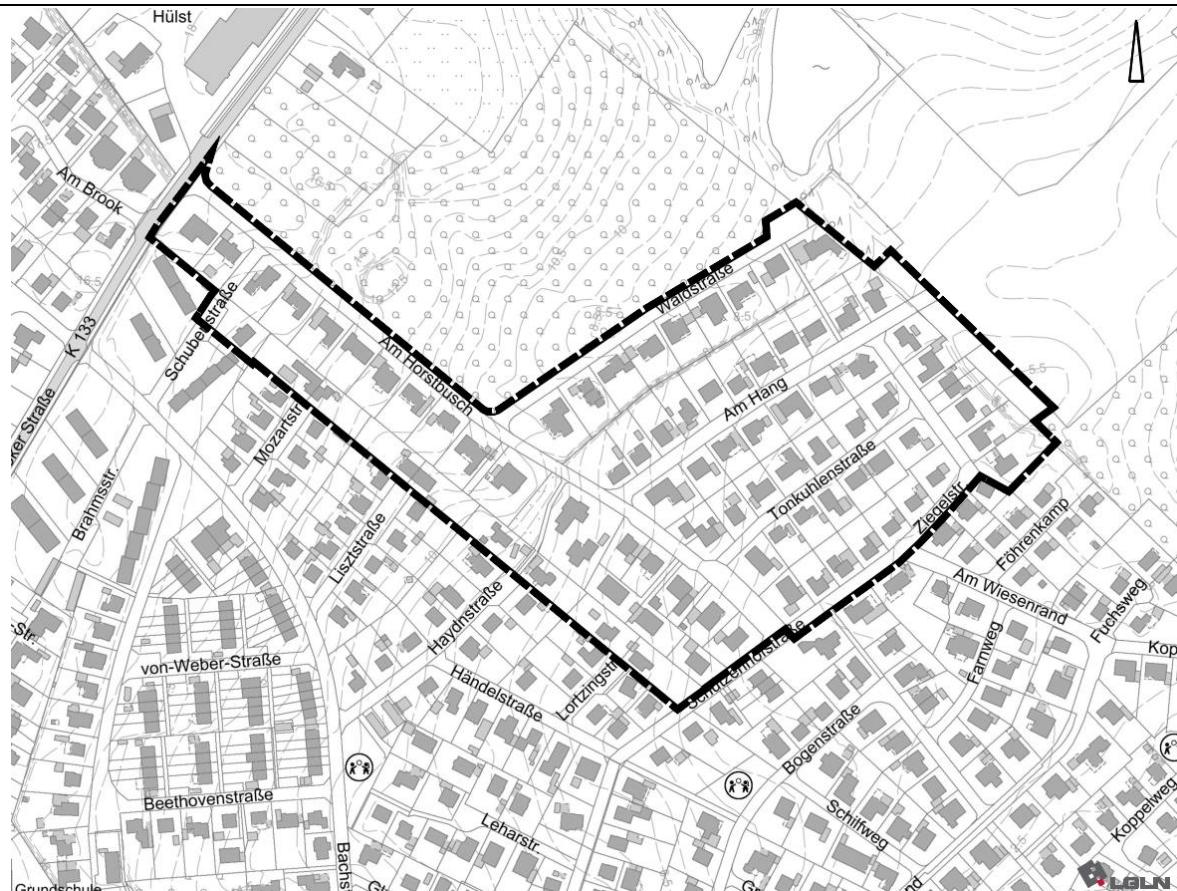
Rastede 10.12.2025

Fachbereich Gemeindeentwicklung

# Gemeinde Rastede

## Landkreis Ammerland

### 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Kleibrok“



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

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung



## PRÄAMBEL

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

Rastede, den

Bürgermeister

## Planverfasser

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Kleibrok“ wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den

(Unterschrift)

## Aufstellungsbeschluss

Der VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes 10 „Kleibrok“ und der örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Rastede, den

Bürgermeister

## Beteiligung der Öffentlichkeit

Der VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes 10 „Kleibrok“ und der Begründung und den örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Kleibrok“ mit der Begründung und die örtlichen Bauvorschriften waren vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Rastede, den

Bürgermeister

## **Satzungsbeschluss**

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

Rastede, den

Bürgermeister

---

## **Ausfertigung**

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Kleibrok“ wird hiermit ausgefertigt. Die 6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 10 stimmt mit dem Willen des Rates der Gemeinde Rastede im Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Rastede, den .....

Bürgermeister

---

## **Bekanntmachung**

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

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes 10 „Kleibrok“ und die örtlichen Bauvorschriften sind damit am ..... wirksam geworden.

Rastede, den

Bürgermeister

---

## **Verletzung von Vorschriften**

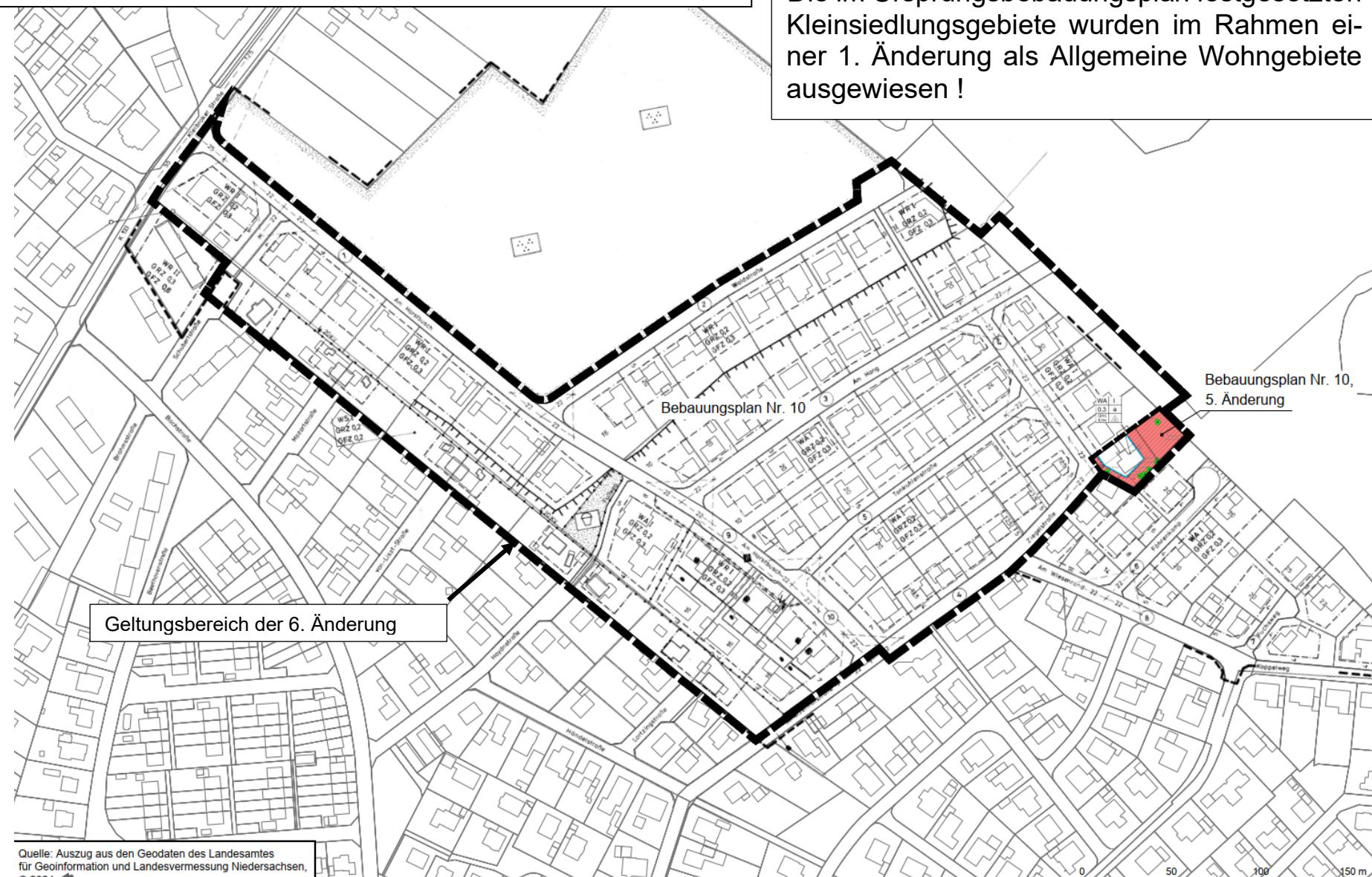
Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Kleibrok“ ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 6. Änderung des Bebauungsplanes 10 „Kleibrok“ und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den .....

-----  
Bürgermeister

## Übersichtsplan 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Kleinsiedlungsgebiete wurden im Rahmen einer 1. Änderung als Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen !



# Satzung

## § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Kleibrok“ umfasst die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 10 und seinen Änderungen nach § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) und die nach § 3 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebiete (WR) gemäß Übersichtsplan auf Seite 3.

## § 2 Festsetzungen

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

*Hinweis: Die in der 3. Änderung des Bebauungsplanes 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 gemäß § 3 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebiete die zulässigen Höhen baulicher Anlagen durch die Festsetzung der zulässigen Trauf- und Firsthöhe bestimmt.

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

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

*Hinweis: Die in der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 8,0 m wird durch die vorstehende Festsetzung überplant.*

#### 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 in den Reinen Wohngebieten Staffelgeschosse unzulässig.

- Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 und seiner Änderungen gelten fort.

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

#### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Kleibrok“.

#### 2. Dachform und Dachneigung

Die obersten Geschosse von neu zu errichtenden Hauptgebäuden oder neu zu errichtenden Dächern von Hauptgebäuden (verfahrensfreie Baumaßnahmen nach Anhang zu § 60 Punkt 13.6 NBauO) sind nur mit symmetrisch geneigten Satteldächern, Walmdächern und Krüppelwalmdächern mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig.

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

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

*Hinweis: Die in der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 getroffene Festsetzung zur Dachform und Dachneigung durch die vorstehende Festsetzung überplant.*

#### 3. Ordnungswidrigkeiten

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

### § 4 Hinweise

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

2. Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
3. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

## § 5 Rechtsgrundlagen

**Rechtsgrundlagen für diese Bebauungsplanänderung sind:**

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

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

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

**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz** - NKomVG - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9)

**Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01. Juli 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51)

Die anliegende Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.

Rastede, den

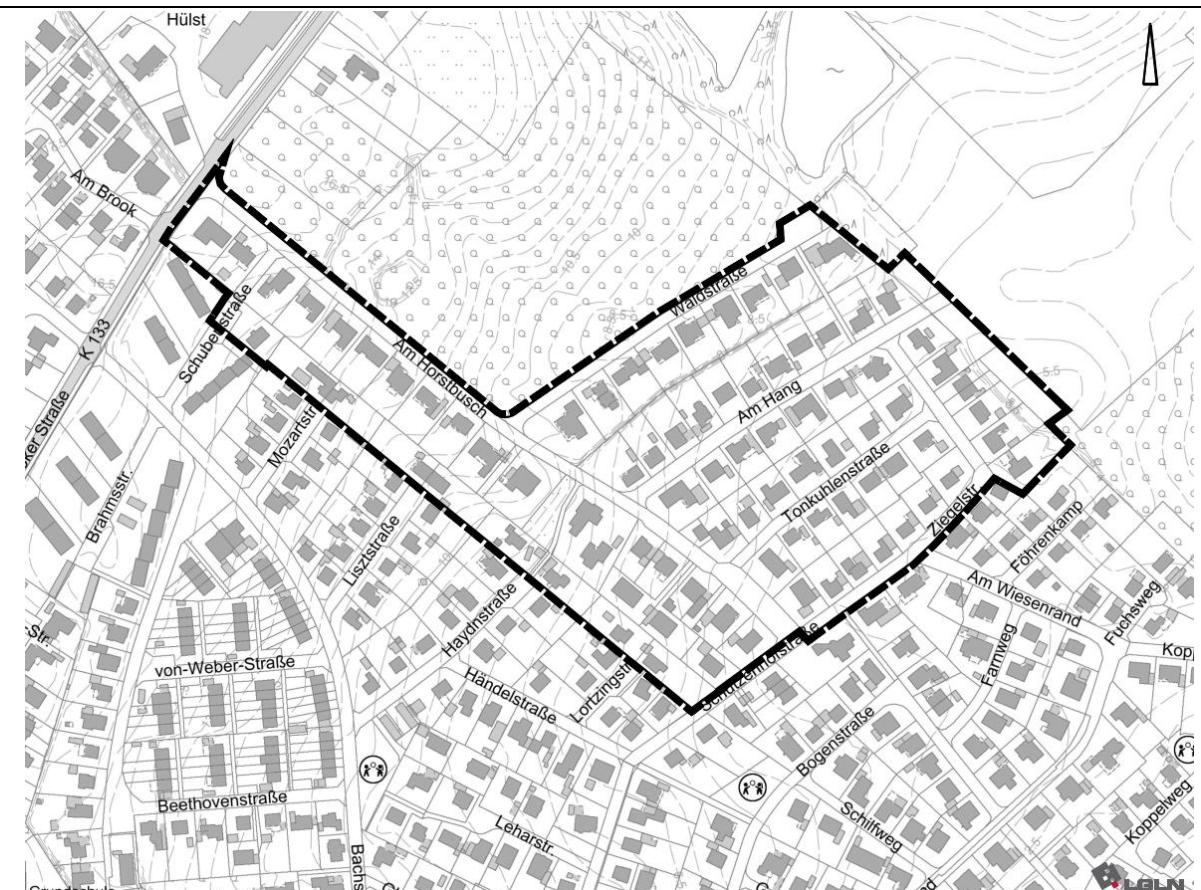
---

Bürgermeister

# Gemeinde Rastede

## Landkreis Ammerland

### 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Kleibrok“



### Begründung

Entwurf

August 2025

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73

Postfach 5335  
26043 Oldenburg

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

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung



## Inhaltsverzeichnis

<b>0. Vorbemerkung</b>	<b>9</b>
<b>1. Einleitung</b>	<b>9</b>
1.1 Planungsanlass	9
1.2 Rechtsgrundlagen	9
1.3 Abgrenzung des Geltungsbereichs	10
1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung	10
<b>2. Kommunale Planungsgrundlagen</b>	<b>11</b>
2.1 Flächennutzungsplan	11
2.2 Bebauungspläne	12
2.3 Weitere kommunale Satzungen und Konzepte	13
<b>3. Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung</b>	<b>14</b>
<b>4. Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>16</b>
4.1 Belange der Raumordnung	19
4.2 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	20
4.3 Belange des Denkmalschutzes und der archäologischen Denkmalpflege	20
4.4 Belange des Orts- und Landschaftsbildes	20
4.5 Belange von Natur und Landschaft	21
4.6 Belange des Klimaschutzes	24
4.7 Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang/ Konzept zur verträglichen Innenentwicklung	25
4.8 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge	25
<b>5. Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren</b>	<b>27</b>
5.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	27
5.1.1 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB	27
5.1.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB	28
<b>6. Inhalte der Planung</b>	<b>28</b>
<b>7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>28</b>
<b>8. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF</b>	<b>29</b>

**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 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung und der Nachverdichtung. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs in der Gemeinde Rastede und ist bereits überwiegend baulich genutzt. Im Zuge dieser Änderung werden die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung angepasst. Es handelt sich um einen reinen Textbebauungsplan.

Die Größe des gesamten Plangebietes beträgt ca. 89.500 qm. Die zulässige Grundfläche beträgt damit zwischen 20.000 qm und 70.000 qm. Eine Vorprüfung des Einzelfalls wurde durchgeführt und ist als Anlage dieser Begründung beigefügt. Die überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen lässt keine erheblichen Umweltauswirkungen erkennen.

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

Es sind keine weiteren kumulativen Effekte zu berücksichtigen, weil es sich um die Änderung von rechtskräftigen Bebauungsplänen handelt und keine weiteren Änderungen oder 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 6. Änderung liegt in der Ortslage Kleibrok, am nördlichen Rand der Siedlungslage. Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10 mit fünf Änderungen vor.

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

### 1.2 Rechtsgrundlagen

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

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

### **1.3 Abgrenzung des Geltungsbereichs**

Der Geltungsbereich dieser 6. Änderung liegt am nördlichen Rand der Siedlungslage in der Ortslage Kleibrok. Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 erstreckt sich beidseitig der Straße Am Horstbusch und umfasst zudem die Wohngrundstücke an der Waldstraße, Am Hang, an der Tonkuhlenstraße und nördlich der Ziegelstraße.

Der Geltungsbereich der 6. Änderung bleibt damit hinter dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 zurück, der auch die Gehölzflächen nördlich der Waldstraße und die Wohngrundstücke am Föhrenkamp und am Fuchsberg beinhaltet.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 umfasst die im Bebauungsplan Nr. 10 und seiner Änderungen festgesetzten Reinen Wohngebiete und Allgemeinen Wohngebiete.

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

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

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

Hinsichtlich der Fassadengestaltung geben die Gebäude kein einheitliches Erscheinungsbild ab. Die Häuser haben überwiegend geneigte Dächer, Flachdächer kommen vereinzelt vor. Die Dachgeschosse sind zum Teil als Wohnraum genutzt und mit Dachgauben versehen.

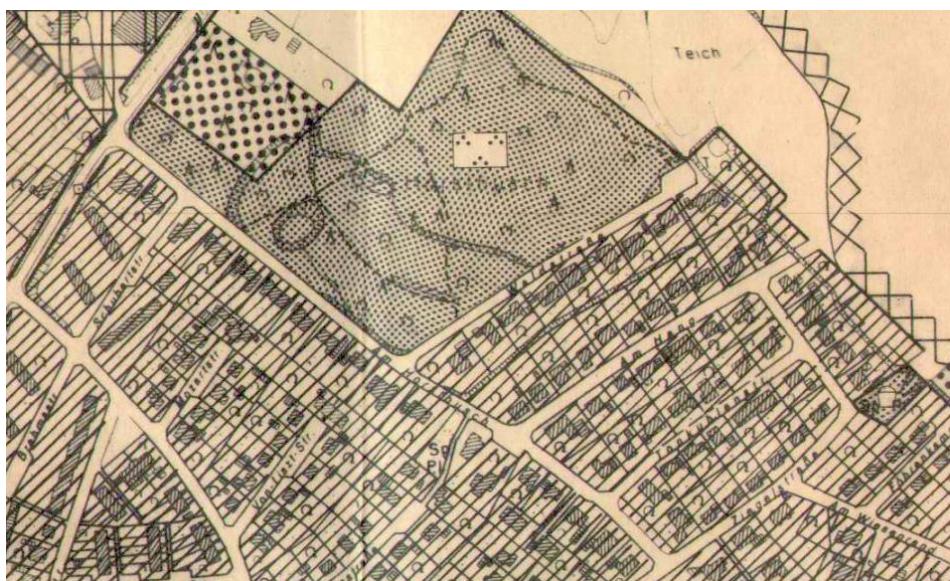
Die Erschließung erfolgt über die angrenzenden Siedlungsstraßen. Die Freibereiche der Einfamilienhäuser sind als private Gärten angelegt. In den Gärten befinden sich Ziergehölze und Bäume, zum Teil auch älterer Baumbestand.



## 2. Kommunale Planungsgrundlagen

### 2.1 Flächennutzungsplan

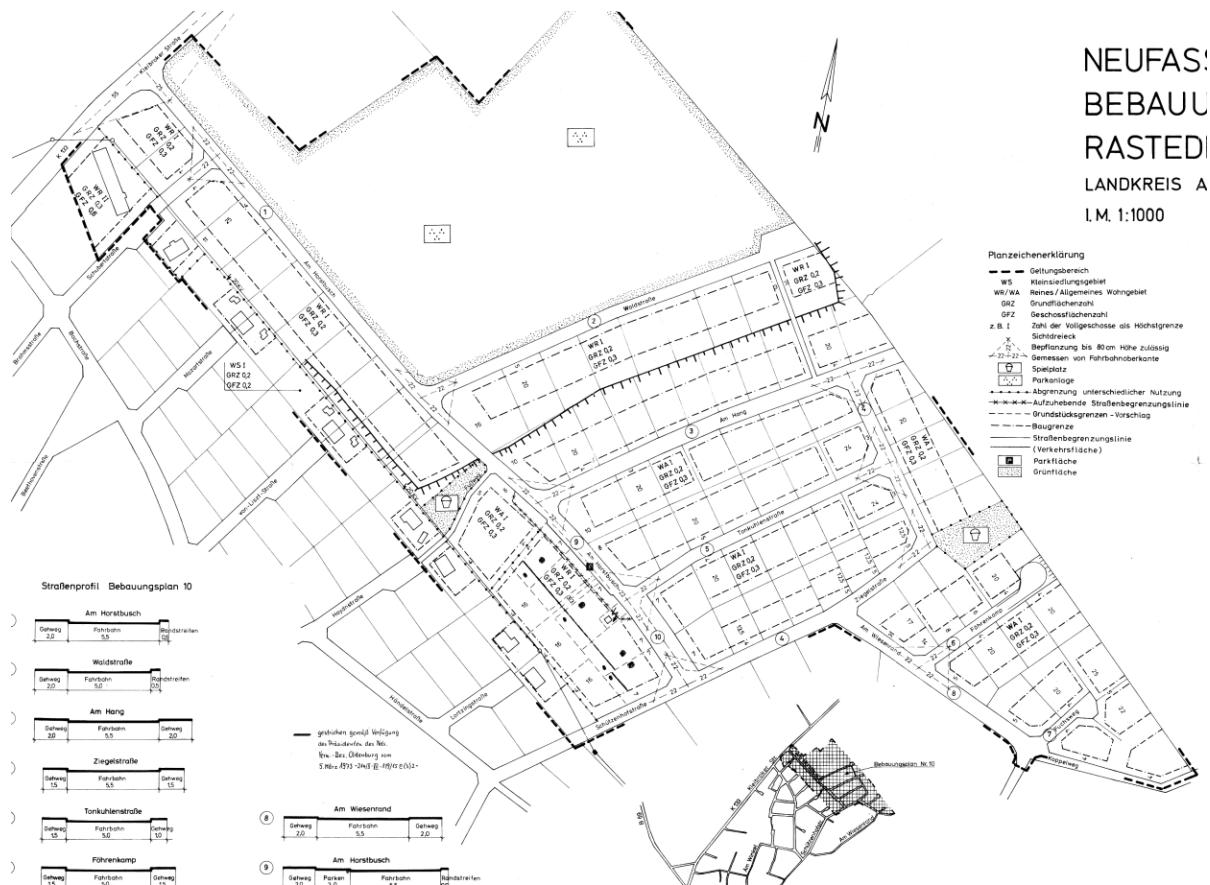
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede stellt die im Plangebiet gelegenen Flächen als Wohnbauflächen dar.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede

## 2.2 Bebauungspläne

Für das Gebiet dieser 6. Änderung liegt der Bebauungsplan Nr. 10 „Kleibrok“ vor. Der Bebauungsplan Nr. 10 ist bereits seit dem Jahr 1974 rechtskräftig. Im Ursprungsbebauungsplan Nr. 10 wurden Reine Wohngebiete, Allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete festgesetzt. Der Geltungsbereich der 6. Änderung bleibt hinter dem Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 10 zurück, der auch die angrenzenden Gehölzflächen an der Waldstraße und die Wohngebiete beidseitig des Föhrenkamp und des Fuchsweg beinhaltete.

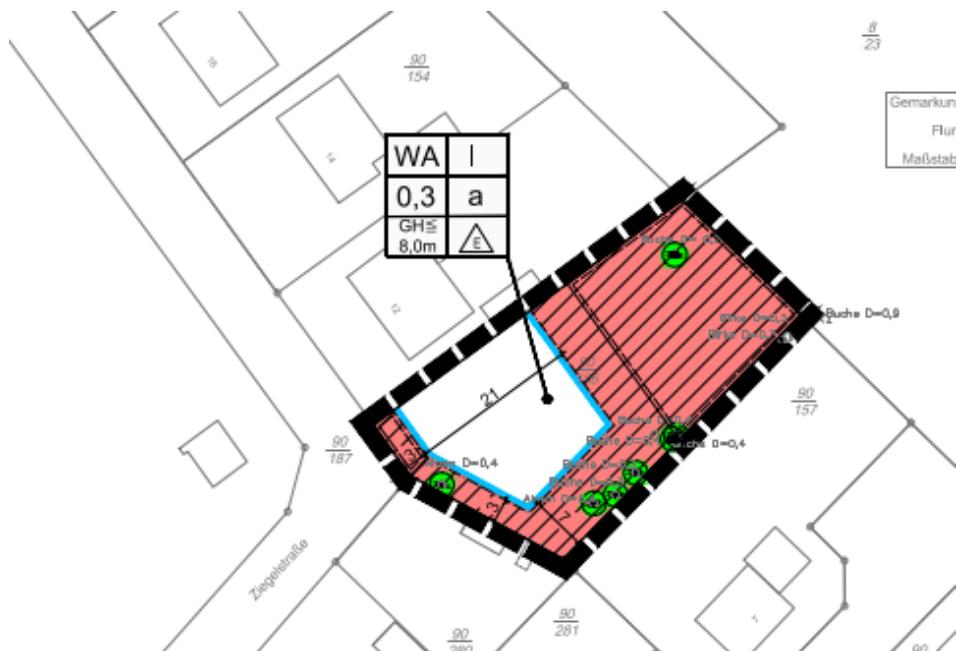


## Ursprungsbebauungsplan Nr. 10

Für den Bebauungsplan Nr. 10 wurden mehrere Änderungen durchgeführt. In einer 1. Änderung wurden die im Ursprungsbebauungsplan ausgewiesenen Kleinsiedlungsgebiete als Allgemeine Wohngebiete überplant. Für diese sowie die Reinen und Allgemeinen Wohngebiete des Ursprungsbebauungsplanes wurden maximal ein Vollgeschoss, eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt.

In einer 2. Änderung wurde eine Festsetzung zur Zulässigkeit von Nebenanlage und Garagen aufgehoben. In der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 (Sammeländerung C) wurde festgesetzt, dass nur zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig sind. Besteht ein Baukörper aus zwei selbständig benutzbaren Gebäuden, sind pro Baukörper insgesamt maximal 2 Wohnungen zulässigen (je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig). Außerdem wurde die maximal zulässige Gebäudelänge auf 20 m begrenzt.

In einer 4. Änderung wurde eine Festsetzung zur Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben getroffen (Sammeländerung D). Mit der 5. Änderung wurde ein im Ursprungsbebauungsplan festgesetzter Kinderspielplatz als Allgemeines Wohngebiet überplant.



5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10

## 2.3 Weitere kommunale Satzungen und Konzepte

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

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

Städtebauliche Verdichtungen sollen gebietsbezogen in einer dem Ortsbild und der Siedlungsstruktur verträglichen Art und Weise durchgeführt werden, um ungewollten Verdichtungen mit den daraus resultierenden Nachbarschaftskonflikten und negativen Veränderungen des Gebietscharakters vorzubeugen. Die Wohnquartiere wurden unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen und im Hinblick auf eine gewollte und städtebaulich sinnvolle und verträgliche Innenverdichtung in Zonen mit unterschiedlicher Dichte in Bezug auf die Anzahl der zulässigen Geschosse, die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude und die Anzahl der Wohnungen pro qm Baugrundstücksfläche eingeteilt. Als Ergebnis der Bestandsanalyse und der Entwicklungsziele wurden für das Zielkonzept insgesamt 3 Zonen mit unterschiedlichen Dichtestufen ausgearbeitet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 ist nur von der Zone III (geringe städtebauliche Dichte - grüne Zone) betroffen:

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



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 6. Änderung. Für die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und Reinen Wohngebiete des Bebauungsplanes Nr. 10 werden die Empfehlungen für die grüne Zone berücksichtigt (s. Übersichtsplan).

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

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10 mit fünf Änderungen vor. Für den Geltungsbereich dieser 6. Änderung sind derzeit festgesetzt:

- Allgemeine Wohngebiete/ reine Wohngebiete
- ein Vollgeschoss
- Grundflächenzahl von 0,3
- Geschossflächenzahl von 0,5
- Gebäudegröße maximal 20 m
- zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude, eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte

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

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

Im Zuge dieser 6. Änderung werden die Festsetzungen zur Anzahl der zulässigen Wohnungen und zu Trauf- und Firsthöhen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 und seiner Änderungen gelten fort. Bei der 6. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan.

Im Bebauungsplan Nr. 10 und seiner 5. Änderung ist bereits maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. Zur Absicherung der vorhandenen Gebäudekubatur wird die Festsetzung von einem Vollgeschoss durch die Festsetzung einer Traufhöhe von 4,50 m und einer Firsthöhe von 9,50 m ergänzt. Damit werden die bestehende Struktur und Gebäudekubatur abgesichert und Nachbarschaftskonflikte vermieden. Davon abweichende bestehende Trauf- und Firsthöhen genießen Bestandsschutz.

Staffelgeschosse sind unzulässig. Die örtliche Bestandsaufnahme hat ergeben, dass Staffelgeschosse hier untypisch sind. Es dominiert klar das geneigte Dach. Die vorhandene einheitliche Struktur soll erhalten und abgesichert werden. Zudem hat der Ausschluss von Staffelgeschossen nachbarschützende Wirkung. Insbesondere von den Dachterrassen ergeben sich häufig Einblicke in die Nachbargrundstücke und Gärten, was zu Konflikten führen kann.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 ist festgesetzt, dass maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude und eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig sind. Diese Festsetzung wird im Zuge dieser 6. Änderung in Relation zur Grundstücksgröße festgesetzt und wie folgt angepasst und ersetzt: Bei Einzelhäusern sind je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhäusern je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Bei Einzelhäusern sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten und bei Doppelhäusern je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Damit ergibt sich bei Doppelhäusern, dass nicht nur 1 Wohneinheit, sondern zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte und damit eine stärkere Dichte zulässig sind.

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

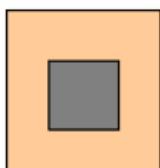


Abb. 6/2  
Z.B. ein Wohngebäude auch  
mit mehreren WE

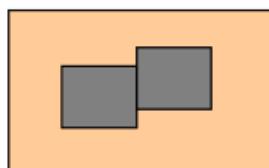


Abb. 6/3  
Z.B. zwei versetzte Wohngebäude  
mit zwei getrennten Eingängen

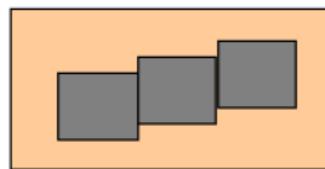
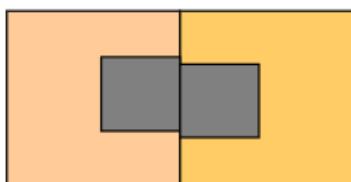


Abb. 6/4  
Z.B. drei Wohngebäude oder  
drei Reihenhauscheiben  
mit ideeller Teilung

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

Beispiel Doppelhaus:



Zudem werden örtliche Bauvorschriften erlassen, die die vorhandenen Dachformen und Dachneigungen absichern. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Kleibrok“.

Die obersten Geschosse von neu zu errichtenden Hauptgebäuden oder neu zu errichtenden Dächern von Hauptgebäuden (verfahrensfreie Baumaßnahmen nach Anhang zu § 60 Punkt 13.6 NBauO) sind nur mit symmetrisch geneigten Satteldächern, Walmdächern und Krüppelwalmdächern mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig. Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachneigungen zwischen 20 und 45 Grad zu errichten. Auf 10 % der Grundfläche der Dachfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig.

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

Insgesamt wird mit den getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften die städtebauliche Dichte im Plangebiet auf ein verträgliches Maß begrenzt.

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

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

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

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**

<b>Betroffenheit</b>
§ 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 Änderung nicht tangiert. Das Plangebiet ist bereits bebaut. Baurechte liegen auf der Basis des Bebauungsplanes Nr. 10 vor.
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB: die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung
Das Plangebiet ist bereits bebaut. Mit der Änderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Nachverdichtung geschaffen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB: die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung
Nicht relevant, das Plangebiet ist bereits bebaut. Sport- und Freizeiteinrichtungen liegen südlich des Plangebietes.
§ 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, es ist nur unwesentliche Zunahme der Bevölkerung 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 Zwecke 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,

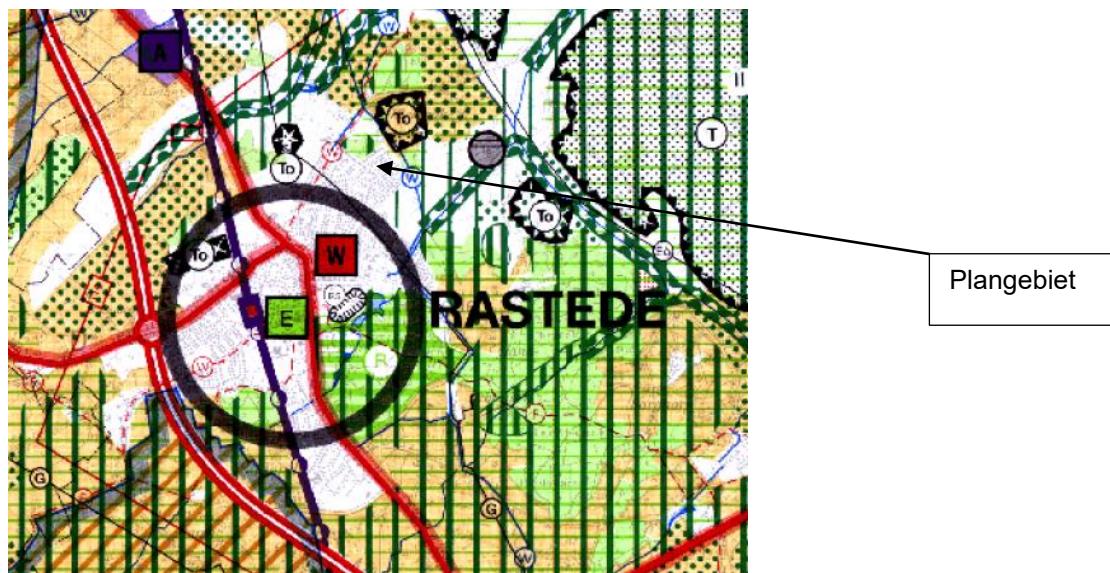
<b>Betroffenheit</b>
siehe Kapitel 4.2, 4.5
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, keine relevanten zu erwarten
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
Keine Betroffenheit
f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die 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 vollständig bebaut.
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB: die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung
Die Belange des Verkehrs werden durch diese Änderung nicht tangiert.
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB: die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften
Hier keine Betroffenheit

<b>Betroffenheit</b>
§ 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 4.7
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB: die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden
siehe Kapitel 4.8
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB: die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrnden und ihrer Unterbringung
Hier nicht relevant, das Plangebiet ist überwiegend bebaut.
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB: die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen
Hier nicht relevant, das Plangebiet ist überwiegend bebaut.
§ 1a Abs. 2 BauGB: Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel
Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Die Planung entspricht der Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel.
§ 1a Abs. 3 BauGB: Eingriffsregelung
siehe Kapitel 4.5
§ 1a Abs. 5 BauGB: Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung
siehe Kapitel 4.6

#### 4.1 Belange der Raumordnung

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 plangebietebezogenen 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.



Ausschnitt aus dem RROP 1996

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

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

Das Plangebiet und seine 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 von maximal einem Vollgeschoss (bereits im Bebauungsplan Nr. 10 festgesetzt) und die zusätzlich im Zuge dieser 6. Änderung festgesetzte Firsthöhe von maximal 9,50 m ist nicht mit der Beeinträchtigung der gesunden Arbeits- und Wohnverhältnissen durch großflächige Verschattung zu rechnen. Die Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden damit ausreichend gewürdigt.

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

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

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. Insofern

werden sich die zukünftigen Wohnhäuser in die bestehende Struktur einfügen und nicht als störend von der angrenzenden freien Landschaft wahrgenommen werden.

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

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

In der aktuellen Ausprägung sind vor allem Einfamilienhäuser mit umgebenden, individuell gestalteten Ziergartenflächen ausgeprägt. Es befinden sich teilweise Altbaumbestände mit Potenzial für Gehölzbrüter auf den Ziergartenflächen. Nach Norden hin liegt außerhalb des Geltungsbereiches die Waldfläche „Horstbusch“. Der Geltungsbereich ist vollständig erschlossen und mit Straßenverkehrsflächen, Einfahrten, Nebenanlagen und Gebäudestrukturen umfangreich versiegelt. Der Geltungsbereich liegt im nördlichen Randbereich der Ortschaft Kleibrok.

Die Böden des Plangebietes sind überwiegend als mittlerer Podsol, mittlerer Pseudogley und als sonstige Auftragsfläche gekennzeichnet, die Bodenfruchtbarkeit liegt im mittleren bis geringen, im nordöstlichen Randbereich zur Waldfläche bzw. zur dahinterliegenden Ackerfläche im hohen Bereich. Suchräume für schutzwürdige Böden befinden sich nur im nordöstlichen Bereich, die Schutzwürdigkeit (hohe Bodenfruchtbarkeit) ist jedoch aufgrund der langjährigen Bebauung nicht mehr gegeben<sup>3</sup>. 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 150 bis 350 mm/a, was einer mittleren Neubildungsrate entspricht. Nach Art und Mächtigkeit der grundwasserüberdeckenden Bodenschichten ist das Grundwasserschutspotential hoch. Die Lage der Grundwasseroberfläche (1:50.000) in m NHN liegt bei 2,5 bis 7,5 m<sup>4</sup>.

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

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

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

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

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

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

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 werden die Grundflächenzahlen gegenüber der planungsrechtlichen Bestandssituation nicht verändert und auch die Baugrenzen werden nicht verlagert oder erweitert, so dass sich insgesamt keine höhere Versiegelung/Ausnutzung der Grundflächen ergibt. Es werden Trauf- und Firsthöhen in Anlehnung an den Bestand festgesetzt, so dass auch in Bezug auf die Ortsbildbeeinträchtigungen keine Veränderungen gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand vorliegen.

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

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

#### ➤ **Artenschutz**

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

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

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

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

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

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

Die Erfüllung des Verbotstatbestandes der Tötung und Gefährdung von Individuen ist vermeidbar, indem die Bestände weitgehend erhalten bleiben – auch über das Maß der festgesetzten Bestände hinaus, insbesondere der Altbaumbestände im Straßensaum und in den rückseitigen Gartenbereichen mit Altbäumen und Gehölzbeständen. Sollten dennoch Gehölzfällungen notwendig werden oder auch Sanierungs- und Neubaumaßnahmen im Gebiet erfolgen, sind diese außerhalb der Vogelbrutzeit und Quartierszeit von Fledermäusen durchzuführen (sofern besetzte Quartiere und/ oder Brutplätze betroffen sind). Sofern in Gebäuden oder abgängigen, zu fällenden 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. 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 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 Heideich“) liegt ca. 4,6 km östlich vom Geltungsbereich.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet (LSG WST 00091 „Hankhauser Geestrand“) liegt ca. 800 m östlich vom Geltungsbereich.

Aufgrund der langjährigen Bestandssituation und der Art der Planung, werden keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgebiete begründet. Weitere Schutzgebiete oder Schutzbjekte 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 Heizungssystem. Optimierungen im Verkehrsbereich sowie in der Energiewirtschaft sollen für weitere Minderungen der Treibhausgasemissionen sorgen.

Bei der 6. Änderung handelt es sich um eine Planung im Bestand. Es werden keine neuen Flächen erstmalig für eine bauliche Entwicklung in Anspruch genommen. Die Planung dient dem Erhalt des bestehenden Siedlungsbildes und der Sicherung der Nachbarschaftsverträglichkeit. Den Belangen des Klimaschutzes wird u.a. bereits durch die Niedersächsische Bauordnung Rechnung getragen. Nach § 32a NBauO sind ab dem 01.01.2025 Wohngebäude mit einer Dachfläche von mehr als 50 m<sup>2</sup> mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Dabei sind 50 % der Dachflächen mit Modulen zu belegen.

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

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) schreibt eine anteilige Nutzung erneuerbarer Energien für die Wärme- und Kälteversorgung vor. Bei Neubauten bestehen bereits durch das

Energiefachrecht hohe Anforderungen an die Wärmedämmung und an eine energieeffiziente Bauweise. Zusätzliche Festsetzungen werden daher nicht getroffen.

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

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

Der Geltungsbereich dieser 6. Änderung liegt im nördlichen Siedlungsbereich der Ortslage Kleibrok. Das Plangebiet 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. Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt nur ein Vollgeschoss zu. Diese Festsetzung wird nicht geändert. Im Zuge dieser 6. Änderung werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, die die bestehenden Strukturen aufnehmen und absichern. So wird die Traufhöhe auf maximal 4,50 m und die Firsthöhe auf maximal 9,50 m begrenzt. Staffelgeschosse sind unzulässig.

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

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

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

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

#### **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 ( $HQ_{extrem}$ ) über das festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Über-  
schwemmungsgebiet hinaus überschwemmt werden können.

Die Überprüfung des Hochwasserrisikos unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten ergab, dass das östliche Plangebiet von einem Risikogebiet HQ extrem betroffen ist:



<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten>

Das Plangebiet ist jedoch weitgehend bebaut und eignet sich daher besonders für eine bauliche Nachverdichtung. Nachverdichtungen führen dabei im Verhältnis zu der schon vorhandenen Bebauung nur zu einer geringfügigen Erhöhung der überbauten Flächen. Eine Nachverdichtung liegt im überwiegenden öffentlichen Interesse, weil damit eine Stadt der kurzen Wege umgesetzt wird. Mit einer Nachverdichtung werden vorhandene Retentionsflächen im Außenbereich nicht tangiert. Die Gemeinde Rastede geht davon aus, dass bauliche Maßnahmen mit den Anforderungen des Hochwasserschutzes vereinbar sind und die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigen.

Auf nachgelagerter Ebene ist sicherzustellen, dass die Vorhaben die Belange des Hochwasserschutzes nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigen. Im Rahmen der Objektplanung ist eine hochwasserangepasste Bauweise zur Vermeidung von erheblichen Sachschäden oder zum Schutz von Leben und Gesundheit zu berücksichtigen. Gebäude sollten hochwasserangepasst geplant und gebaut werden. Aspekte, die hier in Frage kommen, sind: Die Anpassung der Höhenlage im Hinblick auf die zu erwartenden Hochwasserspiegel, der Ausschluss von bestimmten Nutzungen in gefährdeten Geschossen und die Wahl geeigneter Baumaterialien. Auch eine hochwasserangepasste Gründung und Gebäudeausstattung, die Abdichtung von Ver- und Entsorgungswegen und die Sicherung der Installationen sollen dazu beitragen, spätere Schäden und Gefahren zu vermeiden.

Gemäß § 78c Abs. 2 WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Abs. 1 S. 1 (Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten) verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Eine Heizölverbraucheranlage nach Satz 1 kann wie geplant errichtet werden, wenn das Vorhaben der zuständigen Behörde spätestens sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen angezeigt wird und die Behörde innerhalb einer Frist von vier Wochen

nach Eingang der Anzeige weder die Errichtung untersagt noch Anforderungen an die hochwassersichere Errichtung festgesetzt hat.

Die Gemeinde Rastede geht davon aus, dass Belange der Raumordnung und des Hochwasserschutzes der Planung nicht entgegenstehen.

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 Überflutungereignissen 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 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 umfasst die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und Reinen Wohngebiete gemäß Übersichtsplan auf Seite 3.

Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Bei Einzelhäusern ist je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhaus-hälften 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.
- maximale Traufhöhe 4,50 m (Schnittpunkt zwischen dem obersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehendem Mauerwerk)
- maximale Firsthöhe 9,50 m
- Staffelgeschosse sind unzulässig

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

## **7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

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

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10. Mit den örtlichen Bauvorschriften soll erreicht werden, dass die Gestaltvielfalt auf ein angemessenes Maß reduziert wird. Die Bau- und Gestaltungsfreiheit des Einzelnen bleibt trotz der Festsetzungen weitestgehend erhalten. Konkret werden Gestaltungsvorschriften zur Dachform und zur Dachneigung erlassen.

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

Es wird erlassen:

#### **Dachform und Dachneigung**

Die obersten Geschosse von neu zu errichtenden Hauptgebäuden oder neu zu errichtenden Dächern von Hauptgebäuden (verfahrensfreie Baumaßnahmen nach Anhang zu § 60 Punkt

13.6 NBauO) sind nur mit symmetrisch geneigten Satteldächern, Walmdächern und Krüppelwalmdächern mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig.

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

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

*Hinweis: Die in der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 getroffene Festsetzung zur Dachform und Dachneigung durch die vorstehende Festsetzung überplant.*

### **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**

<b>1. Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf</b>	
1.1 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	Das Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 beinhaltet  Reine Wohngebiete Allgemeine Wohngebiete  Es umfasst einen bereits vollständig erschlossenen und bebauten Bereich im nördlichen Siedlungszusammenhang von Kleibrok, der überwiegend von Wohnbebauung geprägt ist.  Im rechtskräftigen Bebauungsplan inklusive der Änderungen sind Reine Wohngebiete und Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Gemäß der zulässigen Grundflächenzahl von maximal 0,3 ist insgesamt eine maximale Versiegelung von 45 %. Mit der 6. Änderung werden die Grundflächenzahlen und die Baugrenzen der Ursprungsplanung, einschließlich bestehender Änderungen nicht verändert, so dass sich keine relevante Änderung gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand ergibt.
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

<b>2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf</b>	
2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 wird durchgeführt, um die bestehenden Nutzungen abzusichern und auf Grundlage des gemeindlichen Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung zu begrenzen. Im Zuge dieser Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert. Aufgrund der Bestandssituation und der derzeit bereits umgesetzten Bautätigkeiten und des Flächendrucks ist die Umsetzung der Planung mit den prognostizierten Auswirkungen wahrscheinlich.
2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 umfasst nur Bereiche des Ursprungsbebauungsplanes 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 Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	nicht relevant
2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes,	nicht relevant
2.6.9 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	nicht relevant

## Fazit

Die überschlägige Prüfung der Umweltauwirkungen lässt keine erheblichen Umweltauwirkungen erkennen, die in der Abwägung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB zu berücksichtigen wären. Die Durchführung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist zulässig.