

# Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

## Bebauungsplan Nr. 92

### „Ehemalige Schloßgärtnerei“

mit örtlichen Bauvorschriften

Verfahren nach § 13a BauGB

## Begründung

März 2011



**NWP**

Planungsgesellschaft mbH  
Escherweg 1  
Postfach 3867  
Telefon 0441/97 174 0  
info@nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung  
26121 Oldenburg  
26028 Oldenburg  
Telefax 0441/97 174 73  
www.nwp-ol.de



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung</b>	<b>3</b>
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Anlass der Planung	3
1.2 Rechtsgrundlagen	3
1.3 Geltungsbereich der Planung	3
1.4 Beschreibung des Plangebietes	4
1.5 Planungsrahmenbedingungen	5
<b>2. Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>6</b>
2.1 Städtebauliches Konzept	7
<b>3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung</b>	<b>7</b>
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	7
3.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB	7
3.1.2 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB	7
3.2 Relevante Abwägungsbelange	10
3.2.1 Belange von Natur und Landschaft	10
3.2.2 Immissionsschutzrechtliche Belange	12
3.2.3 Verkehrliche Belange	15
3.2.4 Belange des Denkmalschutzes	16
3.2.5 Belange der Entwässerung	18
3.2.6 Altlastenbelange	18
3.2.7 Belange der Ver- und Entsorgung	19
3.2.8 Belange des Kinderspiels	20
<b>4. Inhalte der Festsetzungen</b>	<b>20</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung	20
4.2 Maß der baulichen Nutzung	22
4.3 Verkehrsflächen	24
4.4 Festsetzungen zum Lärmschutz	24
4.5 Grünplanerische Festsetzungen	24
4.6 Örtliche Bauvorschriften	25
<b>5. Ergänzende Angaben</b>	<b>27</b>
5.1 Daten zum Verfahrensablauf	27
5.2 Städtebauliche Flächenbilanz	27



## **1. Einleitung**

---

### **1.0 Vorbemerkung**

Durch den § 13 a des Baugesetzbuches i. d. F. vom 21.12.2006 zur Erleichterung und Beschleunigung von Vorhaben im Innenbereich hat sich das Planungsrecht unter anderem insofern geändert, als entsprechend dem vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Trägern öffentlicher Belange und Behörden nur einmal innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben ist. Innerhalb dieses Verfahrens muss bei Bebauungsplänen von unter 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche kein Umweltbericht angefertigt werden, zudem ist das Erfordernis zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft aufgehoben.

Der vorliegende Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die festgesetzte relevante Grundfläche gemäß § 13 a (1) BauGB liegt unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup>, der Geltungsbereich ist bereits teilweise bebaut, war in der Vergangenheit durch einen Gartenbaubetrieb (Schoßgärtnerei) genutzt und ist bereits von drei Seiten von Siedlungsnutzungen umgeben. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll vor allem die Nachnutzung der Plangebietsflächen durch hochwertige Wohngebiete und Mischgebiete planungsrechtlich abgesichert werden. Der Plan dient insofern der Innenentwicklung und kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

### **1.1 Anlass der Planung**

Der Bebauungsplan Nr. 92 „Ehemalige Schloßgärtnerei“ befindet sich im südlichen Teil der Ortslage Rastede, westlich der Oldenburger Straße (K 131), bzw. westlich der Straße Feldbreite. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 ist die Absicht der Gemeinde, das Gelände der ehemaligen Schloßgärtnerei einer Folgenutzung zuzuführen. Aufgrund der zentralen, attraktiven Lage bietet sich das Gelände für die Entwicklung eines hochwertigen Wohngebietes mit Stadtvillen (Eigentumswohnungen) und Einfamilienhäusern besonders an. Entlang der Oldenburger Straße sollen kleinere Mischgebiete zur Ergänzung des Bestandes entwickelt werden.

### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 92 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 (Planzeichenverordnung - PlanzV), die Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) und die Niedersächsische Bauordnung (NBauO), jeweils in der geltenden Fassung.

### **1.3 Geltungsbereich der Planung**

Der Bebauungsplan Nr. 92 liegt im südlichen Teil des Hauptortes Rastede. Der Geltungsbereich wird im Nordosten durch die Oldenburger Straße und im Südosten durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der an der Oldenburger Straße gelegenen Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen begrenzt.

Im Westen wird die Grenze durch die Straße „Feldbreite“, im Süden durch die Flurstücke 215/5 und 215/ 8 gebildet. In Richtung Norden schließt der Palaisgarten (Landschaftsdenkmal) an den Geltungsbereich an. Ein schmaler Teilstreifen des Landschaftsdenkmals Palaisgarten wird in den Geltungsbereich einbezogen.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches orientiert sich an den von der Gemeinde erkannten städtebaulichen Erfordernissen. Während für den Bereich der ehemaligen Schloßgärtnerei aufgrund des fortschreitenden Verfalls städtebauliche Missstände attestiert werden können, sind für die angrenzenden Bereiche an der Oldenburger Straße und im südlichen Bereich der Feldbreite keine Missstände auszumachen, die einer städtebaulichen Ordnung bedürften. Diese Teilbereiche sind nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches beschränkt sich daher unmittelbar auf den Bereich der ehemaligen Schloßgärtnerei. Im Norden wird der Geltungsbereich dabei bis an einen kleineren Bachlauf bzw. an einen Teich herangezogen. Nördlich der Gewässer beginnt die Parkanlage um das Palais mit seinem Baumbestand. Um einen Übergangsbereich zwischen der Parkanlage und der geplanten baulichen Entwicklung im Geltungsbereich planungsrechtlich zu steuern, ist es sinnvoll, bis unmittelbar an den Parkrand heranzuplanen, um hier entsprechende Abstandsflächen zwischen der Parkanlage und der geplanten Bebauung im Bebauungsplan zu sichern.

Aufgrund der durch die Gemeinde erkannten städtebaulichen Missstände hat sie ein Sanierungsverfahren gemäß § 142 BauGB für den Bereich der ehemaligen Schloßgärtnerei eingeleitet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist identisch mit dem Sanierungsgebiet.

Der genaue Geltungsbereich und die Lage innerhalb des Gemeindegebietes ergeben sich aus der Planzeichnung bzw. dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung.

#### **1.4 Beschreibung des Plangebietes**

Der Geltungsbereich wurde in der Vergangenheit überwiegend durch die Schloßgärtnerei genutzt. Die Gärtnerei wurde bereits im Jahr 2007 aufgegeben. Innerhalb des Plangebietes sind noch großflächige Hallen/Gewächshäuser sowie Betriebsanlagen (z.B. Heizöltanks) vorhanden. Im südlichen Teil ist eine größere Freifläche vorhanden, die zur Anzucht von Freilandkulturen genutzt wurde. Die Verkehrswege zwischen den Gebäuden sind überwiegend oberflächennah befestigt, vereinzelt finden sich auch Betonplatten bzw. betonierte Verkehrswege. Am nordöstlichen Rand befindet sich das denkmalgeschützte Betriebsleiterwohnhaus, am nordwestlichen Rand ein denkmalgeschütztes Erdgewächshaus. Außerdem sind am westlichen und südlichen Rand des Plangebietes denkmalgeschützte Reste einer Mauer vorhanden. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes sind einige Gehölzbestände, z.B. Buchen, Linden, Eichen und Tannen sowie Rhododendronbüsche vorhanden. Ein schmaler Teilstreifen des Landschaftsdenkmals Palaisgarten wird in den Geltungsbereich einbezogen. In der nordwestlichen und nordöstlichen Ecke dieses Bereiches bestehen Laubhochstämme, überwiegend Eichen und Buchen. In nördlicher Richtung setzt sich der Palaisgarten weiter fort.

Südlich des Plangebietes ist ein Lebensmittelmarkt vorhanden. Die Anlieferungszone des Marktes liegt dem Plangebiet zugewandt. Die Stellplätze des Marktes liegen südlich und östlich des Gebäudes und damit abgewandt vom Plangebiet. An der Oldenburger Straße befindet sich zudem ein Autohaus. Der Gebäudekörper des Autohauses liegt auf dem nördlichen Grundstücksteil, die Ausstellungsflächen lie-

gen im südlichen Teil. Westlich des Geltungsbereiches, an der Straße „Feldbreite“, befinden sich Wohnhäuser. Es handelt sich um freistehende Einfamilienhäuser auf großzügig geschnittenen Grundstücken.

Nördlich des Plangebietes befindet sich das Rasteder Palais und die ihn umgebende Parkanlage mit umfangreichem Baumbestand und einer Teichanlage. Weiter nördlich liegt die kooperative Gesamtschule Feldbreite und das Hallenbad. Östlich des Plangebietes bzw. östlich der Oldenburger Straße liegt der Schlosspark Rastede und weitere Flächen zur Pflanzenzucht, nordöstlich befindet sich das Rasteder Schloss.

Östlich des Plangebietes liegt die Oldenburger Straße (K 131). Sie führt in Richtung Süden nach Oldenburg und in Richtung Norden zur Ortsmitte von Rastede. Die westlich angrenzende Straße „Feldbreite“ hat lediglich eine örtliche Erschließungsfunktion für die angrenzenden Wohngrundstücke. Sie führt in südlicher Richtung zur Oldenburger Straße. Die innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Wege sind unbefestigt und dienen der Erschließung der Gewächshäuser.

## **1.5 Planungsrahmenbedingungen**

### **Ziele und Grundsätze der Raumordnung (LROP/RROP)**

Die Gemeinde Rastede ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland 1996 als Mittelzentrum mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und „Erholung“ dargestellt. Für das Plangebiet werden keine Darstellungen getroffen.

### **Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede ist das Planungsgebiet als Sondergebiet „Hotel/Pension“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll gemäß § 13a (2) BauGB im Wege der Berichtigung im Rahmen einer 50. Flächennutzungsplanänderung angepasst werden.

Westlich und südwestlich angrenzend stellt der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dar. Südöstlich angrenzend – parallel zur Oldenburger Straße – werden gemischte Bauflächen dargestellt. Nördlich grenzt die Darstellung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ an. Die Flächen östlich der Oldenburger Straße werden überwiegend als Waldflächen, zum geringeren Teil als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Außerdem grenzt östlich der Oldenburger Straße die Darstellung eines Landschaftsschutzgebietes an.

### **Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen**

Rechtskräftige Bebauungspläne oder Satzungen sind für das Plangebiet nicht vorhanden.

### **Sanierungsgebiet**

Das Plangebiet liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „ehemalige Schloßgärtnerei“ (Palaisgarten) vom 08.02.2011. Die Sanierungssatzung ist mit Bekanntmachung am 25.02.2011 rechtskräftig geworden. Das Sanierungsgebiet entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes. In

der Satzung über die förmliche Festlegung wird ausgeführt, dass für das Gebiet städtebauliche Missstände und Mängel vorliegen und dass das Gebiet durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert und umgestaltet werden soll.

Die Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156a BauGB finden Anwendung. Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

## **2. Ziele und Zwecke der Planung**

---

Das Plangebiet war in der Vergangenheit durch die Schloßgärtnerei genutzt. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung durch ein hochwertiges Wohngebiet. Die bestehenden Gebäude und Betriebsanlagen sollen mit Ausnahme der denkmalgeschützten Gebäude und Anlagen abgerissen werden. Außerdem sollen entlang der Oldenburger Straße Mischgebiete festgesetzt werden.

Für das Plangebiet liegt ein städtebauliches Konzept vor. Demnach soll das Plangebiet gegliedert werden (s. auch Kap. 2.1). Im nördlichen Teil des Plangebietes sollen dreigeschossige Stadtvillen mit Gebäudehöhen von maximal 13,5 m mit Eigentumswohnungen, im südlichen Teil sollen freistehende zweigeschossige Einfamilienhäuser mit Gebäudehöhen von maximal 9,5 m errichtet werden. Die beiden Bereiche sollen als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt und entsprechend gegliedert werden. Das Plangebiet soll über die Oldenburger Straße erschlossen werden. Das hochwertige Wohngebiet soll sich zum einen an jüngere und ältere Ein- bis Zweipersonenhaushalte richten und zum anderen die Nachfrage nach hochwertigen aber kleineren Grundstücken für Familien in Zentrumsnähe bedienen.

Aufgrund seiner zentralen Lage und guten Erschließungsmöglichkeiten eignet sich das Plangebiet besonders für die Entwicklung eines hochwertigen Wohngebietes. Das Plangebiet liegt einerseits in einer Entfernung von nur ca. 700 Metern zum Ortszentrum mit zahlreichen Infrastruktureinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten entfernt. Auch ein Kindergarten und die Gesamtschule liegen im Umfeld des Plangebietes. Südlich an das Plangebiet schließt direkt ein Lebensmittelmarkt an. Andererseits schließen mit dem östlich gelegenen Schlossgarten und dem nördlich befindlichen Palaisgarten Erholungsflächen direkt an das Plangebiet an.

Parallel zur Oldenburger Straße wird ein Streifen Mischgebiet festgesetzt. Damit werden die an der Oldenburger Straße bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen und Dienstleistungsnutzungen in das Plangebiet hinein fortgeführt. An der Oldenburger Straße bestehen angrenzend bereits ein Autohaus und ein Lebensmittelmarkt.

Ein besonderer Abwägungsbelang stellt der Denkmalschutz dar. Mit dem Erdgewächshaus, dem Betriebsleiterwohnhaus und den Mauerabschnitten sind mehrere Denkmäler im Plangebiet vorhanden. Auch der angrenzende Palaisgarten ist denkmalgeschützt. Die geschützten Gebäude werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan abgesichert. Außerdem werden umfangreiche örtliche Bauvorschriften erlassen, um ein Einfügen der neuen Bebauung in die sensible Umgebung des Plangebietes und die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Strukturen sicherzustellen. Das städtebauliche Konzept ist mit der Denkmalschutzbehörde vorabgestimmt worden.

## **2.1 Städtebauliches Konzept**

Für das Plangebiet liegt bereits ein städtebauliches Konzept vor, welches den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zugrunde liegt. Das Konzept sieht eine alleeartig gestaltete Zufahrt von der Oldenburger Straße aus vor. Im nördlichen Teil des Plangebietes sind dreizehn dreigeschossige Stadtvillen mit Penthauswohnungen geplant. Für die Stadtvillen sind Tiefgaragen vorgesehen. Die in diesem Bereich geplanten Gebäude ermöglichen durch ihre Kubatur (größere Höhenentwicklung bei gleichzeitig relativ geringer Grundfläche) umfangreiche Grün- und Freiflächen, die ausgedehnte Blickbeziehungen zum Gehölzrand und eine offene Gestaltung der gemeinschaftlichen Grün- und Freiflächen erlauben. In diesem Bereich sollen Eigentumswohnungen geschaffen werden. Auf Zäune, hochwachsendes Buschwerk und soweit wie möglich auch auf Nebenanlagen soll in diesem Bereich verzichtet werden, sodass der markante Gehölzrand wahrnehmbar bleibt und der Park bis tief in das geplante Wohnquartier hinein eine Wirkung entfalten kann.

Der südliche Teil des Plangebietes soll durch eine zweigeschossige Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern eine der zentralen Lage angemessene Verdichtung erfahren. Sowohl die einheitliche Zweigeschossigkeit als auch eine abgestimmte Baukörpergestaltung sollen zum hochwertigen Wohnungsbau im nördlichen Teil eine passende Ergänzung bilden.

Die Straßenraumgestaltung soll durch Straßenbäume, Schnitthecken, hochwertige Beleuchtung, Pflaster, akzentuiert durch Ziegel- und Natursteinelemente, ein angemessenes Ambiente schaffen. Nach Westen bietet die noch erhaltene Begrenzungsmauer für die Wohngrundstücke eine natürliche und sinnvolle Abgrenzung zu der Straße Feldbreite.

## **3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung**

---

### **3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

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

#### **3.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB**

Im Zuge der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurden keine Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern vorgetragen.

#### **3.1.2 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB**

- Der Landkreis Ammerland hat angeregt zu überprüfen, ob - in Anbetracht der offenen Fragen zu den vorhandenen Lagertanks für wassergefährdende Stoffe - eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB erforderlich ist.

Eine Kennzeichnung wird nicht für sinnvoll gehalten. Voraussetzung für die Anwendbarkeit der Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Ziffer 3 BauGB ist, dass die Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen verunreinigt sind. Dies konnte gutachterlich bislang nicht bestätigt werden. Die Altlastengutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass die durchgeführten Boden- und Grundwasseruntersuchungen – unter Einbezug einer bereits im Jahr 2007 durchgeführten Bodenuntersuchung – keinen Hinweis auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Plangebiet ergaben. Eine Gefahr für Schutzgüter mit entsprechenden Einschränkungen für die beabsichtigte Folgenutzung haben die Gutachter nicht festgestellt. Insbesondere ergaben sich keine Hinweise, dass durch die vorliegenden Bauschutteinlagerungen oder im Bereich der Erdtanks Belastungen eingetreten sind.

- Der Landkreis hat zudem gefordert, die nördliche Baugrenze mit einem Mindestabstand von einer Baumlänge (30 m) zum vorhandenen Waldrand (Palaisgarten) festzusetzen ist. Sollten städtebauliche Gründe zur Unterschreitung dieses Abstandes vorliegen, sei zum Schutz und zur Erhaltung des Waldes und zur Absicherung der Verkehrssicherheit eine grundbuchrechtliche Eintragung erforderlich. Der Landkreis hat außerdem darauf hingewiesen, dass der Gehölzbestand in der privaten Grünfläche zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sei.

Der Abstand ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Bei einer vollständigen Einhaltung eines 30 m Abstandes würde die Chance vertan, eine einheitliche nördliche Gebäudekante parallel zum Palaisgarten zu entwickeln. Zudem sollen sich die dreigeschossigen Stadtvillen zur dominanten Baumkulisse ausrichten. Es sollen bewusst ausgedehnte Blickbeziehungen zum Waldrand ermöglicht werden. Diese Möglichkeiten wären bei Einhaltung eines 30 m Abstandes nicht gegeben. Daher wird der Planteil nicht geändert, sondern der Anregung nachgekommen, eine grundbuchrechtliche Eintragung bezüglich des Gefahrenrisikos und der Bewirtschaftung vorzunehmen.

Die vorhandenen Gehölzbestände sind durch denkmalschutzrechtliche und naturschutzrechtliche Regelungen ausreichend geschützt. Ein darüber hinausgehender, planungsrechtlicher Schutz ist nicht erforderlich. Durch die Festsetzung der privaten Grünfläche ist gesichert, dass diese Flächen keiner baulichen Nutzungen zugeführt werden können.

- Der Landkreis hat angeregt, das Gartendenkmal mit Hilfe des Planzeichens Nr. 13.3 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 zu umgrenzen.

Der Anregung wurde nicht gefolgt. Eine Verpflichtung, das Gartendenkmal im Bebauungsplan als solches in den Festsetzungen zu bezeichnen, ist rechtlich nicht erforderlich. Der Schutz des Gartendenkmals ist durch die Regeln des Denkmalschutzrechtes sichergestellt.

- Der Landkreis hat empfohlen, eine Geschossflächenzahl unter Beachtung der Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO (1,2) festzusetzen.

Der Anregung zur Festsetzung der Geschossflächenzahlen wurde für das WA 2, das MI und MI\* nachgekommen.

- Der Landkreis hat angeregt, vom Tiefgaragenbonus Gebrauch zu machen (Festsetzungsinstrument des § 21 a Abs. 5 BauNVO).



Der Anregung wurde nicht nachgekommen. Es besteht kein Erfordernis.

- Der Landkreis zur Bekanntmachung in der Nordwest-Zeitung vom 10.02.2011 darauf hingewiesen, dass dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren (nicht im vereinfachten Verfahren) mit "örtlichen Bauvorschriften" aufgestellt wird, auf die im Bekanntmachungstext nicht hingewiesen wurde. Dies könnte deren Ungültigkeit zur Folge haben.

Die Bedenken werden von der Gemeinde Rastede nicht geteilt. Die Begrifflichkeit im letzten Absatz der Auslegung (es wird darauf hingewiesen, dass in diesem vereinfachten Aufstellungsverfahren von einer Umweltprüfung abgesehen wird...) führt nicht zu deren Fehlerhaftigkeit. Zum einen ist festzuhalten, dass dieser Absatz nicht zwingender Inhalt der Bekanntmachung ist. Hinzu kommt, dass der Bebauungsplan der Innenentwicklung durch den Verweis in § 13 a Abs. 2 Ziffer 1 entsprechend den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB aufgestellt wird. Insoweit ist die Formulierung nicht falsch.

Hinsichtlich der örtlichen Bauvorschriften im Bekanntmachungstext ist die Prüfung des Sachverhaltes zu dem Ergebnis gekommen, dass die mit der Bekanntmachung der Auslegung verbundene Anstoßwirkung gegeben ist. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich auf den für den vorliegenden Fall vergleichbaren Sachverhalt verwiesen, der der Entscheidung des VGH Baden-Württemberg vom 22.04.2002 zugrunde lag.

- Der Landkreis hat darüber hinaus weitere Anregungen vorgetragen, die zu redaktionellen Ergänzungen der Planunterlagen führten. Sie hatten keinen abwägungsrelevanten Charakter.
- Der OOWV hat auf Versorgungsleitungen DN 100 und Hausanschlussleitungen im Bereich des Bebauungsgebietes hingewiesen und gebeten, für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen. Zudem hat er angeregt, Unterflurhydranten in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen und Anmerkungen zur Ausbauplanung vorgebracht.

Die Versorgungsleitung DN 100 befindet sich im öffentlichen Straßenraum – außerhalb des Geltungsbereichs. Innerhalb des Plangebietes sind lediglich Hausanschlussleitungen vorhanden. Die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist daher entbehrlich. Die vorhandenen Hausanschlussleitungen sind – soweit erforderlich - zu verlegen. Die nachträgliche Eintragung der Unterflurhydranten in den genehmigten Bebauungsplan ist nicht zulässig und nicht erforderlich.

- Der Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen und der Landkreis haben Hinweise zur ÖPNV Erschließung des Plangebietes vorgebracht. Die Hinweise wurden in der Begründung ergänzt.
- Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat Hinweise zur Ausbauplanung vorgebracht und angeregt, Sichtfelder darzustellen.

Es besteht keine rechtliche Grundlage zur Festsetzung von Sichtdreiecken. Es wurde jedoch ein Hinweis auf die Sichtdreiecke in die Begründung aufgenommen

- Die Zentrale Polizeidirektion hat darauf hingewiesen, dass die alliierten Luftbilder zur Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition nicht ausgewertet wurden.

## **3.2 Relevante Abwägungsbelange**

### **3.2.1 Belange von Natur und Landschaft**

Das Plangebiet stellt sich als überwiegend bebauter oder befestigter Bereich dar, wobei insbesondere die auffälligen Gewächshäuser große Anteile des Gebietes umfassen. Darüber hinaus finden sich vereinzelt verschiedene Gehölzbestände. Hierbei handelt es sich teils um angepflanzte Ziergehölze wie Rhododendren und Nadelholzhecken, teils auch um ältere Einzelbäume und flächige Gehölzbestände. Insbesondere entlang der nördlichen Plangebietsgrenze finden sich wertgebende Altbaumbestände, die hier den Übergang zur angrenzenden Grünanlage des Palaisgartens darstellen. Jedoch sind auch in östlichen und westlichen Randbereichen des Plangebietes einzelne Altbäume vorhanden. Die Baumbestände weisen ein weites Artenspektrum auf: Es finden sich sowohl standortgemäße Laubgehölze wie Stieleiche, Rotbuche, Erle, Ilex, Linde und Ahorn als auch Nadelgehölze.

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft ein kleineres Fließgewässer, das bereichsweise zu einem Teich aufgeweitet ist. Während die Umgebung westlich und südlich des Plangebietes durch bebaute Bereiche geprägt ist, findet sich östlich angrenzend zunächst die verkehrsreiche Oldenburger Straße (K 131) und jenseits der Rasteder Schlossgarten mit seinen Wald- und Freiflächen.

Nachfolgend werden die Belange von Natur und Landschaft näher thematisiert, die im Rahmen der vorliegenden Planung von Relevanz sind.

#### **• Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Eingriffsregelung**

Bei Umsetzung der Planung werden in einzelnen Bereichen Gehölze (Bäume und Sträucher) beseitigt, wobei vorwiegend Zier- und Nadelgehölze mit Baufeldern überlagert sind. Es kann jedoch auch der Verlust von Altbäumen nicht ausgeschlossen werden. Da ein Großteil der Baumbestände jedoch in Randbereichen des Plangebietes wächst, da einzelne ortsbildprägende Laubbäume zum Erhalt festgesetzt werden und da die besonders wertgebenden Bestände im Norden des Plangebietes innerhalb eines als private Grünfläche festgesetzten Bereichs stocken, kann davon ausgegangen werden, dass ein Großteil der Altbäume erhalten werden kann.

Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass einige bisher unbefestigte Bereiche überbaut oder versiegelt werden. Allerdings werden durch die Festsetzungen in größerem Umfang unbefestigte Flächen sichergestellt. Zum einen wird im Nordteil des Plangebiets eine private Grünfläche festgesetzt, zudem werden auch in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten Garten- und sonstige Freiflächen entstehen. Da das Plangebiet auch in der Vergangenheit in größerem Umfang versiegelt und überbaut war, werden versiegelungsbedingt keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts prognostiziert.

Um nachteilige Auswirkungen der Planung auf das Ortsbild zu vermeiden, werden Art und Maß der baulichen Nutzung so festgesetzt, dass sich die künftige Bebauung in den Bestand der Umgebung einfügt (vgl. Kap. 4). Weiterhin wird durch umfangreiche örtliche Bauvorschriften auf eine gute Einfügung der Bebauung in die Umgebung hingewirkt.

Zusammenfassend werden keine erheblichen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschafts-/Ortsbild prognostiziert. Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung werden nicht erfor-

derlich. Dies gilt bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung ohnehin, da entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

- **naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Nach Naturschutzrecht ausgewiesene Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind von der Planung nicht betroffen. Es sind auch keine Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung in der Umgebung des Plangebietes vorhanden.

Der Bereich des Schlossgartens östlich der Oldenburger Straße ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Es handelt sich um das LSG „Schloßpark, Palaispark, Park Hagen“. Allerdings ist das Schutzgebiet nicht durch Festsetzungen der Planung betroffen und durch die verkehrsreiche Oldenburger Straße (K 131) deutlich vom Plangebiet abgetrennt. Zudem wird durch die bauleitplanerischen Festsetzungen sowie durch umfangreiche örtliche Bauvorschriften (vgl. Kap. 4) darauf hingewirkt, dass sich die geplante Bebauung gut in die Umgebung einfügt. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsschutzgebiet zu erwarten.

- **besonderer 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.

Zur Umsetzung der Planung ist voraussichtlich die Beseitigung einzelner Gehölze (Sträucher und/ oder Bäume) erforderlich, wobei vorwiegend Zier- und Nadelgehölze mit Baufeldern überplant werden. Diese Gehölze können eine Funktion als Habitatstruktur für Brutvögel und/ oder Fledermäuse aufweisen. Darüber hinaus sind Betroffenheiten artenschutzrechtlich relevanter Tier- oder Pflanzenarten im Plangebiet nicht zu erwarten. Deshalb wird nachfolgend für die Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbote durch die Fällung von Gehölzen berührt werden (können).

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

Bei der Fällung von Gehölzen ist die Verletzung oder Tötung von Fledermäusen und nicht flüggen Jungvögeln sowie die Zerstörung von Vogeleiern denkbar, sofern zu dem Zeitpunkt besetzte Fledermaus-Quartiere oder Vogel-Brutplätze in den Gehölzen vorhanden sind.

Die Erfüllung des Verbotstatbestandes ist jedoch vermeidbar, indem die Gehölzfällung außerhalb der Vogelbrutzeit und Quartierszeit von Fledermäusen durchgeführt wird (sofern überhaupt besetzte Quartiere und/ oder Brutplätze betroffen sind). 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 dann, wenn hierdurch die Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu befürchten steht. So geartete Störungen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da die Fläche innerhalb des besiedelten Bereichs liegt und bereits einer langjährigen Nutzung unterlag, die von der Störwirkung (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) der geplanten Nutzungen entspricht. Stöempfindliche Tierarten sind deshalb 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 der Gehölzfällungen 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 gegeben, da lediglich die Fällung von Zier- und Nadelgehölzen in begrenztem Umfang unvermeidbar ist und in der unmittelbaren Umgebung, insbesondere im nördlich angrenzenden Palaisgarten und östlich gelegenen Schlossgarten sehr umfangreiche Gehölzbestände mit hohen Habitatqualitäten vorhanden sind.

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

• **Darstellungen des Landschaftsrahmenplans**

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland (1995) formuliert für das Plangebiet keine konkreten Entwicklungsziele oder Maßnahmen.

Landschaftsplanerische Darstellungen stehen der Planung somit nicht entgegen.

### 3.2.2 Immissionsschutzrechtliche Belange

Für das Plangebiet liegt ein Schallgutachten vor.<sup>1</sup> Darin wurde untersucht, welche Geräuschemissionen, verursacht durch Verkehr und Gewerbe auf das Gebiet einwirken und ob ggf. Schallschutzmaßnahmen vorzusehen sind. Es wurde der Verkehrslärm der Oldenburger Straße (K 131) und der Straße „Feldbreite“ betrachtet. Bezüglich der gewerblichen Geräuschemissionen sind der südlich angrenzende Einkaufsmarkt und das östlich gelegene Autohaus analysiert worden.

Die schalltechnische Beurteilung erfolgte auf der Basis der DIN 18005. Die DIN 18005 sieht folgende Orientierungswerte vor:

---

<sup>1</sup> Lux Planung: Schalltechnischer Nachweis: Bebauungsplan Nr. 92 „ehemalige Schloßgärtnerei“ der Gemeinde Rastede; Oldenburg, 18. Januar 2011

WA: 55 dB(A) tags und 45/ 40 dB(A) nachts

MI: 60 dB(A) tags und 50/ 45 dB(A) nachts

Die niedrigeren Werte zur Nachtzeit beziehen sich auf gewerbliche Geräuschemissionen.

### **3.2.2.1 Verkehrliche Geräuschemissionen (Straßenverkehrslärm)**

Die Verkehrsdaten in 24 Stunden (DTV-Wert) wurden dem Verkehrsentwicklungsplan entnommen. Zur Ermittlung der Belastungszahlen wurde ein Prognosewert für einen Zeitraum von 15 Jahren (Horizont 2025) eingestellt. Nach aktuellen Verkehrsuntersuchungen im Gebiet des Landkreises Ammerland ist nur noch von einer geringfügigen jährlichen Verkehrszunahme bzw. von Stagnation auszugehen. Die LKW-Anteile wurden aus den Daten der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr abgeleitet (Zählung 2000). Die Gutachter sind ausgegangen von:

- 14.000 Kfz/ 24 h für die Oldenburger Straße mit LKW-Anteilen von 4 % tags und 8 % nachts
- 2.600 Kfz/ 24 h für die Straße „Feldbreite“ mit einem LKW-Anteil von 0,5 %

An der Feldbreite befindet sich eine Mauer (mit 2 Teilbereichen), diese beiden Abschnitte werden mit ihrer Höhe von 2,1 m eingestellt. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit wurde in den Berechnungen mit 50 km/h berücksichtigt.

Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass die o.g. Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete tagsüber in 2 m Höhe vor allem im östlichen Bereich deutlich überschritten werden. In einer Höhe von 4,8 m werden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete ebenfalls vor allem im östlichen Bereich deutlich überschritten.

Da die Orientierungswerte in Teilen des Plangebietes überschritten werden, haben die Gutachter für diese Bereiche passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen und Lärmpegelbereiche bestimmt. Bei Berücksichtigung des vorhandenen Gebäudebestandes an der Oldenburger Straße werden sich die Werte insbesondere im Erdgeschoss verbessern. Die Belastung für das Plangebiet ergibt sich ausschließlich von Osten durch die Oldenburger Straße.

Zudem haben die Gutachter empfohlen, entlang der Oldenburger Straße eine Baureihe als Mischgebiet auszuweisen und unabhängig davon die Lärmpegelbereiche II bis V im Bebauungsplan festzusetzen. Schutzbedürftige Wohnräume (z. B. Wohnräume und Schlafräume) in den Lärmpegelbereichen IV und V sind möglichst auf der zur Oldenburger Straße nicht zugewandten Seite des Gebäudes anzuordnen, um die Eigenabschirmung des Gebäudes zu nutzen. Sie haben weiterhin folgende Festsetzungen vorgeschlagen:

- An die Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohnräumen (z. B. Wohnräume und Schlafräume), in den Lärmpegelbereichen II bis V gemäß Planzeichnung, sind erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. In Abhängigkeit von den Lärmpegelbereichen dürfen die in der Tabelle 8 der DIN 4109 aufgeführten resultierenden Luftschalldämm-Maße für die

Außenbauteile nicht unterschritten werden. Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der Lärmpegelbereiche gemäß Planzeichnung in Verbindung mit den Tabellen 9 und 10 der DIN 4109. Für die Außenbauteile in den Lärmpegelbereich II bis V, die auf den zur Oldenburger Straße nicht zugewandten Gebäudeseiten angeordnet sind, können um 5 dB verminderte Werte angesetzt werden.

- Werden schutzbedürftige Wohnräume (Wohnräume und Schlafräume) auf der zur Oldenburger Straße zugewandten Gebäudeseite errichtet, muss in den Lärmpegelbereichen III bis V die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand (z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Fassadenseite) sichergestellt werden. Es kann davon abgewichen werden, wenn im Rahmen der Baugenehmigung durch Lärmgutachten nachgewiesen wird, dass der Nacht-Grenzwert am jeweiligen schutzbedürftigen Wohnraum nach der 16. BImSchV von 49 dB(A) im allgemeinen Wohngebiet bzw. von 54 dB(A) im Mischgebiet nicht überschritten wird.
- In den Lärmpegelbereichen IV und V sind Balkone und Außenwohnbereiche (Terrassen etc.) auf der zur Oldenburger Straße nicht zugewandten Seite des Gebäudes anzuordnen. Alternativ sind Terrassen, Balkone durch Glaseinfassungen mit einer wirksamen Höhe von mindestens 1,8 m zu schützen.
- Definition der Lage der maßgeblichen Lärmquelle (hier: Straßenachse) zur jeweiligen Gebäudefassade in Anlehnung an die DIN 4109: zugewandte Gebäudefassade = parallel bis zu 135 Grad

Die gutachterlichen Aussagen/ Empfehlungen werden in den Bebauungsplan übernommen.

Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr weist darauf hin, dass aus dem geplanten Baugebiet keine Ansprüche wegen der von der Kreisstraße ausgehenden Emissionen bestehen.

### **3.2.2.2 Gewerbliche Geräuschimmissionen**

Es wurden die Geräuschimmissionen aus gewerblichen Anlagen vom südlich angrenzenden Einkaufsmarkt und dem östlich befindlichen Autohaus (Oldenburger Straße Nr. 157) betrachtet. Die Immissionen wurden überschlägig nach Geräuschquellen ermittelt. Grundlagen waren Baugenehmigungen und die aktuellen Grundstücksnutzungen. Bezüglich des Einkaufsmarktes wurden der potenzielle Anlieferverkehr und die Verladung und die Stellplatzanlage für Besucher und Mitarbeiter zu den Betriebszeiten von 6:00 bis nach 22:00 Uhr werktags berücksichtigt. Es fahren durchschnittlich 2 LKW täglich die Anlieferzone an der Nordseite an. Ein Zuschlag für Rangiervorgänge wurde angesetzt. Für die Anlieferzone des Getränkemarktes an der Ostseite wurden ebenfalls zwei LKW angesetzt, Rangiervorgänge sind hier nicht erforderlich.

Das Autohaus besteht aus einem zweigeschossigen Ausstellungs- und Bürogebäude, einer kleinen Halle für die Reinigung und das Polieren von PKW's und einer sich südlich anschließenden Ausstellungsfläche für PKW (ca. 20 Stellplätze). Als Geräuschquellen wurden der Vorbereich und die Ausstellungsfläche im Freien betrachtet. Es wurden sicherheitshalber Betriebszeiten von 6:00 bis 22:00 Uhr eingestellt.

Bezüglich der gewerblichen Geräuschimmissionen sind die Gutachter zu dem Ergebnis gekommen, dass die o.g. Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete zur Tagzeit eingehalten bzw. unterschritten werden. Somit werden auch die aktuellen Nutzungen durch die geplante Wohnbebauung nicht eingeschränkt.

### **3.2.2.3 Schienenverkehrslärm**

Westlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 200 Metern befindet sich die Bahnstrecke Oldenburg – Wilhelmshaven. Im Zuge der Planungen zum Jade-Weser-Port wurden Isophonenpläne für den Tages- und Nachtzeitraum erstellt.<sup>2</sup> Die vorhandenen und geplanten Lärmschutzwände wurden dabei berücksichtigt, ebenfalls die Prognosebelastungen nach Ausbau des Jade-Weser-Ports. Die Karten sind Bestandteil des Planfeststellungsverfahrens zum Ausbau der Bahnstrecke. Der für das Plangebiet relevante Streckenabschnitt weist gemäß Rasterlärmkarte eine geplante Lärmschutzwand auf. Für das Plangebiet werden keine Isophonen mehr dargestellt. Die relevanten Grenzwerte der 16. BImSchV zur Tagzeit von 59 dB(A) und zur Nachtzeit von 49 dB(A) werden im Plangebiet eingehalten bzw. deutlich unterschritten.

### **3.2.3 Verkehrliche Belange**

Die Erschließung der Allgemeinen Wohngebiete soll über einen von der Oldenburger Straße (K 131) abzweigenden Erschließungsstich (Planstraße A) erfolgen. Die Oldenburger Straße ist als qualifizierte Straße leistungsfähig genug, um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Der parallel zum Plangebiet verlaufende Abschnitt der Oldenburger Straße liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt. Im Einmündungsbereich der Planstraße A in die K 131 sind gemäß RAS 06, Ziff. 6.3.9,3, Bild 120, Sichtfelder auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge und Radfahrer freizuhalten. Zudem darf weder die Sicht auf Kinder, noch die Sicht von Kindern auf Fahrzeuge beeinträchtigt werden. In den freizuhaltenden Sichtfeldern darf in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über den Fahrbahnen die Sicht nicht versperrt werden.

Die Planstraße A ist im Bebauungsplan mit 9 m festgesetzt. Die genaue Aufteilung der Verkehrsfläche ergibt sich aus der Ausbauplanung. Die rückwärtig gelegenen Baufelder des WA 2 werden über private Erschließungswege erschlossen. Die Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 dürfen ausschließlich über die Planstraße A erschlossen werden (s. Festsetzung).

Von der Haupteerschließungsstraße zweigt in südlicher Richtung die Planstraße B mit einer Breite von 6,5 m ab. Sie mündet in einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 14 m. Von der Planstraße zweigt zudem in nördlicher Richtung ein kurzer Stich mit einer Breite von 4 m ab. Über diesen Stich wird eine Verbindung als Fuß- und Radweg zur Straße „Feldbreite“ hergestellt.

Die Erschließung des geplanten Mischgebietes erfolgt über die bestehenden Zufahrten direkt über die Oldenburger Straße oder über die Planstraße A.

---

<sup>2</sup> A.I.T. – Ingenieure im Bauwesen: Lageplan Rastede, Strecke 1522, ABS Oldenburg – Wilhelmshaven, Schutzfallbetrachtung, November 2009

Die erforderlichen Stellplätze sollen im WA 2 teilweise in Tiefgaragen untergebracht werden. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und in den Mischgebieten sind auf allen nicht überbaubaren Flächen Tiefgaragen und deren Zufahrten allgemein zulässig. Mit der Möglichkeit, Tiefgaragenstellplätze vorzusehen, wird die zentrale Lage des Gebietes berücksichtigt und die Hochwertigkeit des Plangebietes weiter unterstrichen. Großflächige Stellplatzanlagen sind aufgrund ihres Erscheinungsbildes städtebaulich nicht erwünscht.

In fußläufiger Entfernung (ca. 450m) vom Plangebiet befindet sich die von der Regionallinie 340 (Oldenburg-Rastede-Jaderberg) bediente Haltestelle "Rastede, Lindenstraße". Darüber hinaus hält dort am Wochenende die NachtEule (N31) und die auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtete Linie 343. Auch das nah gelegene Schulzentrum und die Schule Feldbreite werden von diversen Linien der Schülerbeförderung bedient. Der Bahnhof befindet sich in weniger als 1 km Entfernung. Dort verkehrt im Stundentakt die NordWestBahn (Wilhelmshaven-Oldenburg-Osnabrück). Das Plangebiet ist somit gut durch den ÖPNV erschlossen."

### **3.2.4 Belange des Denkmalschutzes**

Das Plangebiet wurde bis zum Jahr 2007 als Schloßgärtnerei genutzt. Fast 140 Jahre lang hatte sich die Gärtnerei an diesem Standort befunden und hatte zusammen mit dem Schlosspark und dem benachbarten Palaisgarten eine Einheit gebildet. Seit dem Jahr 1918 wurde die Schloßgärtnerei vom Großherzog verpachtet. Nach seinem Tod 1946 bis zuletzt wurden von der herzoglichen Verwaltung in der Schloßgärtnerei Betriebsleiter eingesetzt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich heute mehrere Denkmäler. Da Teilbereiche des Plangebietes auch dem Umgebungsschutz im Sinne des § 8 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetzes unterliegen, ist in diesen Bereichen zusätzlich zur Baugenehmigung eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

Bei den Denkmälern handelt es sich um:

- das Betriebsleiterwohnhaus an der Oldenburger Straße Nr. 167
- das Erdgewächshaus am nordwestlichen Rand des Plangebietes
- zwei Mauerabschnitte der ehemaligen Schlossgartenmauer am westlichen und südlichen Rand des Plangebietes
- Teile des Palaisgartens

#### **Betriebsleiterhaus (Verwalterhaus) an der Oldenburger Straße Nr. 167**

Das ehemalige Dienstgebäude des Schlossgärtners bzw. der Schloßgärtnerei wurde im Zuge der Fortschreibung des Denkmalverzeichnisses für den Landkreis Ammerland im Jahr 2007 neu als Denkmal gem. § 3.2 NDSchG und gem. § 3.3 NDSchG ausgewiesen. Das Gebäude wurde 1861 als Dienstgebäude errichtet. Als Denkmal geschützt ist das Wohnhaus mit Stallgebäude. Es handelt sich um einen Putzbau mit Satteldach. Außerdem ist auf dem Gartengrundstück ein Erdkeller (Eiskeller) vorhanden. Die Erfassung als Denkmal erfolgte aufgrund der Ortsgeschichte und der beispielhaften Typus-/ Stilausprägung.



### **Gewächshaus**

Das Gewächshaus ist im Verzeichnis der Baudenkmale gem. § 3 NDSchG aufgeführt. Es handelt sich dabei um ein Erdgewächshaus, z.T. noch mit alter Verglasung und Belüftungsrohren mit originalen Verschlussklappen. Es datiert aus dem 19. Jahrhundert. Die wesentliche Schutzbegründung ist der Seltenheitswert.

### **Palaisgarten**

Bei dem Palaisgarten handelt es sich um einen Landschaftsgarten des 19. Jh., der über mehrere Entwicklungsstufen sein endgültiges Erscheinungsbild erhielt. Beherrschende Gestaltungselemente sind der artenreiche Baumbestand, die Geländemodellierung, die Wasserflächen, das Wegesystem und die Raumabfolgen. Der Palaisgarten ist als Kulturdenkmal nach § 3 (3) NDSchG aufgrund seiner geschichtlichen Bedeutung im Rahmen der Orts- und Landesgeschichte und aufgrund des Zeugnis und Schauwertes und aufgrund seiner künstlerischen Bedeutung als Erlebniswert für regional/ überregional nicht alltägliche künstlerische und handwerkliche Gestaltwerte geschützt. Ihm wird zudem eine städtebauliche Bedeutung von prägendem Einfluss auf das Ortsbild beigemessen.

### **Mauer**

Es handelt sich dabei um noch vorhandene Bestandteile der ursprünglichen Begrenzungsmauer an der westlichen und südwestlichen Grundstücksgrenze.

### **Sanierung und Folgenutzung**

Die Denkmäler sind im Planteil entsprechend nachrichtlich übernommen worden. Das städtebauliche Konzept ist in seinen Grundzügen mit der Denkmalschutzbehörde detailliert abgestimmt worden. Das Betriebsleiterwohnhaus wird als Mischgebiet MI\* überplant und dadurch planungsrechtlich abgesichert. Es soll zukünftig als exklusives Wohn- oder Bürohaus erhalten bleiben. Hierzu ist eine umfangreiche Sanierung notwendig, welche im Detail mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen ist. Im Rahmen der Sanierung soll auch die Gartenanlage einschließlich Eiskeller und historischer Zaunanlage wieder wahrnehmbar werden. Die Detailplanung dieses Ensembles ist mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Im Baufeld nördlich des Betriebsleiterwohnhauses soll im Rahmen einer Mischgebietsausweisung an der Oldenburger Straße ein neues Gebäude entstehen. Dieses Gebäude soll zusammen mit dem Betriebsleiterwohnhaus ein Ensemble bilden und über einen gemeinsamen Hof erschlossen werden. Für das Baufeld wurde bewusst die Linienführung der Gebäudevorderseite des Betriebsleiterwohnhauses aufgenommen. Die Detailplanung dieses Ensembles ist mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Das Erdgewächshaus wird als Denkmal erhalten bleiben und wieder aufgebaut werden. Da Veränderungen an der Außenseite nicht geplant sind, wird auf die Ausweisung eines Baufeldes für das Erdgewächshaus verzichtet. Eine konkrete denkmalverträgliche Nutzung steht zur Zeit noch nicht fest. Zur Erleichterung einer Nachnutzung wird westlich vom Erdgewächshaus das Baufeld WA 3 zur Absicherung eines Erweiterungsbaus ausgewiesen. Hierfür wurde mit der Denkmalpflege bereits ein Grob-

konzept abgestimmt. Die konkrete Ausgestaltung und die Anforderung des Denkmalschutzes sind im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens abzustimmen.

Um zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem Kernbereich des Palaisgartens eine Pufferzone zu schaffen, ist die Ausweisung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" vorgesehen. Die konkrete Ausgestaltung und die Anforderung sind noch im Zuge der Planung und Ausführung mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Durch die Ausweisung wird verhindert, dass private Gärten an den Kernbereich des Palaisgartens angrenzen.

Die vorhandenen Mauerbestandteile werden erhalten.

### **3.2.5 Belange der Entwässerung**

#### **Regenwasser**

Das im Baugebiet anfallende Regenwasser wird über Rohrleitungen dem im Norden des Plangebietes verlaufenden Graben zugeführt. Der Graben mündet in einen Teich, der schon in der Vergangenheit als Staubecken zu Bewässerungszwecken genutzt wurde. Der Teich wird vergrößert und dient in Zukunft als Regenwasserrückhaltebecken, wobei das bestehende Staubauwerk zu einem Drosselbauwerk mit Notüberlaufschwelle umgebaut wird. Teilflächen werden direkt an den Teich angeschlossen. Bei der hydraulischen Dimensionierung des Regenwasserrückhaltebeckens werden die bestehenden, oberhalb liegenden Einzugsgebiete der Gemeinde Rastede berücksichtigt.

#### **Schmutzwasser**

Das im Plangebiet anfallende häusliche Schmutzwasser wird über eine Freispiegelleitung dem Schmutzwasserkanal in der Oldenburger Straße zugeleitet.

### **3.2.6 Altlastenbelange**

Es liegt eine Altlastenuntersuchung vor.<sup>3</sup> Die Gutachter wurden beauftragt, eine orientierende Bodenuntersuchung nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in Verbindung mit der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung zur Prüfung des Verdachts auf Altlasten bzw. schädlichen Bodenveränderungen durchzuführen. Ein Anfangsverdacht lag aufgrund der langjährigen Nutzung als Gärtnereibetrieb, der u.a. auch den Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln beinhaltete, und dem Vorhandensein von mehreren Lagertanks für wassergefährdende Stoffe (in erster Linie Heizöl) vor. Außerdem wurde in der Untersuchung das Vorliegen potenziell schadstoffbelasteter Baustoffe und Betriebseinrichtungen sowie die Verwertungsmöglichkeiten des zu entfernenden Oberbodenmaterials beurteilt.

Die Sondierung des Untergrundes erfolgte über insgesamt 18 Baggerschurfe und 10 Kleinrammbohrungen. Eine Grundwasseruntersuchung erfolgte über einen vorhandenen Tiefbrunnen. Die Bewertung von Untersuchungsergebnissen erfolgte auf der Basis der in der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) festgelegten Prüfwerte, Vorschläge der Länderarbeitsgemeinschaft Boden bzw. für

---

<sup>3</sup> Ökochemie + Umweltanalytik Oldenburg GmbH (OKUM): Orientierende Boden- und Grundwasseruntersuchung zur Prüfung des Altlastenverdachts; Oldenburg 12.12.2009

die Wasserprobe nach dem Konzept für Geringfügigkeitsschwellen der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA, 2004).

Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass die durchgeführten Boden- und Grundwasseruntersuchungen – unter Einbezug einer bereits im Jahr 2007 durchgeführten Bodenuntersuchung – keinen Hinweis auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Plangebiet ergaben. Eine Gefahr für Schutzgüter mit entsprechenden Einschränkungen für die beabsichtigte Folgenutzung haben die Gutachter nicht festgestellt. Insbesondere ergaben sich keine Hinweise, dass durch die vorliegenden Bau- und Schutteinlagerungen oder im Bereich der Erdtanks Belastungen eingetreten sind. Für einen Eintrag von Pflanzenbehandlungsmitteln ergaben sich ebenfalls keine Hinweise.

Die Gutachter haben Hinweise zur Verwertung des anfallenden Aushubmaterials und Hinweise zu abbruchrelevanten Schadstoffen ausgearbeitet. Die Hinweise sind im Rahmen der Bauausführungen zu beachten.

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

Die Schmutzwasserentsorgung des Gebietes wird durch die öffentlichen Versorgungsträger gewährleistet.

Die Versorgung mit Erdgas und elektrischer Energie erfolgt durch neu zu errichtende Netze der EWE NETZ GmbH.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband. Sollte die Nutzung einer Brauchwasseranlage (z. B. Regenwasserzisterne, Hausbrunnen, Grauwassernutzung) im Haushalt vorgesehen sein (z.B. Toilettenspülung), ist dieses dem Gesundheitsamt, Lange Straße 36, 26655 Westerstede, anzuzeigen. Die Installation solcher Anlagen muss den technischen Normen entsprechen. Querverbindungen (z. B. Eigenwasserversorgungsanlage/öffentliche Wasserversorgung) sind auch innerhalb der Hausinstallation nicht zulässig. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die Versorgungsleitungen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen als teilweise erschlossen angesehen werden. Sofern eine Erweiterung notwendig werden sollte, kann diese nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.

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

### **3.2.8 Belange des Kinderspiels**

Die Freiflächen innerhalb des Plangebietes sind großzügig geschnitten. Weitere Spielmöglichkeiten sind im Palaisgarten und auf dem angrenzenden Gelände der Kindergruppe und des Schulzentrums zu sehen. Den Spiel-, Bewegungs- und Kontaktbedürfnissen der Kinder kann damit ausreichend Rechnung getragen werden.

## **4. Inhalte der Festsetzungen**

---

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Der weitaus größte Teil des Plangebietes wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Mit der Festsetzung der Allgemeinen Wohngebiete wird der städtebaulichen Zielsetzung entsprochen, im Plangebiet ein hochwertiges Wohngebiet zu schaffen. Die Allgemeinen Wohngebiete werden gegliedert. Der südliche und westliche Teil des Plangebietes umfasst das WA 1, in dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zweigeschossigen Einfamilien- oder Doppelhäusern geschaffen werden. Das WA 2 beinhaltet die im nördlichen Teil geplanten dreigeschossigen Stadtvillen, in denen Eigentumswohnungen errichtet werden sollen. Das WA 3 umfasst die Erweiterungsgebiete zum denkmalgeschützten Erdgewächshaus.

An der Oldenburger Straße werden Mischgebiete nach § 6 BauNVO festgesetzt. Damit wird die entlang der Oldenburger Straße angrenzende Struktur im Plangebiet weiter fortgesetzt. Südlich des Plangebietes sind mit dem Autohaus, dem Lebensmittelmarkt und den Wohnhäusern bereits gewerbliche Strukturen und Wohnhäuser vorhanden.

Das Plangebiet ist für die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht geeignet. Es ist Ziel der Gemeinde Rastede, diese Sortimente im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde zu konzentrieren. Um einem möglichen Bedeutungsverlust der kleinteiligen Geschäftsnutzungen in der zentralen Lage von Rastede vorzubeugen, werden daher Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Rasteder Liste von der Zulässigkeit ausgenommen. Auch für größere Einzelhandelseinrichtungen mit mehr als 400 qm Verkaufsfläche ist das Plangebiet nicht geeignet. Diese Einrichtungen erfordern zumeist großformatige Gebäudekörper und erzeugen i.d.R. ein hohes Verkehrsaufkommen. Sie stehen damit dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde entgegen, in diesem attraktiven Bereich ein hochwertiges Wohngebiet zu entwickeln. Auch sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbautriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten werden von der Zulässigkeit ausgenommen, weil sie zu einem unerwünscht hohem Verkehrsaufkommen führen würden und sich nicht in die Umgebung einpassen. Mit dem Ausschluss von Werbeanlagen soll sichergestellt werden, dass die hochwertige Architektur nicht durch großflächige Werbeanlagen überprägt und in den Hintergrund gedrängt wird. Werbeanlagen nach § 14 BauNVO bleiben jedoch zulässig. Im einzelnen wird festgesetzt:

In den festgesetzten Mischgebieten MI und MI\* sind die allgemein zulässigen Nutzungen wie:

- Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 (2) Nr. 3 BauNVO > 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,

- Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 (2) Nr. 3 BauNVO der im folgenden aufgeführten zentrenrelevanten Branchen („Rasteder Liste“):

- Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren
- Sportartikel
- Bücher
- Schreibwaren
- Spielwaren
- Musikinstrumente
- Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik
- Geschenkartikel
- Foto, Film
- Optik
- Uhren und Schmuck
- Heimtextilien, Kurzwaren
- Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, CD) / neue Medien

- Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 (2) Nr. 3 BauNVO der im folgenden aufgeführten nahversorgungsrelevanten Branchen („Rasteder Liste“):

- Lebensmittel
- Drogerieartikel
- Reformwaren
- Parfümartikel
- Schnittblumen
- Zeitschriften

- sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6 (2) Nr. 4 BauNVO,

- Gartenbaubetriebe gemäß § 6 (2) Nr. 6 BauNVO,

- Tankstellen gemäß § 6 (2) Nr. 7 BauNVO,

- Vergnügungsstätten gemäß § 6 (2) Nr. 8 BauNVO,

nicht zulässig (§ 1 (5) i. V. m. § 1 (9) BauNVO).

Innerhalb der Einzelhandelsbetriebe ist ein zentren- und nahversorgungsrelevantes Randsortiment auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete MI und MI\* sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO unzulässig.

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete MI und MI\* werden Werbeanlagen ausgeschlossen. Zulässig bleiben jedoch Werbeanlagen gemäß § 14 BauNVO.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

### Allgemeine Wohngebiete

**WA 1:** Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind maximal zwei Geschosse mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9,5 m zulässig. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes und die der Erschließung des Grundstücks dienende öffentliche Straßenverkehrsfläche, gemessen am Fahrbahnrand im rechten Winkel zum Gebäude. Die Höhenfestsetzung wurde unter Berücksichtigung der westlich vorhandenen Wohnhäuser an der Straße „Feldbreite“ getroffen. Zudem wird die Anzahl der Wohnungen begrenzt und eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt. Im WA 1 sind gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangene 600 qm Baugrundstück eine Wohneinheit und bei Doppelhäusern (je Haushälfte) je angefangene 400 qm eine Wohneinheit zulässig. Gemäß § 9 [1] Nr. 3 BauGB werden Mindestmaße für die Baugrundstücke von 500 qm (bei einer Bebauung mit Einzelhäusern) und 300 qm (bei einer Bebauung mit einer Doppelhaushälfte) festgesetzt. Außerdem wird für das WA 1 eine abweichende Bauweise ausgewiesen. Abweichend sind nur Gebäudelängen bis 25 m zulässig. In Anlehnung an den westlich angrenzenden Bestand wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Diese Ausnutzungsziffer kann aufgrund der getroffenen Festsetzungen zur Mindestgrundstücksgröße hinter der nach § 17 (1) BauNVO maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete zurückbleiben.

Mit der Grundflächenzahl von 0,3 werden in diesem Bereich auch die westlich angrenzenden Strukturen aufgenommen. Die bestehenden Grundstücke sind hier ebenfalls relativ locker bebaut.

Für das WA 1 wird ein großes, zusammenhängendes Baufeld festgesetzt. Die Baugrenzen werden zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin in einem Abstand von 3 m eingetragen. Damit wird den Investoren eine größtmögliche Flexibilität bei der genauen Positionierung der Gebäude eingeräumt. Es wird eine optimale Ausrichtung der Gebäude im Norden oder Osten des Grundstückes und damit eine Ausrichtung der Freibereiche in Richtung Süden und/oder Westen ermöglicht. Zu den Altanliegern wird die Baugrenze in einem Abstand von 5 m zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt. Dieser Abstand geht über den bauordnungsrechtlichen Mindestabstand von 3 m hinaus. Die Belange der Altanlieger werden dadurch besonders berücksichtigt.

Insgesamt wird mit den getroffenen Festsetzungen im WA 1 der städtebaulichen Zielsetzung entsprochen, in diesem Teil des Plangebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Einfamilien- oder Doppelhäuser zu schaffen.

**WA 2:** Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind maximal drei Vollgeschosse mit einer maximalen Gebäudehöhe von 13,5 m in offener Bauweise zulässig. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes und die der Erschließung des Grundstücks dienende öffentliche Straßenverkehrsfläche, gemessen am Fahrbahnrand. Die Höhenfestsetzung ermöglicht entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung die Errichtung von sog. Stadtvillen. Die Höhenfestsetzungen wurden unter Berücksichtigung der im Hintergrund befindlichen Baumkulisse (die Bäume haben eine Höhe von 20 bis 25 Metern) und der historischen Gebäude Palais (Höhe: 16 Meter) und Schloss (Höhe: 18 Meter) getroffen. Aufgrund der zentra-

len Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zum Zentrum eignet sich das Plangebiet besonders für die Errichtung von Eigentumswohnungen und für die Verwirklichung einer verdichteteren Bebauung. In Anlehnung an diese Zielsetzung wird für das WA 2 eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 ausgewiesen. Die Höchstmaße des § 17 BauNVO werden damit erreicht.

Die Baufelder des WA 2 orientieren sich an der aktuellen städtebaulichen Konzeption. Sie bilden zudem einen einheitlichen nördlichen Rand zum angrenzenden Palaisgarten. Zu den Verkehrsflächen werden die Baugrenzen in einem Abstand von 3 m eingetragen. Damit können die geplanten Stadtvillen in dem bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestabstand zu den Verkehrsflächen errichtet werden und damit durch ihre hochwertige Architektur auch den gesamten Bereich prägen.

Insgesamt wird mit den getroffenen Festsetzungen im WA 2 der städtebaulichen Zielsetzung entsprochen, in diesem Teil des Plangebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine relativ verdichtete Bebauung mit Stadtvillen für Eigentumswohnungen zu schaffen.

**WA 3:** Das WA 3 umfasst die Erweiterungsfläche zum denkmalgeschützten Erdgewächshaus. Hier werden zwei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine maximale Gebäudehöhe von 9,5 m festgesetzt. Die Ausnutzungsziffern werden in diesem Bereich in Anlehnung an das südlich befindliche WA 1 und die westlich angrenzenden Altanliegergrundstücke getroffen.

Die Festsetzungen dieser Nutzungsschablone sind dem Maß der baulichen Nutzung des angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes angepasst. Vorrangig gelten die Belange des Denkmalschutzes.

**MI:** Die Festsetzungen zum MI werden in Anlehnung an die Festsetzungen zum WA 2 getroffen. Auch in einem Teilbereich des MI soll eine Stadtvilla errichtet werden. Entsprechend sind hier ebenfalls drei Vollgeschosse, eine offene Bauweise und eine maximale Gebäudehöhe von 13,5 m zulässig. Die Grundflächenzahl wird jedoch entsprechend der BauNVO auf 0,6 GRZ, die Geschossflächenzahl auf 1,2 festgesetzt. Die Höchstmaße des § 17 BauNVO werden damit erreicht.

**MI\*:** Das MI\* beinhaltet das denkmalgeschützte Betriebsleiterwohnhaus (Verwalterhaus) und das zugehörige Nebengebäude. Hier werden ebenfalls drei Vollgeschosse, eine offene Bauweise und eine maximale Gebäudehöhe von 13,5 m, eine Grundflächenzahl von 0,6 GRZ sowie eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt.

Die Festsetzungen dieser Nutzungsschablone sind dem Maß der baulichen Nutzung der angrenzenden Mischgebiete angepasst. Vorrangig gelten die Belange des Denkmalschutzes.

In den Mischgebieten wird damit insgesamt eine relativ dichte und relativ hohe Bebauung ermöglicht. Damit wird eine einheitliche Struktur für das nördliche Plangebiet geschaffen und der städtische Charakter dieses Bereiches unterstrichen.

WA 1, WA 2 und WA 3 sowie in den Mischgebieten MI und MI \* sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen in der Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO in einem 3 m –Streifen, gemessen von der Grenze der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen, unzulässig. Alle sonstigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie sonstige bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zugelassen sind

oder zugelassen werden können, sind in diesem Bereich zulässig. Damit wird eine Gliederung und eine optische Verbreiterung des öffentlichen Straßenraumes erzielt.

Außerhalb dieses 3 m Streifens sind alle Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie alle baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zulässig.

Darüber hinaus gilt für die WA 2 und die Mischgebiete MI: Allgemein zulässig sind auf allen nicht überbaubaren Flächen Tiefgaragen und deren Zufahrten.

### **4.3 Verkehrsflächen**

Die im Plangebiet geplanten Verkehrsflächen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Der geplante Fuß- und Radweg wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Der Fuß- und Radweg kann als Notüberlauf genutzt werden.

Die im Straßenbild der öffentlichen Verkehrsflächen untergebrachten Parkplätze sind aus städtebaulicher Sicht lediglich für die Besucher für das vorübergehende Abstellen von Fahrzeugen gedacht. An den angrenzenden Grundstücken der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis 3 und den Mischgebieten MI und MI\* ist die Unterbringung von Garagen und überdachten Stellplätzen in einem Streifen von 3 Metern zur Verkehrsfläche nicht zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und den Mischgebieten MI sind Tiefgaragen auch in den nicht überbaubaren Bereichen zulässig um eine Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen zu fördern und so den Parkcharakter in den Bereichen der allgemeinen Wohngebiete WA 2 und den Mischgebieten MI zu fördern.

### **4.4 Festsetzungen zum Lärmschutz**

Es werden die Lärmpegelbereiche II bis V festgesetzt.

An die Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohnräumen (z. B. Wohnräume und Schlafräume), in den Lärmpegelbereichen II bis V gemäß Planzeichnung, sind erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. In Abhängigkeit von den Lärmpegelbereichen dürfen die in der Tabelle 8 der DIN 4109 aufgeführten resultierenden Luftschalldämm-Maße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden. Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der Lärmpegelbereiche gemäß Planzeichnung in Verbindung mit den Tabellen 9 und 10 der DIN 4109. Für die Außenbauteile in den Lärmpegelbereich II bis V, die auf den zur Oldenburger Straße nicht zugewandten Gebäudeseiten angeordnet sind, können um 5 dB verminderte Werte angesetzt werden.

Werden schutzbedürftige Wohnräume (Wohnräume und Schlafräume) auf der zur Oldenburger Straße zugewandten Gebäudeseite errichtet, muss in den Lärmpegelbereichen III bis V die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand (z. B. durch schalldämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Fassadenseite) sichergestellt werden. Es kann davon abgewichen werden, wenn im Rahmen der Baugenehmigung durch Lärmgutachten nachgewiesen



wird, das der Nacht-Grenzwert am jeweiligen schutzbedürftigen Wohnraum nach der 16. BImSchV von 49 dB(A) im allgemeinen Wohngebiet bzw. von 54 dB(A) im Mischgebiet nicht überschritten wird.

In den Lärmpegelbereichen IV und V sind Balkone und Außenwohnbereiche (Terrassen etc.) auf der zur Oldenburger Straße nicht zugewandten Seite des Gebäudes anzuordnen. Alternativ sind Terrassen, Balkone durch Glaseinfassungen mit einer wirksamen Höhe von mindestens 1,8 m zu schützen.

Definition der Lage der maßgeblichen Lärmquelle (hier: Straßenachse) zur jeweiligen Gebäudefassade in Anlehnung an die DIN 4109: zugewandte Gebäudefassade = parallel bis zu 135 Grad

#### **4.5 Grünplanerische Festsetzungen**

Der im Plangebiet gelegene Teil des Palaisgartens wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Innerhalb der privaten Grünfläche gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wege mit wassergebundenen Deckschichten
- Regenrückhaltbecken/ Gewässer
- 5 Stellplätze unmittelbar an der Straße Feldbreite mit einer Tiefe von max. 11 m gemessen vom Rand der Straßenparzelle

Drei ortsbildprägende Laubhochstämme im nordöstlichen Plangebiet werden mit einem Erhaltungsgebot versehen. Die Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

#### **4.6 Örtliche Bauvorschriften**

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 92 festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 3 und den Mischgebieten MI und MI\*. Unter Berücksichtigung einer angemessenen und positiven Weiterentwicklung des Ortsbildes bietet sich das Gelände für die Entwicklung eines hochwertigen Wohngebietes mit Stadtvillen und Einfamilienhäusern auf Grund der zentralen, attraktiven Lage besonders an. Orientiert an der historischen Bebauung, insbesondere des Schlosses und des Palais und der in der Umgebung ortstypischen Wohnbebauung lassen sich für das Ortsbild positive bebauungsstrukturelle Merkmale ableiten. Mit den örtlichen Bauvorschriften soll erreicht werden, dass bei der an das Kulturdenkmal Palaisgarten angrenzenden Bebauung ein parkähnlichen Charakter ermöglicht ist und zu der ortsüblichen Wohnbebauung überleitet. Die Bau- und Gestaltungsfreiheit des Einzelnen bleibt trotz der Bauvorschriften weitestgehend erhalten. Konkret werden Gestaltungsvorschriften zur Dachneigung sowie der Dacheindeckung und den Außenwänden, sowie den Einfriedungen erlassen. Im Einzelnen werden erlassen:

##### **Dachform und Dachneigung**

Um den Bauherrn eine möglichst freizügige Gestaltung Ihrer Wohngebäude zu ermöglichen, sind im Gebiet alle Dachformen zulässig. Für geneigte Dächer sind Dachneigungen > 20 ° festgelegt. Dasselbe gilt auch für Garagen und überdachte Stellplätze.

## **Dachdeckung und Fassadengestaltung**

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3 wird den Bauherrn weitgehende Gestaltungsfreiheit zu gestanden, wobei aus Gründen des Landschafts- und auch Nachbarschutzes reflektierende Materialien nicht zugelassen werden. Verglasungen wie z.B. Wintergärten werden hierbei ausdrücklich zugelassen. In der Farbgebung sind die Fassaden großzügig im Farbspektrum eingegrenzt. Für die Mischgebiete MI und MI\* an der Oldenburger Straße und die allgemeinen Wohngebiete WA 2, die unmittelbar an das Kulturdenkmal Palaisgarten und die historischen Gebäude Erdgewächshaus und Betriebsleiterwohnhaus angrenzen ist die Fassadenoberfläche auf Putzflächen, mit hellem Anstrich begrenzt. In geringfügigem Maß sind abweichende Fassadenanteile in Holz und Metall zugelassen. Die Fensterformate sind nach Vorbild des Schlosses und Palais hochrechteckig vorgegeben. Ziegel- und Klinkerfassaden wurden ausdrücklich, in Anlehnung an die Gestaltungsbegebenheiten der historischen Bebauung im Geltungsbereich und des nachbarschaftlichen Schlosses und Palais, in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und den Mischgebieten MI und MI\* nicht zugelassen.

## **Dachaufbauten und Dachgauben**

Aus städtebaulichen Gründen und um Auswüchse in der architektonischen Gestaltung zu verhindern, werden Dachaufbauten und –gauben in ihrer Lage und ihrem prozentualen Anteil an der Dachlänge begrenzt.

## **Einfriedungen**

Zur städtebaulichen Gestaltung sind die Einfriedungen innerhalb des Geltungsbereiches in Material und Höhe beschränkt. Für die allgemeinen Wohngebiete WA 2 und die Mischgebiete MI und MI\* sind zur Abgrenzung zu den Verkehrsflächen im Geltungsbereich Mauern, in Anlehnung an die historischen Gärtnereieinfriedung als Gestaltungselemente, sowie Laubgehölzhecken mit einer Mindest- und einer Maximalhöhe zugelassen. Das gilt nicht für die freizuhaltenden Sichtfelder in der Einmündung der Planstraße A. Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und 3 sind ebenfalls Laubgehölzhecken und zur Gliederung Mauerpfeiler mit einem Mindestabstand, sowie einer Mindest- und Maximalhöhe zugelassen.

An der Außengrenze Feldbreite, sowie zur südlichen Außengrenze des Geltungsbereichs bestehen in Teilstücken die historischen Umfassungsklinkerwände als Einfriedung, diese stehen unter Denkmalschutz. Eine Erweiterung der Klinkerwand, sowie Zaunanlagen sind hier höhenbeschränkt zulässig.

## **Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

Die Flächen, die nicht bebaut sind, sollen aus städtebaulichen und ökologischen Gründen und im Sinn der LBO als Grünflächen gestaltet werden. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und den Mischgebieten MI und MI\* sollen die Außenanlagen parkähnlich in Anlehnung an das Kulturdenkmal Palaisgarten erstellt werden.

Grundsätzlich sind die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes zu beachten und einzuhalten.



## 5. Ergänzende Angaben

---

### 5.1 Daten zum Verfahrensablauf

Entwurfsbeschluss

Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Satzungsbeschluss

### 5.2 Städtebauliche Flächenbilanz

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 32.816 m<sup>2</sup>, davon entfallen auf:

Allgemeines Wohngebiet WA 1	11.654 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet WA 2	11.074 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet WA 3	1.057 m <sup>2</sup>
Mischgebiet	1.630 m <sup>2</sup>
Mischgebiet *	1.118 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	2.378 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche „Parkanlage“	3.789 m <sup>2</sup>
Fuß- und Radweg	116 m <sup>2</sup>

Rastede, den

Der Bürgermeister