

BEBAUUNGSPLAN NR. 104 „ERWEITERUNG DES BAUGEBIETS OSTERMOOR II“ TEILBEREICHE A UND B - MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN - Begründung – Vorentwurf

Gemeinde Rastede



PROJ.NR. 09808 | 19.06.2014

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Grundlagen der Planaufstellung	5
1.1.	Planungsziele	5
1.2.	Aufstellungsbeschluss	6
1.3.	Lage und Größe	6
2.	Planerische Vorgaben	7
2.1.	Raumordnung	7
2.2.	Flächennutzungsplanung	9
2.3.	Städtebauliches Rahmenkonzept - Baugebiet Ostermoor	11
2.4.	Rechtsverbindliche Bebauungspläne und Planungsrecht	14
2.5.	Rechtsgrundlage	14
2.6.	Landschaftsplanung	15
3.	Inhalte des Bebauungsplanes	15
3.1.	Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	15
3.2.	Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	15
3.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) ...	16
3.4.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	16
3.5.	Verkehrliche Erschließung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	17
3.6.	Immissionsschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	18
3.6.1.	Bundesautobahn A 29	18
3.6.2.	Schutz der Außenwohnbereiche	21
3.6.3.	Geplante Bundesautobahn A 20	21
4.	Flächenbilanz	22
5.	Entwässerung	22
6.	Umweltbericht/ Auswirkungen der Planung	23
7.	Örtliche Bauvorschriften	23
8.	Hinweise	24
8.1.	Baunutzungsverordnung	24
8.2.	Bodenfunde	24
8.3.	Schädliche Bodenveränderungen / Altlasten	24

Bebauungsplan Nr. 104 „Erweiterung des Baugebiets Ostermoor II“,

Begründung Teilbereiche A und B - Vorentwurf

8.4.	Bodenschutz	24
8.5.	Kampfmittel	25
8.6.	Hinweise für die Erschließungsplanung.....	26
8.7.	Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne.....	27
9.	Verfahrensvermerke.....	27
10.	Zusammenfassende Erklärung	27

Anlagen

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 104 „Erweiterung des Baugebiets Ostermoor II“, Teilbereich A, Vorentwurf

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 104 „Erweiterung des Baugebiets Ostermoor II“, Teilbereich B, Vorentwurf

1. Grundlagen der Planaufstellung

1.1. Planungsziele

Die Gemeinde Rastede plant die Erweiterung des Wohngebietes Ostermoor II (Ligusterweg) im Ortsteil Hahn-Lehmden zur sinnvollen Abrundung der vorhandenen Wohnbebauung. Ein städtebauliches Rahmenkonzept für den Bereich Ostermoor wurde im Zuge der Planungen für den Bebauungsplan Nr. 78 a und Nr. 78 b erstellt. Nachdem die Umsetzung des 1. und 2. Bauabschnittes erfolgt ist, stellt die Erweiterung des Gebietes durch den Bebauungsplan Nr. 104 nur die logische Reaktion auf die Nachfrage nach weiteren Baugrundstücken dar. Die Gemeinde beabsichtigt die Bildung von ca. 13 Grundstücken innerhalb des Teilbereiches A und etwa 11 Grundstücke für das Teilbereich B vorzubereiten. Die verkehrliche Erschließung soll in Anlehnung an die umgebenden Zufahrtsmöglichkeiten als „verkehrsberuhigter Bereich“ für beide Gebiete umgesetzt werden.

Abb.: Städtebauliches Konzept, Hahn-Lehmden, nördlich Nethener Weg, 14.04.2011



1.2. Aufstellungsbeschluss

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede in seiner Sitzung am die Aufstellung des B-Planes Nr. 104 „Erweiterung des Baugebiets Ostermoor II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

1.3. Lage und Größe

Die Geltungsbereiche des Bebauungsplanes liegen am nordwestlichen Ortsrand der Ortschaft Hahn-Lehmden in der Gemeinde Rastede.

Das Teilbereich A grenzt westlich an ein Neubaugebiet, welches sich zwischen der Autobahn A 29 (Abstand ca. 600 m) und der Hauptdurchfahrtstraße „Wilhelmshavener Straße“ (L 825) nördlich der Autobahnabfahrt Hahn-Lehmden (Nr. 11) befindet.

Das Teilbereich A hat eine Gesamtfläche von ca. 1,02 ha. Der Geltungsbereich umfasst in der Flur 12, Gemarkung Rastede teilweise das Flurstück 70/11 und vollständig das Flurstück 242 sowie einen Teil des Flurstückes 218/26 in der Flur 18 derselben Gemarkung. Die westliche Grenze lässt sich nicht durch eine Flurstücksgrenze festhalten, sondern lehnt sich an einen sinnvollen Grundstückszuschnitt an, der sich auf Grund der Abgrenzung zwischen den Lärmpegelbereichen ergibt. Zudem wird das Flurstück 70/10 der Flur 12 für die Herstellung eines Wendepplatzes in Anspruch genommen.

Das Plangebiet wird folglich begrenzt durch die Flurstücke

- 70/10 der Flur 12 (Kompensationsfläche im Zusammenhang mit der 27. Flächennutzungsplanänderung; Vorbereitungsmaßnahmen für artenreiche mesophile Grünlandbestände) im Norden,
- 231, 230, 229, 228, 227 (Bauflächen) der Flur 12 im Osten,
- 226 (Spielplatz) der Flur 12 im Südosten,
- 528, 526, 5225, 524 (Bauflächen) und 512 (Straße „Ligusterweg“) der Flur 18 im Süden und
- 218/26 der Flur 18 und 70/11 der Flur 12 (landwirtschaftliche Flächen) im Westen.

Das Teilbereich B liegt südöstlich des Teilbereiches A und hat eine Größe von ca. 0,99 ha. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Rastede innerhalb der Flur 18 vollständig die Flurstücke 218/27, 218/24, 218/23, 218/20 sowie teilweise das Flurstück 403/218.

Das Plangebiet wird folglich begrenzt durch die Flurstücke

- 533, 531 und 530 (Bauflächen) sowie 532 und 512 (Straße „Ligusterweg“) im Nordwesten,
- 217 (ehemalige Baumschulfläche) im Nordosten

- 218/12 (Straße „Nethener Weg“), 218/22, 218/3 und 403/218 (Bauflächen) im Südosten und
- 540, 539, 537, 536, 535 (Bauflächen) sowie 512 (Straße „Ligusterweg“) im Südwesten.

2. Planerische Vorgaben

2.1. Raumordnung

Aus der zeichnerischen Darstellung des Landesraumordnungsprogramms (LROP) von 2012¹ ergeben sich keine Maßgaben für den vorliegenden verbindlichen Bauleitplan. Das Plangebiet befindet sich zwischen den zeichnerischen Darstellungen der Autobahn (Westen) und der Haupteisenbahnstrecke (Osten). Westlich der Autobahn ist zudem ein Gebiet für Rohstoffgewinnung festgelegt.

Abb.: Ausschnitt aus dem gültigen Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen



In dem gültigen Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland von 1996, nach Prüfung der Aktualität wurde mit Bekanntmachung vom 07.06.2007 die Gültigkeit für weitere 10 Jahre verlängert, ist der Ort Hahn-Lehmden als Grundzentrum mit der Schwerpunktaufgabe und Entwicklung zur Sicherung von Wohnstätten gekennzeichnet. Das Plangebiet befindet sich zwischen dem Vorranggebiet Autobahn (Westen) und dem Vorranggebiet einer Straße von regionaler Bedeutung mit regional bedeutsamen Busverkehr sowie dem Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke (Osten). Westlich des Plangebietes liegt ein Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund hohen Ertragspotenzials sowie nordwestlich ein Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung (Ton und Tonstein). Ebenso befindet sich in der näheren Umgebung des Plangebietes ein Vorranggebiet für eine Leitungstrasse mit 110 kV, ein Vorranggebiet für Fernwasserleitung und ein Vorranggebiet für einen regional bedeutsamen Wanderweg (Radfahren).

¹ LROP 2012, Inkrafttreten der Änderungsverordnung zum LROP am 03.10.2012.

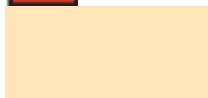
Abb.: Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Ammerland mit Geltungsbereich des B-Planes 104, Teilbereich A und B



Grundzentrum



Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten



Vorsorgegebiet
Landwirtschaft -auf Grund hohen Ertragspotenzials



Vorranggebiet Rohstoffgewinnung; Ton und Tonstein



Vorranggebiet
Hauptbahnstrecke



Vorranggebiet



Autobahn



Vorranggebiet
Anschlussstelle



Vorranggebiet



Straße von regionaler Bedeutung



Regional bedeutsamer Busverkehr



Vorranggebiet



Fernwasserleitung



Vorranggebiet Leitungstrasse 110 kV



Vorranggebiet regional bedeutsamer
Wanderweg; Radfahren

Sowohl auf Grund der nicht vorhandenen rechtlichen Bindungen wie auch der voraussichtlichen materiellen Übereinstimmung mit möglichen, d. h. zukünftig zu erwartenden Zielen von Raumordnung und Landesplanung ist eine Raumverträglichkeit der vorliegenden Bauleitplanung gegeben und entspricht dieser sogar, indem der Ort Hahn-Lehmden in seiner Schwerpunktaufgabe zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten unterstützt wird.

2.2. Flächennutzungsplanung

Die wirksame, zeichnerische Darstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rastede vom Mai 1993 stellt für den **Teilbereich A** des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 104 mit seiner 27. Änderung größtenteils Wohnbauflächen dar. Nördlich im Plangebiet und angrenzend befindet sich zudem eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Alle anderen umgebenden Flächen sind ebenfalls als Wohnbauflächen durch die 27. und die 44. Flächennutzungsplanänderung festgelegt worden.

Für den Geltungsbereich des **Teilbereiches B** wird sowohl in der 27. und 44. Flächennutzungsplanänderung, als auch im ursprünglichen Bebauungsplan „Wohnbaufläche“ dargestellt. Das Gebiet wird südlich, westlich und nördlich, von „Wohnbauflächen“ und östlich von einer Waldfläche (ehemalige Baumschulfläche) umgeben.

Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede (Landkreis Ammerland) mit Geltungsbereich des B-Planes 104, Teilbereich B

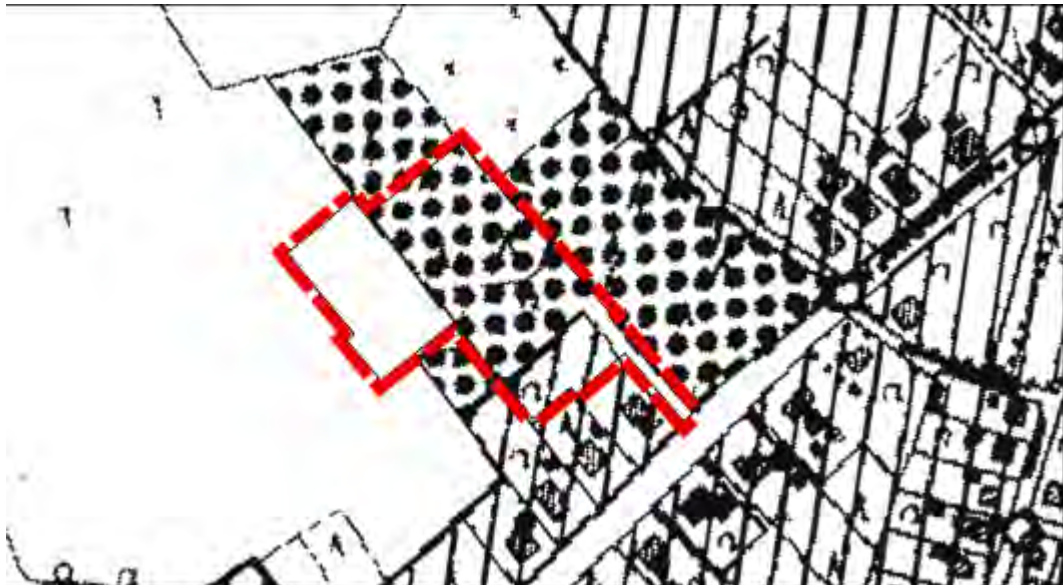


Abb.: Ausschnitt aus der 27. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rastede (Landkreis Ammerland), wirksam geworden am 31.05.2005, mit Geltungsbereich des B-Planes 104, Teilbereich A und B



Abb.: Ausschnitt aus der 44. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rastede (Landkreis Ammerland), wirksam geworden am 08.06.2011, mit Geltungsbereich des B-Planes 104, Teilbereich A und B



Da die Planung des Bebauungsplanes Nr. 104 nicht den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes mit seiner 27. und 44. Änderung widerspricht, gilt der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig.

**Bebauungsplan Nr. 104 „Erweiterung des Baugebiets Ostermoor II“,
Begründung Teilbereiche A und B - Vorentwurf**

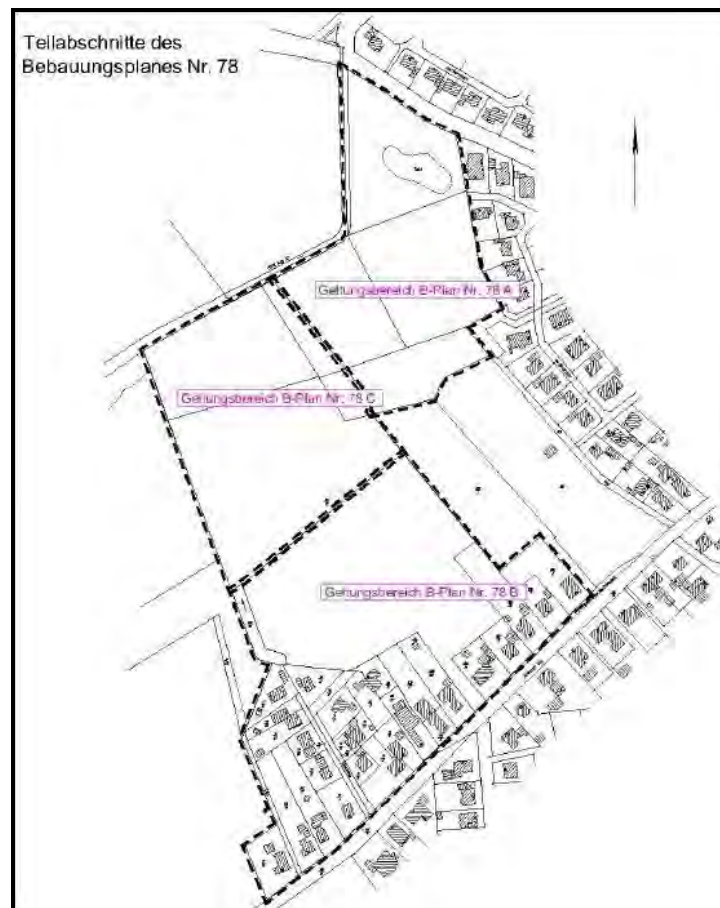
2.3. Städtebauliches Rahmenkonzept - Baugebiet Ostermoor

Im Jahre 2004 beschloss die Gemeinde Rastede auf Grund der gestiegenen und anhaltenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und der Weiterentwicklung der Ortschaft Hahn-Lehmden die Aufstellung des

- Bebauungsplanes Nr. 78 A – Ostermoor I, des
- Bebauungsplanes Nr. 78 B – Ostermoor II und des
- Bebauungsplanes Nr. 78 C – Ostermoor III.

Am 17.06.2005 wurde der Bebauungsplan Nr. 78 A und am 17.06.2011 der Bebauungsplan Nr. 78 B rechtskräftig. Parallel wurde der Flächennutzungsplan mit der 27. Änderung und später mit der 44. Änderung geändert.

Abb.: Geplante Teilabschnitte des Bebauungsplanes Nr. 78 im Jahre 2004 (Quelle: Gemeinde Rastede (2004): Anlage 1 zu Vorlage 2004/148)

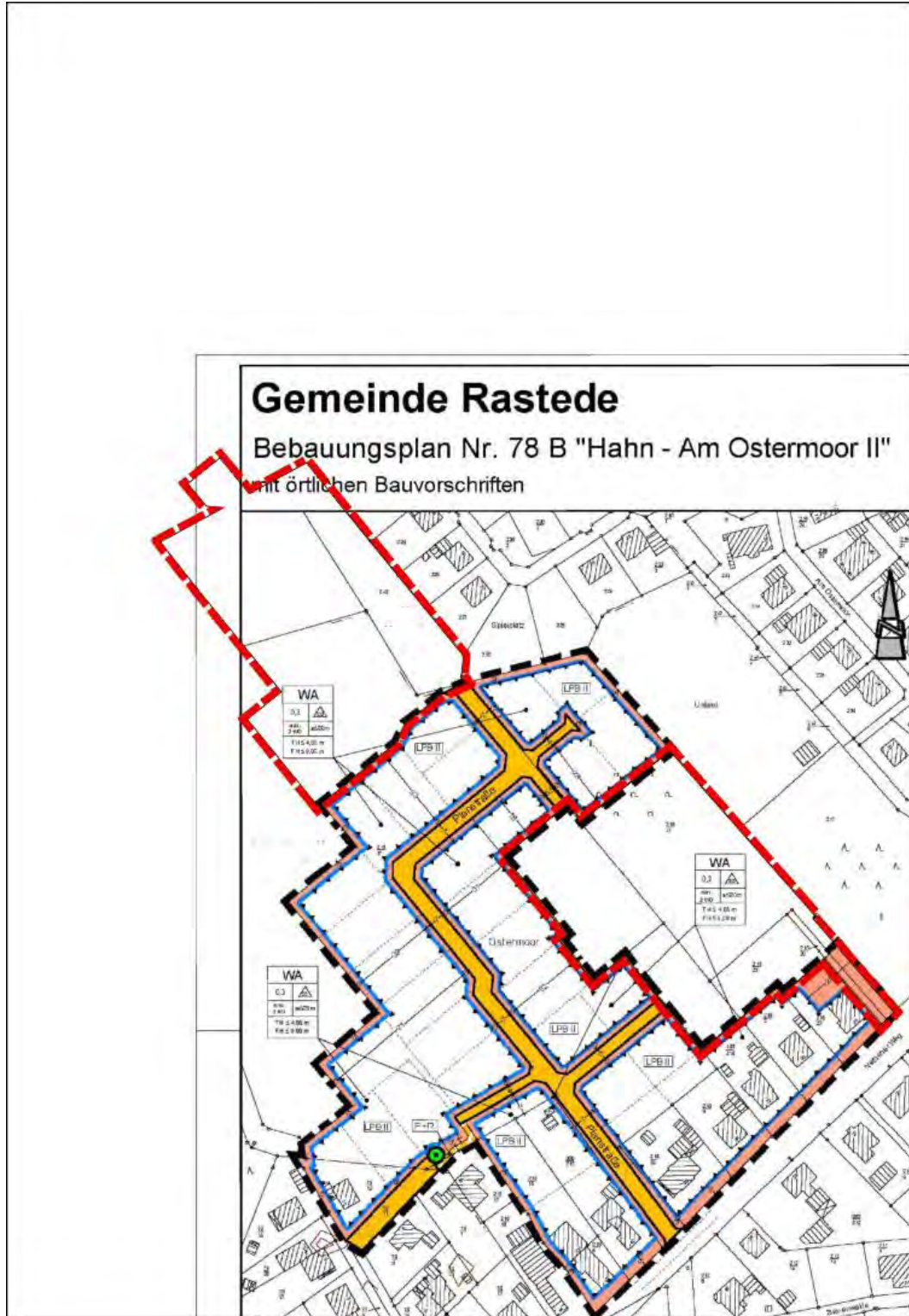


Bebauungsplan Nr. 104 „Erweiterung des Baugebiets Ostermoor II“,
Begründung Teilbereiche A und B - Vorentwurf

Abb.: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 78 a, zeichnerische Darstellung (Quelle: Gemeinde Rastede), mit Geltungsbereich des B-Planes 104



Abb.: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 78 b, zeichnerische Darstellung (Quelle: Gemeinde Rastede), mit Geltungsbereich des B-Planes 104



Im Zuge des damals erstellten Rahmenkonzeptes wurde die Oberflächenentwässerung für den gesamten Bebauungsbereich in Form eines Regenrückhaltebeckens im nordöstlichen Planbereich gesichert und ein Schallgutachten vor allem für die von der A 29 ausgehenden Lärmimmissionen für den gesamten Planbereich erstellt. Zudem wurde ein Erschließungskonzept erarbeitet, welches später nochmals hinsichtlich der Lärmpegelbereiche (im Westen wurde von einer Bebauung abgesehen, da der Lärmpegelbereich III auf Grund der Nähe zur Autobahn zu große Einschränkungen für die Bauherren mit sich bringen würde) modifiziert und angepasst wurde.

Die Bebauungspläne weisen allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,3 und der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern aus.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 104 ist somit die geplante Ergänzung des Baugebietes Ostermoor, dessen Grundstein im Jahre 2004 unter den Geltungsbereich des ursprünglich genannten Bebauungsplan Nr. 78 c gelegt wurde.

2.4. Rechtsverbindliche Bebauungspläne und Planungsrecht

Für den größten Teil des Geltungsbereiches findet keine verbindliche Bauleitplanung Anwendung. Der Planbereich liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB und ist im gültigen Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen in der vorbereitenden Bauleitplanung als Wohnbaufläche dargestellt.

Lediglich der Bereich des Wendehammers im Teilbereich A ragt in den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 78 a und damit in eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Eine Inanspruchnahme der Flächen wurde vom Landkreis in Aussicht gestellt. Auflage sei ein entsprechender Antrag zur Verlegung der Biotope auf Basis eines landespflegerischen Begleitplans mit Bestandsaufnahme und Bewertung der zu schützenden Pflanzenarten; in diesem Zusammenhang sei auch die Notwendigkeit der Maßnahme zu erläutern. Die Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ersatzmaßnahmen sind ausführlich zu beschreiben.

Zu den benachbarten Bebauungsplänen siehe Punkt 2.4.

2.5. Rechtsgrundlage

Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen:

- a) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKom-VG),
- b) Baugesetzbuch (BauGB),
- c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke,
- d) Planzeichenverordnung (PlanzV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes,
- e) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege,
- f) Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

- g) Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
 - h) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-Nat SchG),
 - i) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) und
 - j) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)
- jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

2.6. Landschaftsplanung

Die Inhalte des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Ammerland von 1995 werden in den Umweltberichten zu den einzelnen Teilbereichen A und B behandelt. Für die Gemeinde Rastede existiert kein Landschaftsplan.

3. Inhalte des Bebauungsplanes

3.1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für die Plangebiete werden Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise Zulässigkeit der Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO bleibt erhalten, während die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplans, also nicht zulässig, sind. Die Beschränkung der Ausnahmen erfolgte in Anlehnung an die benachbarten Bebauungspläne Nr. 78 a und Nr. 78 b und gründet sich zusätzlich darauf, dass diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen das Gebiet in seinem Charakter negativ beeinflussen. Zusätzlich könnte es dazu kommen, dass die angestrebte Nutzung als Wohngebiet durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen oder durch andere Störeffekte (Licht, Lärm, usw.) beeinträchtigen würde.

3.2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl (gem. § 19 BauNVO)

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 für das Baugebiet festgelegt. Die nicht komplette Ausreizung der Obergrenze gem. § 17 BauNVO gründet sich in der Anlehnung an die benachbarte, lockere Einfamilienhausbebauung für das gesamte Baugebiet „Ostermoor“.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch die Anlage von Garagen und Stellplätzen, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich in Bezug auf § 19 Abs. 4 Nr. 1

BauNVO unterbaut wird, ist bis zu 50 % zulässig und löst damit eine maximale Versiegelung von 45% aus.

Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO lehnt sich ebenfalls an die benachbarte verbindliche Bauleitplanung mit einer maximalen Traufhöhe von 4,0 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,0 m an. Die Begrenzung möchte das Entstehen von zu hohen Gebäuden im Übergang zur freien Landschaft vermeiden und soll gleichzeitig eine Eingliederung in das bestehende Ortsbild ermöglichen. Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen gilt die Oberkante der Erschließungsstraße mittig der Fassade und rechtwinklig zur Fahrbahn gemessen. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) und o.g. unterem Bezugspunkt. Die Traufhöhe gilt nicht für Traufen von untergeordneten Dachteilen (Krüppelwalm, Dachaufbauten). Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Firsthöhen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) sind zulässig, da diese den Charakter und die Eigenart des Gebietes nicht wesentlich beeinflussen.

3.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise (gem. § 22 BauNVO)

Bei der Festsetzung der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern mit einer maximalen Gesamtlänge von 20 m festgelegt. Die Errichtung von Hausgruppen ist in Anlehnung an die benachbarten Bebauungspläne Nr. 78 a und Nr. 78 b zur Verhinderung der Entstehung von zu großen Gebäudekubaturen und Eingliederung die umgebende städtebauliche Struktur nicht zulässig.

Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO sind auf die Länge der festgesetzten Bauweise (Gebäudelänge) nicht anzurechnen.

Überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Innerhalb der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebengebäude gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.

Diese Festsetzung wurde in Anlehnung an das Baugebiet Ostermoor getroffen. Die Schaffung eines gleichmäßigen Bildes und Abstandes im und zum Straßenraum ist erwünscht und unterstreicht den zusammenhängenden Charakter des gesamten Plangebietes ohne dabei den Gestaltungsspielraum für Bauherren zu sehr einzuschränken.

3.4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In Bezug auf die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB Wohngebäude mit nur maximal zwei Wohneinheiten zugelassen. Kommt es zur Entstehung von Doppelhäusern, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig. Zusätzlich zur abweichenden Bauweise wird in Bezug auf eine verträgliche Bebauungsdichte im ländlichen Charakter des Baugebietes die

höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgelegt. Die Zulässigkeit bzw. Reglementierung von Wohneinheiten gründet sich in der Steuerung und Wahrung der Eigenart und des Charakters des Gebietes als locker bebaute und ruhige „Einfamilienhaussiedlung“. Es soll somit sichergestellt werden, dass innerhalb des allgemeinen Wohngebietes keine gebietsuntypischen Mehrfamilienhäuser entstehen, welche zu einer ungewollten Verdichtung der Siedlungsstrukturen und auch der Bevölkerung führen könnten.

3.5. Verkehrliche Erschließung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zur inneren Erschließung des Baugebietes im **Teilbereich A** werden öffentliche Straßenverkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Im Rahmen des Bebauungsplanes werden diese Flächen gemäß dem vorliegenden städtebaulichen Konzept übernommen, welches ausreichend Gestaltungsfreiheit und die Unterbringung von technisch notwendigen Einrichtungen (z. B. Fahrbahn, Wendemöglichkeit, Zufahrtsbereiche) beinhaltet. Die geplante Wendemöglichkeit erhält dabei einen Durchmesser von 18,00 m, wobei in der Mitte eine überfahrbare befestigte Fläche aus Natursteinpflaster geschaffen werden könnte.² Diese Wendemöglichkeit ist ausreichend für die Müllfahrzeuge, welche mit Hilfe von Rückfahrkameras gefahrlos rangieren/ wenden können.

Die maximal nördliche Lage der Wendeanlage resultiert aus der maximalen Ausnutzung von Grundstücksflächen in Zusammenhang mit der Erreichbarkeit des Hahner Grabens für Pflegemaßnahmen sowie der Zugänglichkeit der Kompensationsflächen.

Die 4 m breite Rad- und Fußwegeverbindung im Süden aus dem Gebiet in westlicher Richtung dient der Zugänglichkeit der benachbarten Freiflächen sowie der zukünftigen Kompensationsflächen der Gemeinde.

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche innerhalb des **Teilbereiches B** bietet die sinnvolle Umsetzung des Konzeptes für das Gebiet Ostermoor in Arrondierung zu den umgesetzten Verkehrsflächen unter der Berücksichtigung von optimalen Grundstückszuschnitten.

Die geplante Wendemöglichkeit erreicht einen Durchmesser von 18,00 m, wobei auch hier in der Mitte eine überfahrbare befestigte Fläche aus Natursteinpflaster möglich wäre und bietet ebenfalls ausreichend Platz für das Wenden der Müllfahrzeuge mit der o. a. Ausstattung. Ein optionaler Ringschluss bietet darüber hinaus einen guten Verkehrsfluss sowie die Anschluss aller Grundstücke.

Im Südosten des Teilbereiches B wird eine Rad- und Fußwegeverbindungen festgesetzt, welche eine fußläufige Erreichbarkeit („kurze Wege“) der Nachbarschaft und das schnelle Erreichen des „Nethener Wegs“ (nahe einer Bushaltestelle) möglich macht.

² Vgl.: Ingenieurbüro Horst Prante: Erschließung Bebauungsplan Nr. 78 "Ostermoor" in Hahn-Lehmden, Wasserrechtlicher Genehmigungsantrag zur Einleitung von Oberflächenwasser in das Verbandsgewässer Nr. 33 -, November 2004, S. 7.

**Bebauungsplan Nr. 104 „Erweiterung des Baugebiets Ostermoor II“,
Begründung Teilbereiche A und B - Vorentwurf**

3.6. Immissionsschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.6.1. Bundesautobahn A 29

Vom itap GmbH, Oldenburg wurde im Jahre 2008 im Auftrag der Gemeinde Rastede ein Schallgutachten für das städtebauliche Rahmenkonzept „Hahn-Lehmden, nördlich Nethener Weg“ erstellt. Das Gutachten betrachtet den Bebauungsplan Nr. 104 in Bezug auf den Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes. Die Hauptlärmquelle stellt die westlich des Plangebietes liegende Bundesautobahn A 29 für den Prognosehorizont des Jahres 2020 dar.

Für den **Teilbereich B** finden keine Einschränkungen oder Schutzmaßnahmen Anwendung. Die nachfolgend ausgearbeiteten Punkte zum Immissionsschutz betreffen ausschließlich den **Teilbereich A**.

Das Gutachten ergab, dass die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet (Tag 55 dB(A), nachts 40 dB(A)) im westlichen Planbereich mit 55 bis 60 dB(A) am Tag mit 5 dB(A) überschritten und im östlichen Teil gerade eben eingehalten werden. In der Nacht findet im Westen mit 50 bis 55 dB(A) eine Überschreitung von bis zu 15 dB(A) und im Osten mit 45 bis 50 dB(A) eine Überschreitung von bis zu 10 dB(A) statt.

Dabei erfolgte die Berechnung in einer Schallemissionshöhe des 1. OG mit einer Höhe von 5,6 m.

Abb.: Schallimmissionsraster Tag und Nacht (Quelle: Schalltechnisches Gutachten zum städtebaulichen Rahmenkonzept Hahn-Lehmden, nördlich Nethener Weg der Gemeinde Rastede, 05.11.2008)

Abbildung 4: Prognostizierte Beurteilungspegel (Immissionsraster) für die Verkehrsgläusche im Tagzeitraum für das Jahr 2020 (1. OG, h = 5,6 m).

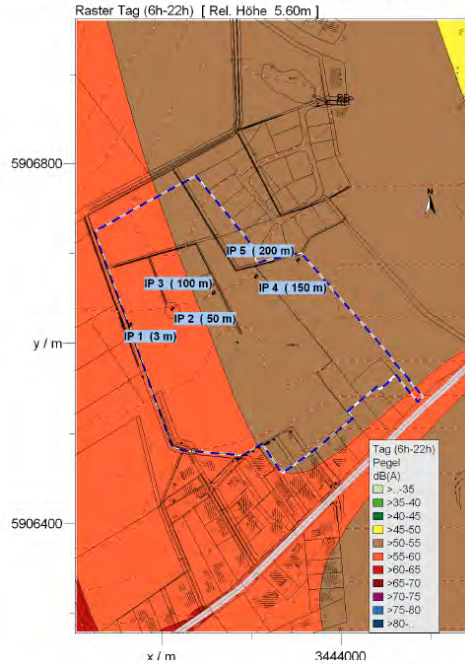
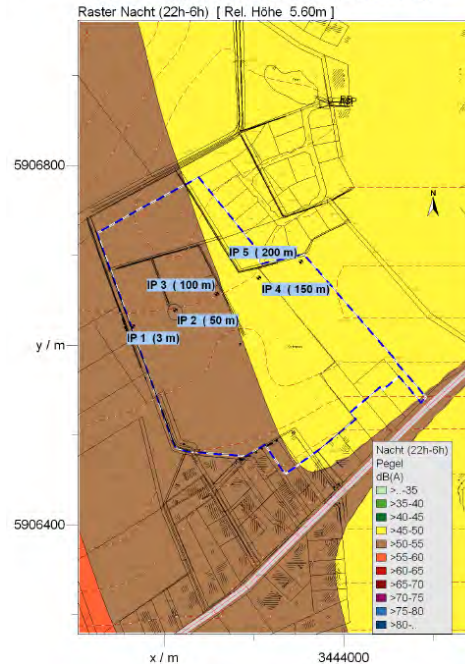


Abbildung 5: Prognostizierte Beurteilungspegel (Immissionsraster) für die Verkehrsgläusche im Nachtzeitraum für das Jahr 2020 (1. OG, h = 5,6 m).



Um jedoch den Schutzanspruch für die im Planbereich Wohnenden zu gewährleisten, ohne einen unverhältnismäßigen und von seiner Abschirmwirkung zweifelhaften Lärmschutzwall von 7 m Höhe zu errichten, sollen passive Schallschutzmaßnahmen in Form von entsprechend schallschluckenden Außenbauteilen diese Aufgabe übernehmen. Schutzbedürftige Wohnräume sollen hierbei das notwendige Schalldämm-Maß erf. $R'_{w, res}$ einhalten. Aufgrund der Wärmeschutzverordnung besitzen Fenster, die den Anforderungen dieser Verordnung genügen, in der Regel bereits ein Schalldämm-Maß von > 32 dB.

Das Schalltechnische Gutachten schlägt vor, dass

- An die Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohnräumen gemäß DIN 4109 (z.B. Wohnen, Schlafen und Büros) erhöhte Anforderungen gemäß der nachstehenden Tabelle zu stellen sind.

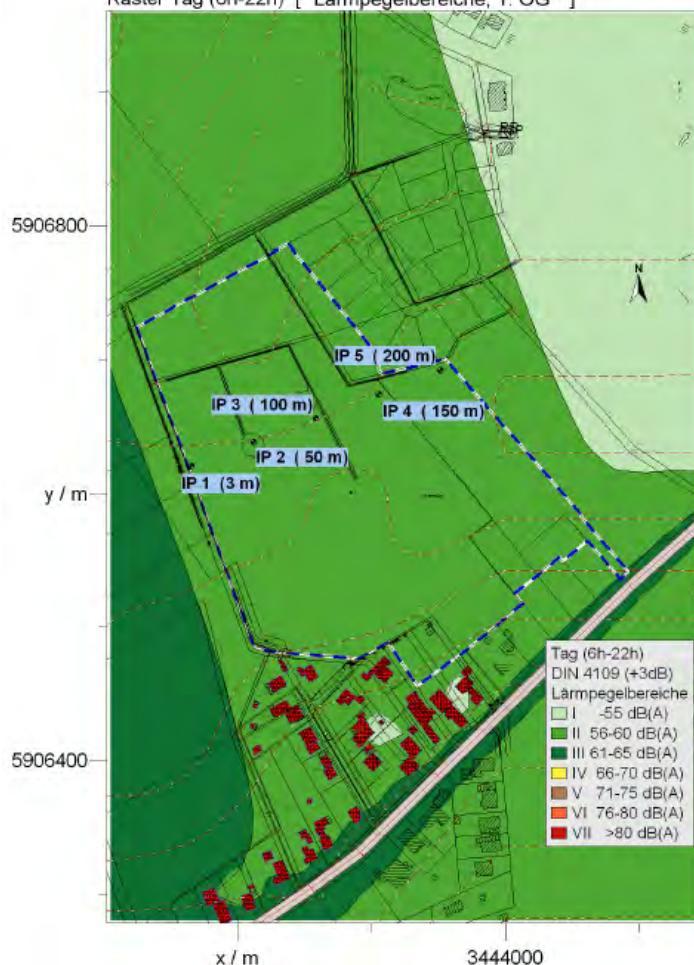
Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_{r, taqs} + 3$ dB [dB(A)]	erf. $R'_{w, res}$ [dB]	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten	Büroräume
II	56-60	30	30

- Für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Wohnräumen, die an der zur Lärmquelle abgewandten Seite angeordnet werden, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden.
- In besonders schutzbedürftigen Wohnräumen (Schlafräume und Kinderzimmer), die auf der zur Schallquelle zugewandten Seite angeordnet werden, sollte die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand, z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandten Fassadenseiten sichergestellt werden.

Durch die Einhaltung der genannten Schutzmaßnahmen ist ein ausreichender Schallschutz im Gebäude gewährleistet.

Abb.: Schallimmissionsraster Tag nach DIN 4109 unter Berücksichtigung vorhandener Bebauung (Quelle: Schalltechnisches Gutachten zum städtebaulichen Rahmenkonzept Hahn-Lehmden, nördlich Nethener Weg der Gemeinde Rastede, 05.11.2008)

Abbildung 6: Darstellung der Lärmpegelbereiche auf dem Rahmenplangebiet nach DIN 4109 unter Berücksichtigung vorhandener Bebauung. Aufpunkthöhe ist das 1. OG.
Raster Tag (6h-22h) [Lärmpegelbereiche, 1. OG]



**Bebauungsplan Nr. 104 „Erweiterung des Baugebiets Ostermoor II“,
Begründung Teilbereiche A und B - Vorentwurf**

3.6.2. Schutz der Außenwohnbereiche

Gemäß DIN 18005 sind auch die Außenbereiche, die dem Aufenthalt von Menschen dienen, vor unzumutbaren Geräuscheinwirkungen zu schützen. Da Außenbereiche wie Gärten, Terrassen etc. in der Regel nur tagsüber genutzt werden, sind hier nur die Geräuscheinwirkungen für den Tagzeitraum bis in einer Höhe von 1,7 m (Ohrhöhe) zu betrachten. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan empfohlen, dass im Lärmpegelbereich II die Anlage von Außenwohnbereichen (Terrassen, Loggien, Balkone) im Schallschatten vom Hauptgebäude oder anderen Gebäuden stattfindet.

Der Bereich für die Empfehlung reicht von der westlichen Geltungsbereichsgrenze des Teilbereiches A in etwa bis zur Trennlinie zwischen den Lärmpegelbereichen I und II. Deshalb wird in den Bebauungsplan nur in generalisierter Weise eine gemeinsame Linie aufgenommen.

3.6.3. Geplante Bundesautobahn A 20

In der Verkehrsuntersuchung für die geplante Küstenautobahn A 20 Westerstede bis Drochtersen (Stand: Februar 2012) wird im dortigem Planfall 4 für das Jahr 2025 auch für die A 29 auf dem hier zu betrachtendem Abschnitt folgende erhöhte Belastung prognostiziert: 51.400 Kfz/24 h, davon 6520 SV/24 h.³

Auf der A 29 sind demnach in Zukunft höhere Verkehrsbelastungen als im Schallgutachten prognostiziert zu erwarten. Jedoch ist nach diversen Schalluntersuchungen auf dem Gebiet der Gemeinde Rastede im Rahmen von Bauleitplanverfahren im Planfall 4 tags und nachts eine Pegelerhöhung von nur 2 dB auszugehen, welche aus Sicht der Gemeinde Rastede aus den folgenden Gründen vernachlässigt werden kann.

Eine Änderung des Mittelungspegels um mehr als 3 dB wird im Kontext mit der 16. BImSchV erst als eine wesentliche Änderung verstanden. Da diese von der Mehrzahl der Betroffenen subjektiv als eine Änderung der Immissionssituation wahrgenommen wird. In Bezug auf den betrachteten Verkehrsabschnitt ergibt sich rechnerisch in etwa eine Pegelerhöhung um 3 dB bei einer Verdopplung der Verkehrsmenge. Jedoch wird diese Verdopplung der Verkehrsmenge nach Berechnungen der Gemeinde im Planfall 4 in dem angrenzenden Abschnitt der A 29 durch die A 20 nicht erreicht. Eine Vernachlässigung der ermittelten Pegelerhöhung von 2 dB im Vergleich sieht die Gemeinde Rastede demnach als vertretbar an.

³ Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (10.04.2014): Bauleitplanung, 60. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 A „Wohngebiet Am Stratjebusch“, Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB.

4. Flächenbilanz

	Fläche in m ²
Teilbereich A	
Bestand	
Gewässer	150
Gräben	250
Grünland	9.500
Biotope	300
Planung	
Allgemeines Wohngebiet	8.700
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.500
Teilbereich B	
Bestand	
Grünland	9.900
Planung	
Allgemeines Wohngebiet	8.500
Verkehrsfläche	1.400
Fläche Gesamt	20100

5. Entwässerung

Für den Teilbereich A liegt ein veraltetes Oberflächenentwässerungskonzept vor, welches derzeit auf Grundlage der neuen, umgebenden Bebauung und der beabsichtigten Planung überarbeitet wird. Der Teilbereich B wurde noch nicht durch ein Oberflächenentwässerungskonzept erfasst.

Das Büro Prante erarbeitet deshalb derzeit Entwässerungskonzepte auf Grundlage des Vorentwurfes dieses B-Plans. Die Ergebnisse der Berechnung werden voraus-

sichtlich bis zur frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 bzw. 4, jeweils Abs. 1 BauGB an dieser Stelle nachträglich ergänzt.

6. Umweltbericht/ Auswirkungen der Planung

Im Rahmen der Erstellung dieses Bebauungsplanes wurde jeweils ein Umweltbericht für den Teilbereich A und B erstellt.

Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft sind in diesen Umweltberichten für die einzelnen Teilbereiche beschrieben. Eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt ebenfalls in den Umweltberichten für die einzelnen Teilbereiche A und B.

Zusammenfassend ist jedoch festzuhalten, dass für den

- Teilbereich A ein Kompensationsdefizit von 22.340 Werteinheiten bezogen auf Quadratmeter und
- Teilbereich B ein Kompensationsdefizit von 5.875 Werteinheiten bezogen auf Quadratmeter

besteht.

Hinzu kommt der flächenmäßige Ausgleich von 4.560 m² Wald im Verhältnis 1 : 1 für den Teilbereich B.

Das zusammengefasste Kompensationsdefizit für den Bebauungsplan in Höhe von 28.215 Werteinheiten bezogen auf Quadratmeter und die Fläche von 4.560 m² Wald soll über den Kompensationsflächenpool der Gemeinde Rastede ausgeglichen werden.

7. Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften sollen in vorliegendem Fall erlassen werden, um zum einen das Siedlungsgebiet vor gestalterischen „Entgleisungen“ zu bewahren und zum anderen auf Grund der exponierten Lage am Siedlungsrand zu verhindern, dass das benachbarte Landschaftsbild übermäßig nachteilig zu beeinträchtigt wird.

Zudem soll ein gestalterischer Zusammenhang zu den bestehenden Siedlungsbereichen gewahrt bleiben.

Der neu in der Siedlung entstehende Straßenraum soll nicht durch Vorgarten-Abschottungen eingeschnürt zu einem Verkehrsraum ohne Aufenthaltsqualität degradiert werden.

Dennoch ist darauf zu achten, dass die Selbstverwirklichung der Bauwilligen nicht übermäßig eingeschränkt wird.

Es wird davon ausgegangen, dass mit den gefundenen Gestaltungsvorschriften ein ausgewogenes Verhältnis zwischen öffentlichen und privaten Belangen gefunden wurde.

1. Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 „Erweiterung Baugebiet Ostermoor II“ (Teilbereich A und B).

2. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die Dächer der Hauptgebäude ausschließlich als geneigte Dächer mit einer Neigung von minimal 15° zu errichten. Dieses gilt nicht für Dachgauben, Dacherker, Krüppelwalme, Wintergärten und weitere, dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile gem. § 5 NBauO sowie für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO.

3. Gemäß § 84 NBauO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) nicht zulässig.

8. Hinweise

8.1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013.

8.2. Bodenfunde

In dem Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand der Archäologischen Denkmalpflege⁴ keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da derartige Fundstellen jedoch nie auszuschließen sind wird auf folgendes hingewiesen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche 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 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

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 Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

8.3. Schädliche Bodenveränderungen / Altlasten

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich der Landkreis, untere Abfallbehörde, zu benachrichtigen.

8.4. Bodenschutz

⁴Vgl.: Schreiben des Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie, Stützpunkt Oldenburg vom 22.09.2014.

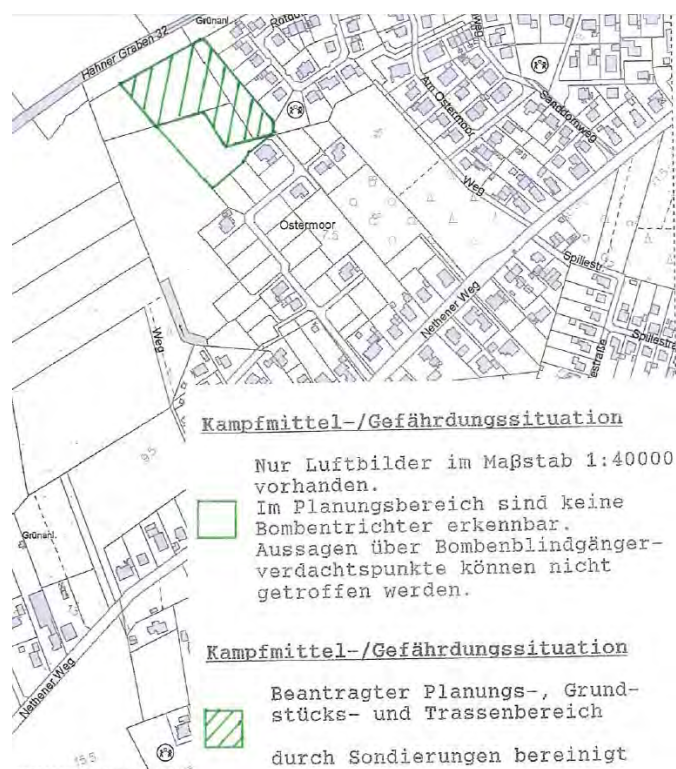
Die durch Bau- oder Erschließungsarbeiten verdichtete Bodenfläche im unversiegelten Bereich ist nach Beendigung der Maßnahme wieder in den ursprünglichen Zustand der Bodenstruktur zu versetzen.

8.5. Kampfmittel

Teilbereich A

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst hat eine Luftbildauswertung durchgeführt⁵ und teilte mit, dass nur Luftbilder im Maßstab 1:40.000 für die Auswertung verfügbar sind. Im Planungsbereich sind keine Bombenrichter erkennbar und folglich Aussagen über Bombenblindgängerverdachtspunkte nicht getroffen werden können. Ein Teilbereich des Teilbereiches A ist bereits durch Sondierung bereinigt.

Abb.: Luftbildauswertung für Teilbereich A



Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Kampfmittelbeseitigungsdienst – in Hannover oder das Ordnungsamt der Gemeinde Rastede zu benachrichtigen.

Teilbereich B

⁵Vgl.: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Luftbildauswertung vom 02.10.2014.

Für den Teilbereich B wurde eine Luftbildauswertung in Auftrag gegeben. Da bislang noch keine Ergebnisse vorliegen, werden die Aussagen zur Auswertung bis zur öffentlichen Auslegung des Plans an dieser Stelle ergänzt.

8.6. Hinweise für die Erschließungsplanung

EWE

Es wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer hingewiesen. Der Unternehmer hat sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind. Für die Koordinierung notwendiger Arbeiten im Zuge des Planungsvorhabens wird daher um eine rechtzeitige Terminabstimmung für eine gemeinsame Trassenbegehung für Leitungen der EWE (Tel. 0491-84271) gebeten.

Schmutz- und Abwasserentsorgung

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des **Teilbereiches A** erfolgt über neu herzustellende Anschlüsse an die Pumpstation im Bereich des Regenrückhaltebeckens und somit im weiteren Verlauf an die zentrale Kanalisation.⁶

Die Aussagen zu **Teilbereich B** werden nach Erarbeitung des Oberflächenentwässerungskonzept zum auf Grund des infrastrukturellen Zusammenhangs der Leitungen bis zu Entwurf an dieser Stelle ergänzt (siehe auch 5).

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gesichert.

Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Ammerland.

Oberflächenentwässerung

Die Aussagen zur Oberflächenentwässerung werden nach Erstellung des Konzeptes durch das Büro Prante bis zum Entwurf an dieser Stelle ergänzt.

Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

Sonderabfälle

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Brandschutz

⁶ Vgl.: Ingenieurbüro Horst Prante: Erschließung Bebauungsplan Nr. 78 "Ostermoor" in Hahn-Lehmden, Wasserrechtlicher Genehmigungsantrag zur Einleitung von Oberflächenwasser in das Verbandsgewässer Nr. 33 -, November 2004, S. 8.

Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird gemäß den entsprechenden Anforderungen sichergestellt.

8.7. Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 104 „Erweiterung des Baugebiets Ostermoor II“ überdeckt mit seinem Geltungsbereich des Teilbereiches A Teile des rechtskräftigen B-Planes Nr. 78 A „Ostermoor“. Der Bebauungsplan 78 A „Ostermoor“ tritt damit in den überlagerten Bereichen nach Rechtskraft des B-Planes Nr. 104 „Erweiterung des Baugebiets Ostermoor II“ außer Kraft.

9. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 104 beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom bis durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte bis zum

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat am die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit dem Entwurf der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Rastede in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 104 beschlossen.

10. Zusammenfassende Erklärung

Nach Fassung des Satzungsbeschlusses wird an dieser Stelle die zusammenfassende Erklärung eingefügt.

**Bebauungsplan Nr. 104 „Erweiterung des Baugebiets Ostermoor II“,
Begründung Teilbereiche A und B - Vorentwurf**

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Rastede:



Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 19.06.2015

i. A. Dipl.-Ing. Lutz Winter
Dipl.-Ing. Henning Göden
B.Sc. Meike Erhorn

T:\Rastede\9808 BP 104 Ostermoor II\05_B-Plan\01_Vorentwurf_Nr. 2\Begründung\2015_06_19_09808_BP
104_Begr_TB AuB_VE.doc