

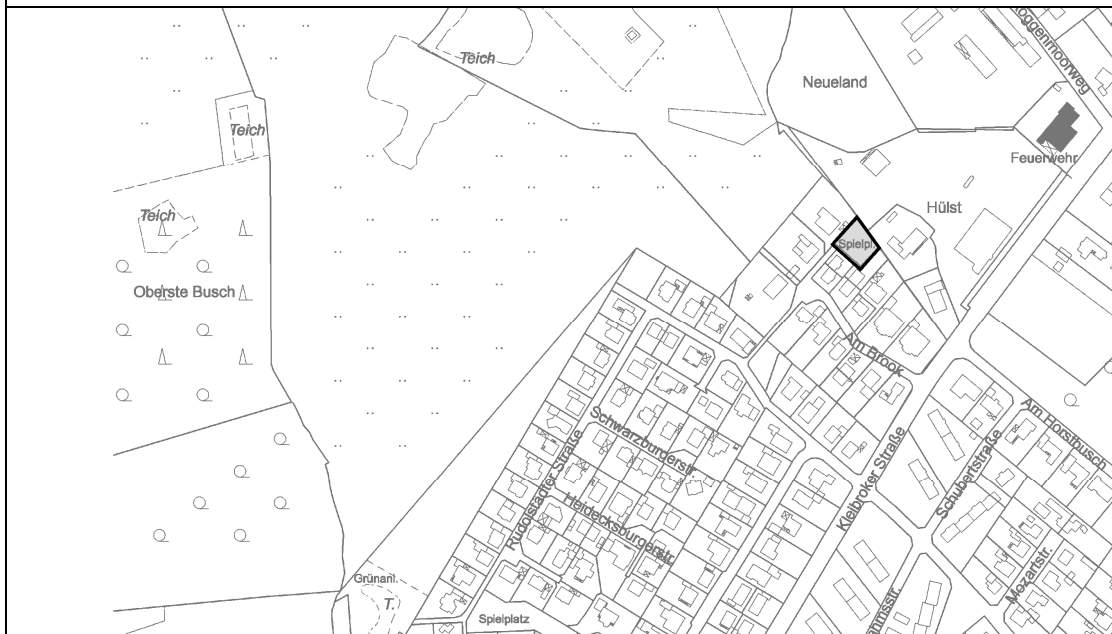
Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 29

2. Änderung

„Am Brook“

im Verfahren gemäß §13a BauGB
mit örtlichen Bauvorschriften



Begründung

Entwurf

März 2016

NWP Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon
Telefax

0441 97174 -0
0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Postfach 3867
26028 Oldenburg

E-Mail
Internet

info@nwp-ol.de
www.nwp-ol.de



INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG	2
1.1	Anlass und Ziele der Planung	2
1.2	Rechtsgrundlagen	3
1.3	Geltungsbereich der Planung	3
1.4	Beschreibung des Plangebietes	3
1.5	Planungsrahmenbedingungen	3
2.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	4
2.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	4
2.2	Relevante Abwägungsbelange	4
2.2.1	Belange der Raumordnung	4
2.2.2	Einfügen der Planung in die Umgebungsbebauung	4
2.2.3	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz	5
2.2.4	Verkehrliche Belange	6
2.2.5	Belange der Ver- und Entsorgung, sonstige Leitungen	6
2.2.6	Belange des Kinderspiels	7
3.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	7
3.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	8
3.3	Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	8
3.4	Festsetzungen zum Immissionsschutz	8
3.5	Örtliche Bauvorschriften	8
4.	STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN	9
5.	DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF	9

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Für das Plangebiet bzw. den Kinderspielplatz „Am Brook“ liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 29 vor. Er setzt für das Plangebiet eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ fest.

Im Jahr 2014 ist im Rahmen eines Spielplatzkonzepts¹ eine Zuordnung aller gemeindlichen öffentlichen Kinderspielplätze in die Kategorien 1 bis 3 vorgenommen worden. Die Spielplätze der Kategorie 1 sind dauerhaft zu erhalten, die Spielplätze der Kategorie 2 sollen temporär aufgegeben aber im Bedarfsfall wieder reaktiviert werden. Die Spielplätze der Kategorie 3 werden abgebaut und das Eigentum an den jeweiligen Grundstücken aufgegeben. Der Kategorie 3 wurden schlussendlich 8 Kinderspielplätze zugeordnet. Die Ergebnisse einer Bürgerbeteiligung wurden bei dieser Einstufung berücksichtigt. Ziel der Gemeinde Rastede ist eine Konzentration auf stark frequentierte und ordentlich ausgestattete Spielplätze.

Der Spielplatz „Am Brook“ wurde im Rahmen des Spielplatzkonzepts der Kategorie 3 zugeordnet. Die Bestandserfassung hatte ergeben, dass die Kinderspielgeräte an der Ziegelstraße kaum noch zeitgemäß und optisch wenig ansprechend sind und die Nutzungsvielfalt und der Aufenthaltswert relativ gering sind. Dem Kinderspielplatz an der Straße Am Brook wurde zudem kein Erweiterungs- und Entwicklungspotenzial beigemessen.

Die Gemeinde Rastede erkennt kein Erfordernis zum Erhalt des Kinderspielplatzes. Südwestlich des Plangebiets an der Thüringer Straße befindet sich bereits ein Kinderspielplatz, der ein Angebot für Kleinkinder und größere Kinder bereitstellt. Mit dem bestehenden Kinderspielplatz kann der Bedarf des Gebiets gedeckt werden und die Belange des Kinderspiels damit ausreichend Berücksichtigung finden. Einerseits haben viele Familie eigene Spielgeräte im Garten, andererseits hat sich das Freizeitverhalten der Kinder geändert, so dass der Spielplatz „Am Brook“ entbehrlich ist. Der Spielplatz befindet sich in einem wohnbaulich geprägten Bereich und kann laut Spielplatzkonzept umgenutzt und im Rahmen einer Innenverdichtung für eine Wohnbaunutzung bereitgestellt werden. Die Planung/ Innenverdichtung entspricht damit den Regelungsinhalten in § 1a Abs. 2 BauGB zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).

Für den aktuell erforderlichen Wohnungsbau werden dringend Flächen in innerörtlicher Lage benötigt. Im Rahmen dieser 2. Änderung wird der Kinderspielplatz als Allgemeines Wohngebiet überplant. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der derzeitigen Nachfrage und der Umgebungsbebauung. So wird eine Grundflächenzahl von 0,3 ausgewiesen. Zulässig sind nur Einzelhäuser und ein Vollgeschoss. Der Lärmschutzwall am nordöstlichen Rand des Plangebietes wird mit einer Pflanzbindung versehen.

¹ Gemeinde Rastede: Spielplatzkonzept 2014

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29, 2. Änderung sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich der Planung

Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Bereich von Rastede. Im Nordwesten, Süden und Südosten wird das Plangebiet von Wohnbebauung abgegrenzt. Nordöstlich wird das Plangebiet von einer Gewerbefläche abgegrenzt. Die Erschließung findet über die Straßen „Im Brook“ statt.

Der genaue Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Lage im Gemeindegebiet ergibt sich aus dem Übersichtsplan.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet stellt sich als unbebaute Fläche dar. Der im Bebauungsplan Nr. 29 festgesetzte Kinderspielplatz wurde in Form einer Sandfläche und einer Schaukel im östlichen Bereich realisiert. Im Nordosten grenzt das Plangebiet an eine Gewerbefläche. Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets befindet sich ein Lärmschutzwall. An den übrigen Seiten grenzt das Plangebiet an Wohnbebauung an. Das Plangebiet ist über die Straße „Am Brook“ erschlossen.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

Regionales Raumordnungsprogramm

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland 1996 ist Rastede als Mittelzentrum dargestellt.

Zudem wird Rastede als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt. Östlich des Plangebiets verläuft ein regional bedeutsamer Wanderweg.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 29. Der Bebauungsplan Nr. 29 setzt für den Geltungsbereich dieser 2. Änderung eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ fest. Westlich sowie südlich angrenzend ist ein Allgemeines Wohngebiet mit einem Geschoss, Einzel- und Doppelhäusern sowie einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Zudem ist innerhalb des Änderungsbereichs der 2. Änderung ein Lärmschutzwall mit einer Breite von 10 m sowie einer Höhe von 2,5 m festgesetzt. Der Lärmschutzwall ist mit einem Pflanzgebot versehen. Des Weiteren sind für die angrenzenden Grundstücke aufgrund der Nähe zu der Gewerbefläche gesonderte Festsetzungen zum Immissionsschutz festgesetzt. Nordöstlich des Plangebiets ist eine Gewerbefläche mit maximal zwei Vollgeschossen, einer offenen Bauweise sowie einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Im Jahr 2001 wurde eine 1. Änderung durchgeführt, wonach für die angrenzenden Grundstücke des ursprünglichen Bebauungsplanes maximal zwei Wohneinheiten pro Wohnhaus und eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig sind. Des Weiteren wurde in der 1. Änderung eine abweichende Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 20 m festgesetzt.

2. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung

2.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Gemeinde Rastede wird eine Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 3 (2) BauGB und eine Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB i.V. mit § 4 (2) BauGB durchführen. Hierzu wird im weiteren Verfahren berichtet.

2.2 Relevante Abwägungsbelange

2.2.1 Belange der Raumordnung

Die Schaffung von Wohngrundstücken entspricht der raumordnerischen Vorgabe für das Mittelzentrum Rastede, wonach Wohnstätten gesichert und entwickelt werden sollen. Zudem befindet sich das Plangebiet im Innenbereich wodurch ein sparsamer Umgang mit der Ressource Boden verfolgt wird.

2.2.2 Einfügen der Planung in die Umgebungsbebauung

Die angrenzenden Wohnhäuser werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes nur gering tangiert. Durch die Begrenzung auf ein Vollgeschoss und die Höhenbegrenzung von ma-

ximal 8 m wird die Beeinträchtigung minimiert. Der am nordöstlichen Rand des Plangebietes vorhandene Lärmschutzwall wird planungsrechtlich abgesichert.

Die Festsetzung eines Einzelhauses und der Grundflächenzahl von 0,3 werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan für die angrenzenden Grundstücke übernommen. Daher wird sich die Bebauungsstruktur in die Umgebung einfügen.

2.2.3 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz

Das Plangebiet umfasst eine innerörtliche Spielplatzfläche, die bis auf den Wall im Nordosten vollständig mit Sand aufgefüllt ist. Es ist eine Doppelschaukel aufgebaut, ansonsten besteht nur eine Sitzbank.

Der ca. 2,5 m hohe Lärmschutzwall ist vollständig mit Sträuchern wie Roter Hartriegel, Schneebeere, Forsythie, Hundsrose, Brombeere und einigen Laubbäumen (Buchen, Hainbuche, Birke) bepflanzt. Zur Wohnbebauung im Nordwesten ist eine Buchenschnitthecke angelegt. Die weiteren Grundstückseinfriedungen im Süden und Osten als Abschirmung zum Spielplatz bestehen überwiegend aus dichten Thujahecken.

Während in Westen und Süden ausschließlich Wohnbebauung angrenzt, schließt im Nordosten eine gewerbliche Nutzung an – getrennt durch den Wall.

Die Zufahrt erfolgt im Westen über die Straße „Am Brook“.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte

Nach Naturschutzrecht ausgewiesene Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Es sind auch keine Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet) in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes vorhanden.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Die eingriffsrelevanten Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 29 abgeleitet – mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“. Im Ursprungsplan ist auch bereits der Lärmschutzwall festgesetzt worden. Demnach ergeben sich mit der Neuausweisung folgende Änderungen gegenüber der Ursprungsplanung:

- Änderung der Grünflächenfestsetzung in Allgemeines Wohngebiet auf 566 m²,
- Übernahme des Lärmschutzwalles mit Anpflanzgebot in einer Breite von 10 m,
- Verlängerung der Erschließungsstraße in das Gebiet auf 62 m².

Bei Umsetzung der Planung ist auf der Wohnbaufläche gemäß der Grundflächenzahl von 0,3 zzgl. zulässiger Nebenanlagen eine Versiegelung von maximal rd. 255 m² anzunehmen. Für den Erschließungsstich wird eine Versiegelung von 90 % angesetzt, so dass eine verkehrsbedingte Versiegelung von 56 m² angenommen wird. Insgesamt wird somit eine maximale Gesamtversiegelung von 311 m² mit der Planung vorbereitet.

Somit ergeben sich versiegelungsbedingte Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschafts-/Ortsbild durch die Überplanung einer innerörtlichen Grünfläche. Der Eingriff wird jedoch durch die Erhalt-Festsetzung der Gehölze auf dem Wall gemindert.

Bei den verbleibenden, versiegelungsbedingten Eingriffen auf 311 m² durch Inanspruchnahme der öffentlichen Grünfläche gilt bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB, dass Eingriffe vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder als zulässig gelten. Eine weitere Ausgleichsverpflichtung besteht somit nicht.

Besonderer Artenschutz

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG untersagen konkret schädigende Handlungen für die besonders geschützten 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.

Durch den Erhalt der Gehölzpflanzung auf dem Lärmschutzwall werden auch die Lebensraumpotentialie für siedlungstolerante Gehölzbrüter aufrechterhalten, so dass weder eine Tötung und Gefährdung von Individuen noch Fortpflanzungs- und Ruhestätten direkt betroffen sind. Gleiches gilt für Jagdrevierpotentialie von Fledermäusen, wobei im Plangebiet keine Quartierspotentialie vorliegen und zudem die Gehölzanpflanzung auf dem Wall erhalten werden. Aufgrund der Lage im bebauten Bereich sind ausschließlich siedlungstolerante Arten zu erwarten, so dass keine erhebliche Störung anzunehmen ist.

Eine Betroffenheit anderer Artengruppen ist aufgrund der Lage und Ausprägung der Planfläche ebenfalls auszuschließen.

Fazit: Die gesetzlichen Vorgaben des besonderen Artenschutzes sind bei Beachtung der Vermeidungsgrundsätze, wie Erhalt der Gehölze, nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern.

2.2.4 Verkehrliche Belange

Der bislang festgesetzte Kinderspielplatz ist bereits über die Straße Am Brook erschlossen. Zusätzlich wird die öffentliche Verkehrsfläche der Straße Am Brook bis zum Lärmschutzwall verlängert, um eine potentielle Erweiterung des Wohngebiets zu ermöglichen.

2.2.5 Belange der Ver- und Entsorgung, sonstige Leitungen

Die Wasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung des Gebietes werden durch die öffentlichen Versorgungsträger gewährleistet. Die Netze sind vorhanden, sie sind entsprechend zu erweitern.

Die Stromversorgung erfolgt über eine Netzerweiterung.

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsanlagen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG oder andere Anbieter.

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.

2.2.6 Belange des Kinderspiels

Die im Bebauungsplan Nr. 29 festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ wird im Rahmen dieser 2. Änderung als Allgemeines Wohngebiet überplant. Für die Errichtung des Spielplatzes erkennt die Gemeinde Rastede in ihrem Spielplatzkonzept weder derzeit und noch für die Zukunft einen Bedarf. Südwestlich des Plangebietes an der Thüringer Straße befindet sich bereits ein Kinderspielplatz der auch geeignet ist, den zusätzlichen Bedarf aus dem Bebauungsplan Nr. 29 aufzunehmen. Die bestehenden Kinderspielplätze können auf kurzem und gefahrlosem Wege durch das Wohngebiet erreicht werden.

Das Niedersächsische Spielplatzgesetz wurde bereits im Jahr 2008 aufgehoben. Landesrechtliche Vorhaben über die Versorgung mit Kinderspielplätzen bestehen seitdem nicht mehr. Nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz waren die Gemeinden verpflichtet, im Zuge der Bauleitplanung die erforderlichen Spielplätze für Kinder im Alter von 6-12 Jahren in einer Entfernung von maximal 400 m bereit zu stellen. Auch wenn das Gesetz außer Kraft getreten ist, können die damaligen Regelungen einen Anhaltspunkt für die Spielplatzversorgung bieten. Die Entfernung vom Plangebiet zum Spielplatz „Thüringer Straße II“ beträgt knapp 450 m. Dennoch ist auch hier eine Erreichbarkeit in zumutbarer Zeit und Entfernung aus Sicht der Gemeinde Rastede gegeben.

Der Spielplatz „Thüringer Straße II“ weist eine Schaukel, zwei Wippen, eine Reckanlage, einen Sandkasten sowie einen Bolzplatz auf. Insgesamt bieten die vorhandenen Kinderspielplätze ausreichende Spielmöglichkeiten, um den Bedarf der Umgebung zu decken. Auch die privaten Baugrundstücke innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 29 sind relativ großzügig dimensioniert, so dass Freiräume für das Kinderspiel verbleiben. Die Belange des Kinderspiels können ausreichend berücksichtigt werden.

3. Inhalte des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Diese Festsetzung entspricht denen der angrenzenden Grundstücke wodurch sich das Plangebiet und seine künftige Nutzung in die Umgebung einfügen. Von der Zulässigkeit ausgenommen werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Diese sind auch auf den angrenzenden Grundstücken nicht vorhanden und würden sich nicht in die Umgebung

einfügen. Zudem würde durch diese Nutzungen ein unangemessen hohes Verkehrsaufkommen erzeugt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Bei der Festlegung des Baufeldes werden die Grünstrukturen am nordöstlichen Plangebietsrand ausspart. Zum südwestlichen Nachbargrundstück wird die Baugrenze in einem Abstand von 3 m eingetragen.

Für das Plangebiet werden eine Grundflächenzahl von 0,3 sowie maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. Diese Festsetzungen werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan für die angrenzenden Grundstücke übernommen. Auch die Umgebungsbebauung entspricht dieser Festsetzung. Des Weiteren sind aufgrund des Grundstückszuschnitts nur Einzelhäuser zulässig. Auch die Beschränkung der Gebäudehöhe auf 8 m entspricht der Bebauung der angrenzenden Grundstücke, wodurch sich die Bebauung in die Umgebung einfügt.

3.3 Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Die darauf vorhandenen Gehölze werden mit Pflanzbindung versehen.

3.4 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Die Festsetzung der Lärmschutzanlage wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Das Einmaß der Lärmschutzanlage ergab, dass der Lärmschutzwall in der Realität breiter ist als im Bebauungsplan festgesetzt und daher geringfügig in das Baufeld hineinragt. Die textlichen Festsetzungen zum Lärmschutz werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen:

Bei Gebäuden mit ausgebauten Dachgeschossen dürfen die Dachgeschossfenster von Aufenthaltsräumen im Sinne des § 43 NBauO nicht nach Nordosten zu dem Gewerbegebiet hin angeordnet werden.

Bei der Anordnung von Aufenthaltsräumen im Sinne des § 43 NBauO nach Nordosten zu dem Gewerbegebiet hin ist sicher zu stellen, dass die Außenbauteile (Wand, Dach) den Anforderungen des Lärmpegelbereichs II hinsichtlich der Luftschalldämmung entsprechend der DIN 4109, Teil 6 (S. 2, Nr. 4) genügen.

3.5 Örtliche Bauvorschriften

Die Dachneigung von Hauptgebäuden muss mindestens 20° betragen. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind:

- Eingangsüberdachungen, Windfänge, vortretende Gebäudeteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Erker und Blumenfenster, soweit sie untergeordnet sind.
- Wintergärten,

- an der Traufseite eines Wohngebäudes errichtete Friesengiebel (Frontspieße) und Zwerggiebel mit einer Dachneigung von maximal 68°, sofern deren Firsthöhe sich dem Hauptdach unterordnet und die Giebelseite geringer als 50 % der Länge des Wohngebäudes ist,

Pultdächer mit einer Mindestneigung von 20 ° sind zulässig.

4. Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamt	628 m²
Allgemeines Wohngebiet WA	566 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	62 m ²

5. Daten zum Verfahrensablauf

Verwaltungsausschuss Auslegungsbeschluss:

Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses:

Öffentliche Auslegung

Satzungsbeschluss im Rat:

Rastede, den

Der Bürgermeister