

# Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

## Bebauungsplan Nr. 8 4. Änderung „Berneweg/ Ollenweg“

im Verfahren gemäß §13a BauGB



## Begründung

**Entwurf**

**März 2016**

NWP Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung

Postfach 3867  
26028 Oldenburg

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



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung.....</b>	<b>3</b>
1.1 Anlass und Ziele der Planung .....	3
1.2 Rechtsgrundlagen .....	4
1.3 Geltungsbereich der Planung.....	4
1.4 Beschreibung des Plangebietes.....	4
1.5 Planungsrahmenbedingungen .....	4
<b>2. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung.</b> .....	<b>5</b>
2.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....	5
2.2 Relevante Abwägungsbelange.....	5
2.2.1 Belange der Raumordnung.....	5
2.2.2 Einfügen der Planung in die Umgebungsbebauung .....	5
2.2.3 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz .....	5
2.2.4 Verkehrliche Belange .....	7
2.2.5 Belange der Ver- und Entsorgung, sonstige Leitungen.....	7
2.2.6 Belange des Kinderspiels .....	7
2.2.7 Immissionsschutzrechtliche Belange .....	8
<b>3. Inhalte des Bebauungsplanes .....</b>	<b>9</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung .....	9
3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise .....	9
3.3 Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern.....	10
3.4 Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm.....	10
<b>4. Städtebauliche Übersichtsdaten .....</b>	<b>11</b>
<b>5 Daten zum Verfahrensablauf.....</b>	<b>11</b>

## **1. Einleitung**

### **1.1 Anlass und Ziele der Planung**

Für das Plangebiet bzw. den Kinderspielplatz am Berneweg/Ollenweg liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 8 vor. Er setzt für das Plangebiet eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ fest. Diese Fläche wird aktuell als Bolzplatz genutzt.

Im Jahr 2014<sup>1</sup> ist im Rahmen des Spielplatzkonzepts 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 „Berneweg“ wurde im Rahmen des Spielplatzkonzepts der Kategorie 3 zugeordnet. Die Bestandserfassung hat ergeben, dass der Kinderspielplatz derzeit lediglich als Bolzplatz genutzt wird und der Aufenthaltswert relativ gering ist. Dem Kinderspielplatz wurde zudem kein Erweiterungs- und Entwicklungspotenzial beigemessen.

Die Gemeinde Rastede erkennt also kein Erfordernis zur Herstellung des Kinderspielplatzes mit Spielgeräten. Einerseits haben viele Familie eigene Spielgeräte im Garten, andererseits hat sich das Freizeitverhalten der Kinder geändert, so dass die Anlegung eines weiteren Spielplatzes entbehrlich ist. Der Bolzplatz befindet sich in einem wohnbaulich geprägten Bereich und kann laut Spielplatzkonzept im Rahmen einer Innenverdichtung für eine Wohnbaunutzung bereitgestellt werden. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass für den Ort Wahnbek zeitnah jedenfalls vorerst keine Planung von Neubaugebieten möglich ist, würde mit dieser Fläche ein kleiner Beitrag zur Bereitstellung von Wohnbauflächen für diesen Ortsteil realisiert werden können. 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 4. 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 werden eine Grundflächenzahl von 0,3 und zwei großzügige Baufelder ausgewiesen. Zulässig sind ein Vollgeschoss sowie eine abweichende Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 12 Metern. Die prägenden Bäume im Norden und Süden des Plangebietes werden mit Pflanzbindung versehen.

---

<sup>1</sup> Gemeinde Rastede: Spielplatzkonzept 2014

## **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8, 4. 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 westlichen Bereich der Ortslage Wahnbek. Das Plangebiet wird an allen Seiten durch Wohnbebauung abgegrenzt. Im Norden grenzen das Flurstück 176/41 sowie der Ollenweg, im Osten die Flurstücke 176/42, 176/43 und 176/44, im Süden das Flurstück 176/45 sowie der Berneweg und im Westen die Flurstücke 176/81 bis 176/82 an. Die Erschließung findet über die Straßen „Ollenweg“ und „Berneweg“ 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 und wird derzeit als Grünfläche/ Bolzplatz genutzt. Der im Bebauungsplan Nr. 8 festgesetzte Kinderspielplatz wurde bislang nicht realisiert. Zu allen Richtungen grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet an. Das Plangebiet ist durch schmale Zufahrten von den Straßen „Ollenweg“ und „Berneweg“ erschlossen.

## **1.5 Planungsrahmenbedingungen**

### **Regionales Raumordnungsprogramm**

Die Ortslage Wahnbek wird im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland 1996 als Grundzentrum dargestellt. Zudem wird als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten dargestellt. Des Weiteren liegt das Plangebiet innerhalb eines Vorsorgegebiets für Trinkwassergewinnung.

Für das Plangebiet werden keine Darstellungen getroffen.

### **Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede ist das Plangebiet als Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt. Die Darstellung wird gemäß § 13a BauGB Abs. 2 Satz 2 im Zuge der Berichtigung angepasst.

### **Bebauungspläne**

Für das Plangebiet gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 8. Für den Geltungsbereich dieser 4. Änderung setzt der Bebauungsplan eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ fest.

Für die angrenzenden Grundstücke wird ein Allgemeines Wohngebiet mit offener Bauweise, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Zudem ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

Westlich angrenzend gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4. Auch dort sind für die angrenzenden Grundstücke ein Allgemeines Wohngebiet mit offener Bauweise, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Zudem ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

## **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 Grundzentrum Wahnbek, wonach Wohnstätten gesichert und entwickelt werden sollen.

Zudem befindet sich das Plangebiet im Innenbereich, wodurch ein sparsamer Umgang mit der Ressource Boden verfolgt wird. Die Funktion des Gebiets als Vorsorgegebiet für Trinkwasser wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

#### **2.2.2 Einfügen der Planung in die Umgebungsbebauung**

Die umliegenden Wohnhäuser werden durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes nur gering tangiert. Durch die Begrenzung auf ein Vollgeschoss werden die Beeinträchtigungen der angrenzenden Grundstücke minimiert. Des Weiteren wird die Gebäudehöhe auf maximal 8 m beschränkt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,3 wird aus der angrenzenden Bebauung abgeleitet. Daher fügt sich die Bebauungsstruktur in die Umgebung ein.

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

Das Plangebiet umfasst eine innerörtliche unbebaute Fläche im Ortsteil Wahnbeck, welche im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Spielplatz ausgewiesen ist. Spielgeräte oder sonstige Einrichtungen von Spielplätzen (Bänke, Sandkasten etc.) fehlen, es handelt sich vielmehr um eine gehölzreiche Grünfläche inmitten der Siedlungslage. Der zentrale Bereich umfasst einen offenen Scherrasen, der einen fußläufigen Anschluss an den Ollenweg im Norden und einen Zugang nach Süden zum Berneweg ermöglicht. Im Westen ist ein dichteres Siedlungsgehölz, im Osten ein lückigeres, zurückgeschnittenes Siedlungsgehölz aus standortgerechten Laubbäumen wie Buchen, Eichen, Birken, Feldahorn und einer Walnuss ausgeprägt, der Unterwuchs wird aus Holunder, Hasel, Stechpalme und Hundsrose neben Ziergehölzen wie Thuja, Kirschlorbeer, Eibe und Forsythie bestimmt.

Im Umfeld befinden sich überwiegend Einfamilienhäuser mit umgebender, individueller Gartengestaltung, im Norden schließen Reihenhäuser an, die überwiegend von Scherrasen umgeben sind.

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

Die eingriffsrelevanten Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden auf Grundlage der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 8 ermittelt. Planungsrechtlich unterliegt die Teilfläche der 4. Änderung den Festsetzungen einer öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz auf insgesamt rd. 1.647 m<sup>2</sup>.

Mit der Planung ist auf dieser Fläche die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets mit einer Grundflächenzahl von 0,3 in zwei Baufeldern vorgesehen, dementsprechend ist zzgl. zulässiger Nebenanlagen eine Versiegelung von maximal 45% der Fläche, das entspricht einer Fläche von rd. 940 m<sup>2</sup>, anzunehmen. Markante Laubbäume am Rand des Plangebietes (zwei Buchen, eine Eiche) werden als zu erhalten festgesetzt.

Somit ergeben sich Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschafts-/Ortsbild durch die Überplanung einer innerörtlichen Grünfläche mit Verlusten von Laubbäumen sowie begleitenden Strauchbeständen und der Versiegelung von Grundflächen.

Der mit der Planung vorbereitete Eingriff durch versiegelungsbedingte Beeinträchtigungen umfasst somit Bodenfunktionen und mit der Grünfläche einschließlich der Gehölzbestände auch Biotop- und Lebensraumfunktionen auf insgesamt rd. 940 m<sup>2</sup>.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB gelten Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht somit nicht.

### **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.

### **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.

An bedeutenden Strukturen sind die standortgerechten Laubgehölze hervorzuheben, die aufgrund der Lebensraumpotentiale eine ubiquitäre, an Siedlungen und Menschen angepasste Brutvogelfauna sowie ggf. auch Quartiere und Jagdreviere von Fledermäusen aufweisen. Durch den Erhalt der Großgehölze ist eine Tötung von Individuen weitgehend zu vermeiden. Doch sind aus städtebaulichen Gründen nicht alle Bäume zu erhalten, so dass bei der Entnahme von Einzelbäumen und der Sträucher bei Vorkommen von Brutvögeln und Quartierspotentialen von Fledermäusen die Gehölzfällungen nur außerhalb der Brut- und Quartierszeiten durchzuführen sind - ggf. sind Gehölzkontrollen vor Fällung der Bäume erforderlich.

Mit dem Verlust von Gehölzbeständen sind auch Lebensstätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere betroffen. Bei den Beständen im Umfeld von Gärten ist davon auszugehen, dass trotz Verlust von Gehölzbeständen mit Lebensraumpotential durch die innerörtliche Lage mit verbleibenden, umgebenden Gärten und der zu erhaltenden Großgehölze die Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte aufrecht erhalten werden kann.

Darüber hinaus sind aufgrund der Lage nur siedlungstolerante Arten zu erwarten, so dass auch keine erhebliche Störung anzunehmen ist.

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

Somit ist zusammenfassend herauszustellen, dass bei Erhalt einzelner, wertgebender Laubbaumbestände und bei Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorgaben bei der unvermeidbaren Fällung von Gehölzbeständen, ein artenschutzrechtlicher Konflikt vermieden werden kann.

#### **2.2.4 Verkehrliche Belange**

Der bislang festgesetzte Kinderspielplatz ist bereits über die Straßen „Berneweg“ und „Ollenweg“ erschlossen. Die Festsetzung zusätzlicher Erschließungsflächen ist nicht erforderlich.

#### **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. 8 festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ wird im Rahmen dieser 4. 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. Nordwestlich des Plangebietes, im Bereich der „Oderstraße“ sowie nordöstlich im Bereich der „Saalestraße“ befinden sich bereits ausgebaute Spielplätze, die auch geeignet sind, den zusätzlichen Bedarf aus dem Bebauungsplan Nr. 8 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 zu den Spielplätzen „Oderstraße“ sowie „Saalestraße“ beträgt 400 bis 450 m. Dennoch ist eine Erreichbarkeit in zumutbarer Zeit und Entfernung aus Sicht der Gemeinde Rastede gegeben.

Der Spielplatz „Oderstraße“ weist eine Schaukel, einen Turm mit Rutsche, einen Sandkasten sowie eine Reckstange auf. Der Spielplatz „Saalestraße“ weist einen Turm mit Rutsche und Wackelbrücke, eine Schaukel, ein 6-Eckkletterreck, zwei Wippen sowie einen Sandkasten auf. Insgesamt bieten die vorhandenen Kinderspielplätze ausreichende Spielmöglichkeiten, um den Bedarf der Umgebung zu decken. Auch die privaten Baugrundstücke innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 8 sind relativ großzügig dimensioniert, so dass Freiräume für das Kinderspiel verbleiben. Die Belange des Kinderspiels können ausreichend berücksichtigt werden.

### **2.2.7 Immissionsschutzrechtliche Belange**

#### **Verkehrslärm**

Der Planbereich ist durch Straßenverkehrslärm schallvorbelastet. Für das geplante Wohnbaugebiet gilt gemäß der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) ein Orientierungswert von 55/45 dB(A) tags/nachts. Zur Prüfung der Auswirkungen auf das Plangebiet wurde ein Schallschutzgutachten durch die Firma ted GmbH<sup>2</sup> aus Bremerhaven erstellt.

Im Zuge der schalltechnischen Berechnungen wurden innerhalb des Plangebietes die Geräuschemissionen durch den Straßenverkehr ermittelt und beurteilt. Die wesentlichen Inhalte werden nachstehend wiedergegeben:

Im Rahmen der Berechnungen wurden die Geräuschemissionen durch die folgenden Verkehrswege berücksichtigt:

- Bundesautobahn BAB 29
- Bundesautobahn BAB 293
- Zubringer von der BAB 29 auf die BAB 293 in Fahrtrichtung Loy
- Bundesstraße B211
- Braker Chaussee K135
- Oldenburger Straße K131
- Schulstraße K 144
- Butjadinger Straße K143

Die Schallgutachter haben die Verkehrszahlen auf das Prognosejahr 2030 hochgerechnet. Die Gutachter kommen zu folgenden Ergebnissen:

In zwei Meter Höhe wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tagsüber im nordöstlichen Planbereich geringfügig um < 1 dB überschritten. Im Großteil der

---

<sup>2</sup> ted GmbH, Schallimmissionsprognose im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Berneweg“ der Gemeinde Rastede vom 09.02.2016

Planfläche wird der Orientierungswert eingehalten. Nachts wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) im Planbereich um 4 - 6 dB überschritten.

In fünf Meter Höhe wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tagsüber im Planbereich um 1 - 2 dB überschritten. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) wird nachts im Planbereich um 6 - 8 dB überschritten.

Um den Schutz vor Geräuschen aus dem Straßenverkehr innerhalb des Plangebietes berücksichtigen und somit im Gebäudeinneren gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen, haben die Schallgutachter passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen und Lärmpegelbereiche ermittelt. Es handelt sich um die Lärmpegelbereiche III und IV. Zudem haben die Schallgutachter eine textliche Festsetzung zum Schutz der Außenwohnbereiche vorgeschlagen: In Dachgeschoßhöhe sind Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien etc.), die der BAB 29 zugewandt sind, ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen im Nahbereich nicht zulässig. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche Maßnahmen so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung des Beurteilungspegels aus dem Straßenverkehr um das Maß der Überschreitung des Orientierungswertes tags bewirken.

### **Abwägung zum Immissionsschutz durch die Gemeinde Rastede**

Die Gemeinde Rastede hat die gutachterlichen Aussagen überprüft und für plausibel befunden und trifft die vorgeschlagenen Festsetzungen zum passiven Lärmschutz (Lärmpegelbereiche und Schutz der Außenwohnbereiche). Die Gemeinde Rastede nimmt die Überschreitungen der Orientierungswerte aufgrund der Vorbelastung hin und zugunsten der Siedlungsentwicklung in Kauf und setzt vorsorglich Lärmschutzmaßnahmen fest. Die Überschreitungen werden insbesondere in Hinblick auf den dringenden Wohnbedarf und bezüglich einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung der Gemeinde Rastede hingenommen. Der Standort ist besonders aufgrund seiner innerstädtischen Lage gut geeignet.

## **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**

Um eine kleinteilige Bebauung zu erreichen, werden insgesamt zwei Baufelder festgesetzt, welche die Grünstrukturen am südlichen sowie nördlichen Plangebietsrand berücksichtigt und entsprechend ausspart. Um ein Einfügen in die Gebäudekubatur der angrenzenden Gebäude sicherzustellen, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt und die maximale Gebäudelänge auf 12 Meter begrenzt.

Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Diese Festsetzungen werden aus der tatsächlichen Bebauung der angrenzenden Grundstücke abgeleitet. Auch die Umgebungsbebauung entspricht dieser Ausnutzung. Zudem wird maximal ein Vollgeschoss mit einer maximalen Gebäudehöhe von 8 m festgesetzt. Des Weiteren werden lediglich Einzelhäuser festgesetzt. Dies entspricht im Wesentlichen der angrenzenden Bebauung.

### **3.3 Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern**

Um einen Teil der bereits vorhandenen Bäume zu schützen, werden innerhalb des Plangebiets im Norden und Süden zu erhaltende Bäume festgesetzt.

### **3.4 Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm**

Die gebietstypischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 für Geräusche aus öffentlichem Verkehr werden durch Schallimmissionen von angrenzenden Straßenverkehrswegen teilweise überschritten. In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist beim Neubau oder bei baulichen Veränderungen bei Anordnung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden einzuhalten.

Die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden ist auch im Lüftungszustand sicherzustellen. Gebäudeabschirmungen (abgewandte Gebäudeseite zur BAB 29) können im Nachweisverfahren durch die Reduzierung des Lärmpegelbereichs um eine Stufe berücksichtigt werden.

Die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße sind durch die Außenbauteile einzuhalten:

- Lärmpegelbereich IV  
Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä. erf.  $R'_{w, res} = 40$  dB  
Bürräume u. ä. erf.  $R'_{w, res} = 35$  dB
  
- Lärmpegelbereich III  
Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä. erf.  $R'_{w, res} = 35$  dB  
Bürräume u. ä. erf.  $R'_{w, res} = 30$  dB

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind in Dachgeschosshöhe Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien etc.), die der BAB 29 zugewandt sind, ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen im Nahbereich nicht zulässig. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche Maßnahmen so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung des Beurteilungspegels aus dem Straßenverkehr um das Maß der Überschreitung des Orientierungswertes Tags bewirken.

#### 4. Städtebauliche Übersichtsdaten

<b>Gesamt</b>	<b>1.647 m<sup>2</sup></b>
<b>Allgemeines Wohngebiet WA</b>	1.647 m <sup>2</sup>

#### 5 Daten zum Verfahrensablauf

Verwaltungsausschuss Auslegungsbeschluss:

Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses:

Öffentliche Auslegung

Satzungsbeschluss im Rat:

Rastede, den

Der Bürgermeister