

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

Einladung

Gremium: Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen - öffentlich
Sitzungstermin: Montag, 03.04.2017, 16:00 Uhr
Ort, Raum: Ratssaal des Rathauses

Rastede, den 23.03.2017

1. An die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
2. nachrichtlich an die übrigen Mitglieder des Rates

Hiermit lade ich Sie im Einvernehmen mit der Ausschussvorsitzenden zu einer Sitzung mit öffentlichen Tagesordnungspunkten ein.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
- TOP 3 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 23.01.2017
- TOP 4 Einwohnerfragestunde
- TOP 5 8. Änderung des Bebauungsplans 6 E "Rastede Ortskern"
Vorlage: 2017/042
- TOP 6 Aufhebung des Bauleitplanverfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplans 61 - Raiffeisenstraße
Vorlage: 2017/013
- TOP 7 5. Änderung des Bebauungsplans 10 - Spielplatz Ziegelstraße
Vorlage: 2017/050
- TOP 8 2. Änderung des Bebauungsplans 29 - Spielplatz Am Brook
Vorlage: 2017/051
- TOP 9 5. Änderung des Bebauungsplans 61 - Spielplatz Auf der Raade
Vorlage: 2017/052

Einladung

- TOP 10 8. Änderung des Bebauungsplans 9 - Spielplatz Danziger Straße
Vorlage: 2017/053
- TOP 11 4. Änderung des Bebauungsplans 8 - Spielplatz Berneweg/Ollenweg
Vorlage: 2017/054
- TOP 12 Aufstellung des Bebauungsplans 110 - Spielplatz Eichendorffstraße
Vorlage: 2017/055
- TOP 13 Deckenprogramm 2017 und 2018
Vorlage: 2017/043
- TOP 14 Ausbau Voßbarg - Festlegung des Regelquerschnitts
Vorlage: 2017/049
- TOP 15 Widmung diverser Straßen
Vorlage: 2017/021
- TOP 16 Einwohnerfragestunde
- TOP 17 Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen
gez. von Essen
Bürgermeister

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2017/042

freigegeben am **17.03.2017**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 13.03.2017

8. Änderung des Bebauungsplans 6 E "Rastede Ortskern"

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	03.04.2017	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	04.04.2017	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan 6 E wird für die Grundstücke Eichendorffstraße 3 bis 9 geändert.
2. Dem Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans 6 E mit örtlichen Bauvorschriften wird zugestimmt.
3. Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.
4. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Sach- und Rechtslage:

Der Eigentümer eines Grundstücks im oberen Bereich der Eichendorffstraße beabsichtigt, nach dem Abriss des dortigen Hauses ein Mehrfamilienhaus neu zu errichten. Der derzeit geltende Bebauungsplan lässt dies aufgrund der Festsetzungen zu Baufenster, Geschossigkeit und Anzahl der Wohneinheiten nicht zu.

Bei Betrachtung des Wohnungsmarktes in Rastede ist festzustellen, dass kleinere Wohnungen zwar stark nachgefragt, aber nur wenig angeboten werden. Insoweit besteht angesichts des demografischen Wandels, der sowohl eine Verringerung der im Haushalt lebenden Personenanzahl als auch geänderte Ansprüche an Wohnraum aufgrund einer älter werdenden Gesellschaft mit sich bringt, der Bedarf auch in der Gemeinde Rastede Wohnraum in Mehrfamilienhäusern anzubieten.

Aus städtebaulicher Sicht stellt sich eine Mehrfamilienhaus-Bebauung der Grundstücke an der oberen Eichendorffstraße als verträglich dar. Die Grundstücke liegen im zentralen Ortskern in fußläufiger Entfernung zu Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Einrichtungen. Auf den rückwärtigen Nachbargrundstücken (Elisabethstraße) sind bereits Mehrfamilienhäuser vorhanden, direkt gegenüber befinden sich die Kirche und der Kögel-Willms-Platz, welcher wiederum ebenfalls von Mehrfamilienhaus-Bebauungen umgeben ist. Daher soll der Bebauungsplan nicht nur für das angefragte Grundstück, sondern auch die benachbarten Grundstücke geändert werden, um im Rahmen einer Angebotsplanung die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen.

Bereits während der Vorbereitung des Bauleitplanverfahrens haben sich die Eigentümer der übrigen im Plangebiet befindlichen Grundstücke sowie die Nachbarn an die Verwaltung gewandt, um ihre Bedenken gegenüber einer mehrgeschossigen Bebauung zu äußern. Befürchtet werden unter anderem Verschattungen der vorhandenen Wohnhäuser.

Bei Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen ist von einer ausreichenden Belichtung, Besonnung und Belüftung von Nachbargrundstücken auszugehen, sodass die Befürchtungen der Nachbarn einer Änderung des Bebauungsplans nicht entgegenstehen. Zudem wird über verbindliche Regelungen im Bebauungsplan sichergestellt, dass die künftigen Wohnhäuser keine überdimensionale Größe aufweisen.

Die künftigen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Wohngebäuden orientieren sich an den tatsächlich vorhandenen Bebauungen in der Umgebung: Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss, wobei die Firsthöhe 10,60 m und die Gebäudelänge 20 m nicht überschreiten dürfen. Durch die Schaffung eines größeren Baufensters wird zudem eine Bebauung auch auf den Hintergrundstücken ermöglicht.

Je Wohneinheit sind 2,0 Stellplätze anzulegen, damit die öffentlichen Parkplätze weiterhin freigehalten bleiben. Stellplätze und Nebengebäude sind – analog zur Bebauung rund um den Kögel-Willms-Platz – erst in einem Abstand von mind. 5 m zur Straße zulässig. Um eine optische Verträglichkeit zum Umfeld sicherzustellen, wird im Rahmen von örtlichen Bauvorschriften festgelegt, dass entlang der Eichendorffstraße eine Hecke zu pflanzen ist und die Dächer mit mind. 15° Neigung zu errichten sind.

Das Plangebiet erfüllt die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung), sodass die frühzeitige Beteiligung entfallen kann und lediglich der Verfahrensschritt der Auslegung durchzuführen ist. Der Entwurf wird im Rahmen der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen näher erläutert.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Planzeichnung – Entwurf
2. Begründung - Entwurf

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Rastede diesen Bebauungsplan Nr. 6e, 8. Änderung „Rastede/ Ortskern“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Rastede, den

 Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Landesamt für Geoinformation
 und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
 Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Westerstede, den

 (öffentl. bestellter Vermessungsingenieur)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den

 (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6e, 8. Änderung, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsbüchlich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Rastede, den

 Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsbüchlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6e, 8. Änderung mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rastede, den

 Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan Nr. 6e, 8. Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den

 Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Rastede ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsbüchlich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 6e, 8. Änderung ist damit am in Kraft getreten.

Rastede, den

 Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 6e, 8. Änderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 6e, 8. Änderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den

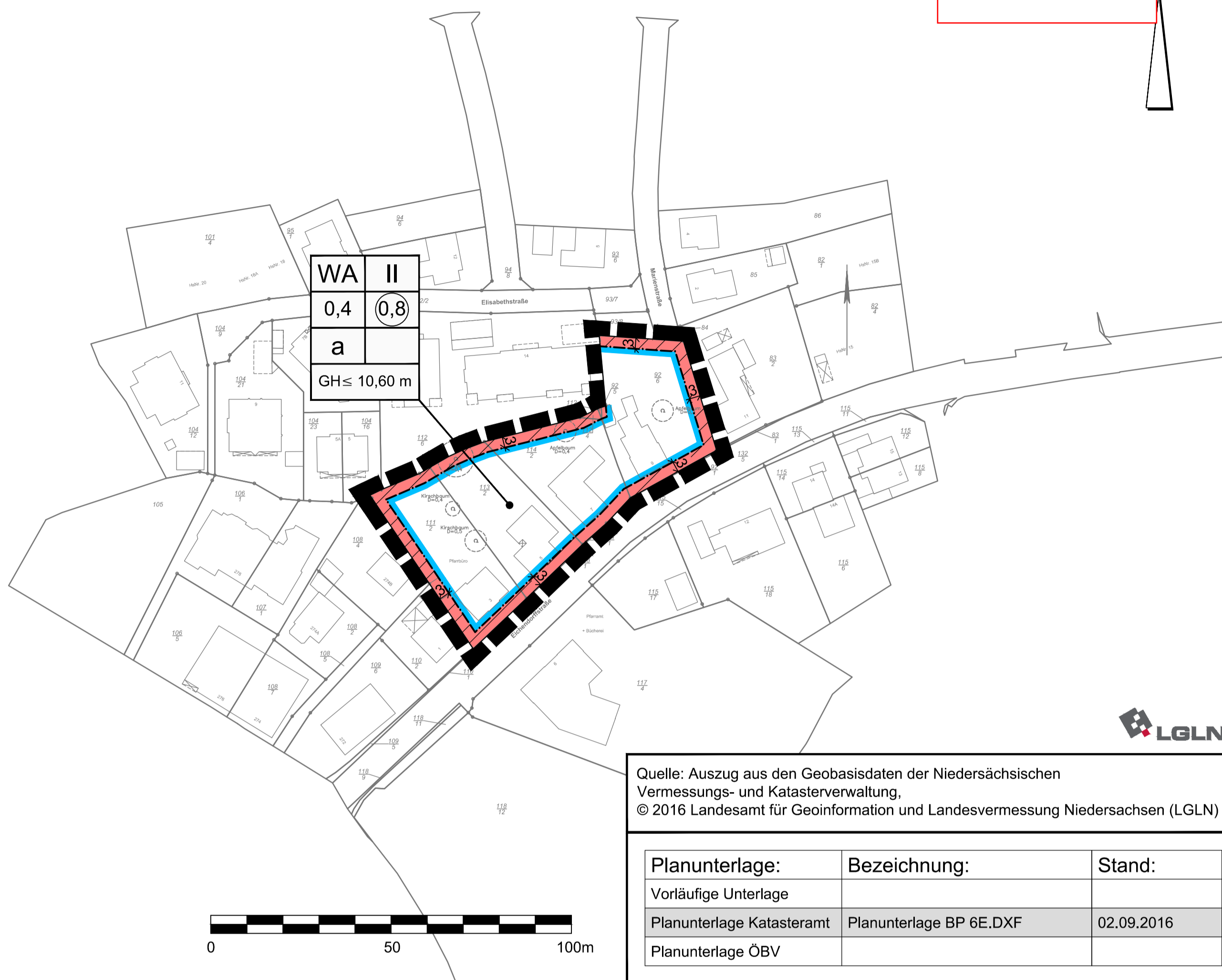
 Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Rastede, den

 GEMEINDE RASTEDE
 Der Bürgermeister



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2016 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	Planunterlage BP 6E.DXF	02.09.2016
Planunterlage ÖBV		

Textliche Festsetzungen

- Parallel zur Eichenortstraße sind in einer Tiefe von 5 Metern gemessen vom Rand des Geltungsbereiches Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß §§ 12 und 14 BauNVO nicht zulässig.
- In der abweichenden Bauweise gilt gemäß § 22 (2) BauNVO die offene Bauweise. Abweichend wird festgesetzt, dass nur Gebäudelängen bis maximal 20 m zulässig sind.
- Gemäß § 16 (2) BauNVO wird bestimmt, dass die Gebäudehöhe maximal 10,6 m betragen darf. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes, unterer Bezugspunkt die Oberkante der Eichenortstraße, gemessen an der Fahrspur und im rechten Winkel zur Gebäude.

Örtliche Bauvorschriften

- Geltungsbereich**
 Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6e.
- Dachform und Dachneigung**
 Die obersten Geschosse von Hauptgebäuden (bei Staffelgeschossen ist ausschließlich das Staffelgeschos das oberste Geschoss) sind mit einem geneigten Dach zu erstellen. Die Dachneigung muss mindestens 15° betragen. Aus gestalterischen Gründen dürfen maximal 10 % der relevanten Dachfläche mit einer geringeren Dachneigung ausgeführt werden.
 Ausgenommen von dieser Regelung sind begrünte Dächer, Dachgauben und Dachaufbauten, sowie Wintergärten. Bei Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.
- Einfriedung**
 Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze ist das Baugrundstück mit geschnittenen Laubgehölzhecken (z.B. Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche, Liguster, Stechpalme), mit einer Mindesthöhe von 0,60 m, einzufrieden. Innerhalb der Heckenführung sind Zäune gestattet, jedoch nicht höher als die eigentliche Hecke.
- Einstellplätze**
 Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO wird festgelegt, dass je Wohneinheit 2 Einstellplätze anzulegen sind.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 12. November 2015 (Nds. GVBl. S. 311)
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2014 (Nds. GVBl. S. 206)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Hinweise

- (1)
 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 Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, 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.
- (2)
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- (3)
 Die Lage der Versorgungsleitungen sind den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen. Die Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.
- (4)
 Mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 e werden die bisherigen Festsetzungen für den Geltungsbereich dieser 8. Änderung aufgehoben.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

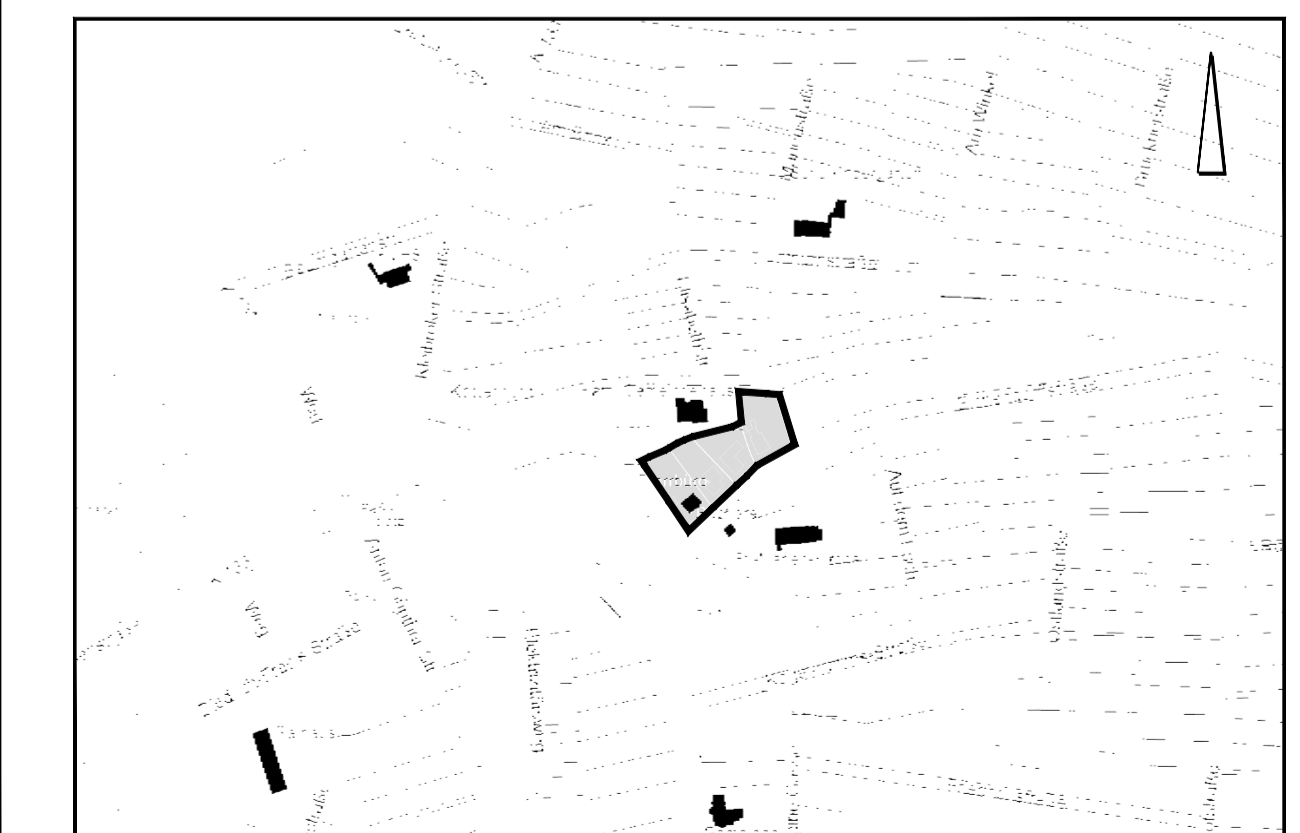
- Art der baulichen Nutzung**
 Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Geschossflächenzahl
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - GH ≤ 10,60 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH= Gebäudehöhe)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - a abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

gezeichnet:	U. E.	K. Heise	K. Kuper			
Projektleiter:	Th. Aufleger	Th. Aufleger	Th. Aufleger			
Projektbearbeiter:	I. Rehfeld	I. Rehfeld	I. Rehfeld			
Datum:	21.09.2016	02.11.2016	31.01.2017			

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 e "Rastede - Ortskern"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der
 Niedersächsischen Bauordnung
 im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 :
 Februar 2017 Entwurf M. 1 : 1.000

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 e “Rastede Ortskern“



Verfahren gemäß § 13 a BauGB
mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung

Entwurf

Februar 2017

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



Inhalt

1	Einleitung.....	1
1.1	Vorbemerkung.....	1
1.1	Anlass der Planung.....	1
1.2	Rechtsgrundlagen	1
1.3	Geltungsbereich der Planung	1
1.4	Beschreibung des Plangebietes	2
1.5	Planungsrahmenbedingungen.....	2
2	Planungsabsichten, Ziele und Zwecke der Planung	3
3.	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	4
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	4
3.1.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung.....	4
3.1.2	Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	4
3.2	Relevante Abwägungsbelange.....	4
3.2.1	Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang	4
3.2.2	Belange von Natur und Landschaft.....	4
3.2.3	Belange des Verkehrs	7
3.2.4	Belange der Oberflächenentwässerung.....	7
4.	Inhalte des Bebauungsplanes	7
5.	Örtliche Bauvorschriften	8
6.	Ergänzende Angaben	9
6.1	Daten zum Verfahrensablauf.....	9
6.2	Städtebauliche Flächenbilanz	9

1 Einleitung

1.1 Vorbemerkung

Auf rechtlicher Grundlage von § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Bei der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6e handelt es sich um eine Nachverdichtung des Bestands. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Gemeinde Rastede und ist bereits baulich genutzt. An den Geltungsbereich grenzen zu allen Richtungen bereits bebaute Bereiche an.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind damit gegeben. Es muss kein Umweltbericht angefertigt werden, zudem ist das Erfordernis zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft aufgehoben.

1.1 Anlass der Planung

Das Plangebiet liegt im zentralen Teil der Ortslage Rastede, nördlich der Eichendorffstraße, südlich der Marienstraße. Anlass für die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 e ist die Absicht der Gemeinde, im Geltungsbereich Mehrfamilienhäuser zuzulassen. Dafür ist neben den Baufenstern insbesondere die Geschossigkeit anzupassen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6e 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) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich der Planung

Die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6e liegt im zentralen Bereich des Hauptortes Rastede. Der Geltungsbereich wird im Süden durch die Verkehrsparzelle der Eichendorffstraße begrenzt. Im Osten grenzt das Flurstück 83/2, im Westen die Flurstücke 110/2 und 108/4 an. Die nördliche Grenze wird durch das Flurstück 112/6 gebildet.

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

Im Geltungsbereich sind ehemaliges Pfarrbüro und drei freistehende eingeschossige Einfamilienhäuser auf großzügig geschnittenen Grundstücken vorhanden. Das Gebäude des ehemaligen Pfarrbüros steht derzeit leer. Die nördlichen Grundstücksbereiche werden gärtnerisch genutzt. In den Gärten sind Obstbäume und eine Birke vorhanden.

Südlich des Plangebietes, südlich der Eichendorffstraße liegen das Pfarramt und die Bücherei. Nördlich des Plangebietes sind zwei Mehrfamilienhäuser und verdichtete Strukturen vorhanden. Die Mehrfamilienhäuser weisen zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss auf. In östlicher und westlicher Richtung schließen eingeschossige Einfamilienhäuser an die 8. Änderung an. Die angrenzenden Wohngrundstücke und die im Geltungsbereich gelegenen Wohnhäuser weisen geneigte Dächer auf, stellen sich jedoch hinsichtlich ihres äußeren Erscheinungsbildes als uneinheitlich dar.

Die südlich des Plangebietes gelegene Eichendorffstraße hat eine Erschließungsfunktion für die angrenzenden Grundstücke und den östlichen Bereich von Rastede. Die Eichendorffstraße führt in westlicher Richtung zur Oldenburger Straße (K 131). Die K 131 führt in Richtung Süden nach Oldenburg und in Richtung Norden zur Ortslage Hahn-Lehmden.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

Ziele und Grundsätze der Raumordnung (LROP/RRÖP)

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.

Einfügen in die bestehende Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar. Die in der 8. Änderung des Bebauungsplans beabsichtigte Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets kann damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6 e „Für ein Gebiet östlich der Kleibroker Straße (K 113), im Bereich zwischen der B 69 und der Zur Windmühlen – Straße“ aus dem Jahr 1975 vor. Er setzt für den Geltungsbereich dieser 8. Änderung überwiegend ein Allgemeines Wohngebiet, maximal zwei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 fest. Das Baufeld umfasst den südlichen Teil der

Grundstücke in einer Tiefe von 19 Metern. Für den östlichen Rand des Plangebietes wird eine Straßenverkehrsfläche als Verlängerung der Marienstraße festgesetzt.

Das Gebiet dieser 8. Änderung wird von den Sammeländerungen „A“ und „C“ erfasst. Im Rahmen der Sammeländerung „A“ wurde die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf 1 und die Geschossflächenzahl auf 0,6 reduziert. In der Sammeländerung „C“ wurde festgesetzt, dass bei Einzelhäusern maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude und bei Doppelhäusern nur eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig ist. Außerdem wurde in diesem Rahmen festgesetzt, dass die Gebäudelänge maximal 20 m betragen darf.

2 Planungsabsichten, Ziele und Zwecke der Planung

Im Geltungsbereich dieser 8. Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von kleineren Mehrfamilienhäusern geschaffen werden. Das Plangebiet ist bereits vollständig baulich genutzt. Am westlichen Rand befindet sich das ehemalige Pfarrbüro, welches derzeit leer steht. Im zentralen und östlichen Teil sind Einfamilienhäuser vorhanden.

Auch nördlich des Plangebietes wurde in jüngerer Zeit ein Mehrfamilienhaus errichtet. Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 e wurden hier in jüngerer Zeit bereits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung geschaffen. Um ein Einfügen zukünftiger Mehrfamilienhäuser innerhalb dieser 8. Änderung in die Umgebung sicherzustellen, werden die maximale Gebäudehöhe auf 10,60 m beschränkt und maximal zwei Vollgeschosse sowie eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Gebäudekörper bis zu einer Länge von 20 m. Es wird ein großzügiges Baufeld festgesetzt, das auch die Bebauung in zweiter Baureihe ermöglicht und den Grundstückseigentümern eine große Flexibilität bei der Positionierung ihrer Gebäude einräumt. Auch angrenzend an das Plangebiet (Eichendorffstraße Nr. 1 und Oldenburger Straße Nr. 274 B) ist diese Struktur (Bauen in zweiter Reihe) bereits realisiert.

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Gemeinde Rastede, unmittelbar nördlich der Eichendorffstraße und ist damit für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern besonders geeignet. Alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Kindergarten, öffentliche Einrichtungen wie z.B. das Rathaus etc. sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Das Plangebiet liegt zudem in ruhiger Wohnlage, abseits des Straßenverkehrslärms und ist dennoch über die Eichendorffstraße auf kurzem Wege an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Derzeit ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 e und seiner Änderungen planungsrechtlich nicht zulässig. Zulässig ist bislang nur ein Vollgeschoss und die überbaubaren Flächen beschränken sich auf den südlichen Grundstücksbereich. Daraus ergibt sich das Erfordernis, diesen Bebauungsplan Nr. 6 e zu ändern.

3. Wesentliche Auswirkungen der Planung

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

3.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

3.1.2 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

3.2.1 Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Gemeinde Rastede. Angrenzend befinden sich zu allen Seiten Wohnhäuser. Nördlich befinden sich bereits zwei zweigeschossige Mehrfamilienhäuser zuzüglich Staffelgeschoss. Weiter nördlich liegen mit den zweigeschossigen Reihenhäusern verdichtete Strukturen. Die 8. Änderung nimmt diese Struktur der nördlich anschließenden Mehrfamilienhäuser auf und setzt entsprechend im Plangebiet maximal zwei Vollgeschosse fest. Die geplante Zweigeschossigkeit ist für die planungsrechtliche Absicherung von Mehrfamilienhäusern erforderlich.

Die Bestandsbebauung im Umfeld variiert in ihrer Höhe zwischen ca. 8,00 m (geschätzt, Eichendorffstraße) und 10,60 m (Elisabethstraße, rückwärtig des Plangebietes). Im Plangebiet wird die nördlich direkt angrenzende Struktur aufgenommen und eine maximale Gebäudehöhe von 10,60 m ausgewiesen. Die Höhenfestsetzung berücksichtigt die Möglichkeit, ein zusätzliches Staffelgeschoss zu errichten.

Es wird ein großzügiges Baufeld festgesetzt, so dass auch eine Bebauung in zweiter Baureihe ermöglicht wird. Auch angrenzend an das Plangebiet (Eichendorffstraße Nr. 1 und Oldenburger Straße Nr. 274 B) ist diese Struktur (Bauen in zweiter Reihe) bereits realisiert.

Insgesamt passt sich damit die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 e in die bestehenden Strukturen ein. Durch die getroffenen Festsetzungen werden die bauliche Dichte und die Gebäudehöhe ausreichend beschränkt, um sicherzustellen, dass die umgebende Bebauung nicht durch das neue Planvorhaben überprägt wird.

3.2.2 Belange von Natur und Landschaft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen innerörtlichen, bebauten Bereich, der durch Siedlungsbiotope wie versiegelte befestigte Flächen, Wohnhäuser und Nebenanlagen sowie umgebende Gärten gekennzeichnet ist. Bei den Gärten handelt es sich zum einen um einen im rückwärtigen Bereich aufgelassenen Garten, in dem neben ausgewachsenen Rasenflä-

chen und Rhododendronbeständen auch Hochstauden wie Goldrute aufkommen. In den Randbereichen sind eine ausgewachsene Buchenhecken und weitere Gehölze im rückwärtigen Raum wie Nadelgehölze, Eschen, Holunder, Stechpalme ausgeprägt. Parallel des Fußweges zu den nördlich angrenzenden Grundstücken stehen zwei Obstbäume (Kirschen). Die übrigen Gärten sind als Ziergärten genutzt, mit größeren Rasenflächen und umgebenden und gliedernden Stauden und Ziergehölzbeeten. Zur Einfriedung sind Schmitthecken aus Thuja und Buchen angelegt, auch Rhododendronbestände prägen z.T. die Gärten und Vorgärten. Die rückwärtige Einfriedung im Übergang zu der nördlichen Bebauung ist durch eine schmale Gehölzreihe aus Hainbuchen, Ahorn, Holunder Efeu, Rhododendron etc. geprägt.

Begrenzt wird das Gebiet im Süden von der Eichendorffstraße, darüber hinaus grenzen Wohnstrukturen an, wobei an der Eichendorffstraße neben dem Pfarrheim und der Kirche St. Marien Einfamilienhäuser vorherrschen. Im rückwärtigen Bereich zur Elisabethstraße überleitend sind auch mehrgeschossige Gebäude mit mehreren Wohneinheiten angesiedelt.

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.

Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan Nr. 6 e mit der 8. Änderung wird nach § 13 a BauGB durchgeführt, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen wird. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Somit wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung auf Grundlage des planungsrechtlichen Bestandes die Eingriffsregelung abgearbeitet.

Für den Geltungsbereich dieser 8. Änderung liegen bereits Baurechte auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 e vor. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 e und der zugehörigen Änderungen ist ein Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Es wird zudem maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. Nach der damals gültigen Baunutzungsverordnung war eine Beschränkung der zulässigen Versiegelung nicht vorgesehen, so dass eine Versiegelung bis zu 100 % möglich bzw. zulässig gewesen wäre.

Im Rahmen dieser 8. Änderung wird die Grundflächenzahl von 0,4 nicht geändert. Die zulässige Versiegelung darf nach der derzeitigen Baunutzungsverordnung von 1990 maximal 60 % betragen. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird damit durch die Änderung nicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung bezüglich der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB und der hier vorliegenden Bedingungen des innerörtlichen, weitgehend bebauten Bereiches sind Eingriffe darüber hinaus auch nicht ausgleichspflichtig.

Belange von Natur und Landschaft stehen dieser Änderung damit nicht entgegen.

Besonderer Artenschutz

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 ff 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.

Es sind in den Gärten mit den teilweise standortgerechten Einfriedungen und Gestaltungselementen (vor allem der Obstbäume, aber auch sonstigen Sträuchern wie Haselnuss etc.) auch Potentiale vorhanden, die eine ubiquitäre, an Siedlungen und Menschen angepasste Brutvogelfauna erwarten lassen.

Somit ist bei Hinweisen auf Vorkommen von Brutvögeln in den Gehölzen eine Tötung von Individuen durch Festlegung der Gehölzfällungen außerhalb der Brutzeiten (von Anfang Oktober bis Ende Februar) zu vermeiden.

In den Gärten ist zudem mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln des Siedlungsraumes zu rechnen. Da es sich jedoch um ein Gartengrundstück innerhalb des Siedlungszusammenhanges handelt, kann davon ausgegangen werden, dass trotz Bebauung bei anschließender Gartengestaltung und der umgebenden Gärten die Lebensraumfunktion im räumlichen Zusammenhang aufrecht erhalten werden kann.

In Bezug auf erhebliche Störungen ist im Plangebiet aufgrund der Lage im bebauten Bereich und der an derartige Störungen angepassten siedlungstoleranten Brutvogelfauna nicht von einer signifikanten Erhöhung auszugehen, eine erhebliche Störung ist demnach nicht anzunehmen.

Aufgrund des Fehlens von Altbäumen sind potentielle Fledermausquartiere und baumhöhlenbewohnende Brutvogelarten weitgehend auszuschließen. Doch sind in den Gebäuden Quartiere (Sommer-, Balz- und Winterquartiere) von gebäudebewohnenden Fledermausarten wie Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus nicht vollständig auszuschließen. Daher ist vor Abriss oder Umbau der Gebäude bei Hinweisen auf Vorkommen eine Überprüfung potentieller Quartiere durchzuführen, um eine Tötung auszuschließen. In Bezug auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist zudem davon auszugehen, dass mit der Flexibilität der zunehmenden Fledermausarten (häufiges Quartierwechsel z.B. der Zwergfledermaus, große Jagdhabitate) und der ausgeprägten Strukturen im Umfeld - auch mit dem Kirchengelände im räumlichen Zusammenhang - die Funktion für Fledermäuse als Fortpflanzungsstätte und auch als Jagdhabitat aufrechterhalten werden kann.

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

Fazit: Die gesetzlichen Vorgaben des besonderen Artenschutzes sind bei Beachtung der Vermeidungsgrundsätze (Gehölzfällungen außerhalb der Brutzeiten, Quartierskontrolle) nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern.

3.2.3 Belange des Verkehrs

Das Plangebiet ist bereits über die Eichendorffstraße erschlossen. Zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Der rechtskräftige Bebauungsplan hat für den östlichen Rand des Plangebietes eine Straßenverkehrsfläche als Verlängerung der Marienstraße festgesetzt. Eine Verlängerung der Marienstraße bis zur Eichendorffstraße ist nicht länger Zielsetzung der Gemeinde Rastede. Der Bereich wird daher ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet überplant.

3.2.4 Belange der Oberflächenentwässerung

Die Entwässerung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt durch Einleitung in den in der Eichendorffstraße gelegenen Regenwasserkanal.

4. Inhalte des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 e und seiner Änderungen treten mit Rechtskraft dieser 8. Änderung im Überschneidungsbereich außer Kraft.

Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

In Anlehnung an den nördlich realisierten Bestand auf den angrenzenden Grundstücken werden eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 bei maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. An der Elisabethstraße, wo eine verdichtete Bebauung bereits realisiert wurde, sind ebenfalls maximal zwei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 ausgewiesen.

Außerdem wird eine abweichende Bauweise ausgewiesen. In der abweichenden Bauweise gilt gemäß § 22 [2] BauNVO die offene Bauweise. Abweichend wird festgesetzt, dass nur Gebäudelängen bis maximal 20 m zulässig sind. Auch in der Sammeländerung zum Bebauungsplan Nr. 6 e war die zulässige Gebäudelänge auf 20 m begrenzt worden.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird ebenfalls in Anlehnung an den Bestand auf 10,60 m begrenzt. Die Bestandsbebauung im Umfeld variiert zwischen ca. 8,00 m (geschätzt, Eichendorffstraße) und 10,60 m (Elisabethstraße, rückwärtig des Plangebietes).

Die Festsetzung der vorderen Baugrenze nimmt den realisierten Bestand auf. Dieser beträgt im östlichen Plangebiet 3 m. Das Baufeld wird großzügig bemessen, so dass eine Bebauung in zweiter Reihe möglich ist.

Parallel zur Eichendorffstraße sind in einer Tiefe von 5 Metern gemessen vom Rand des Geltungsbereiches Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß §§ 12 und 14 BauNVO nicht zulässig. Die Festsetzung wird in Anlehnung an die Umgebungsbebauung getroffen. Entlang der gesamten Oldenburger Straße und im Umfeld des

Kögel-Willms-Platz sind alle Grundstücke so bebaut, dass Stellplätze nicht vor den Gebäuden liegen, sondern daneben oder dahinter.

5. Örtliche Bauvorschriften

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6e. Orientiert an der Umgebung mit ihrer ortstypischen Wohnbebauung lassen sich für das Ortsbild positive bebauungsstrukturelle Merkmale ableiten. Mit den örtlichen Bauvorschriften soll erreicht werden, dass die Gestaltvielfalt auf ein angemessenes Maß reduziert wird. Die Bau- und Gestaltungsfreiheit des einzelnen bleibt trotz der Festsetzungen weitestgehend erhalten. Konkret werden Gestaltungsvorschriften zur Dachform und zur Dachneigung, zur Einfriedung sowie zur Anzahl an Einstellplätzen erlassen.

Unter Berücksichtigung vorhandener und vergleichbarer Wohngebiete im Gemeindegebiet soll das geneigte Dach als dominierendes Gestaltelement fortgeführt werden. Die Hauptgebäude sind entsprechend dem ortsüblichen Erscheinungsbild mit einer Dachneigung von mindestens 15° auszuführen. Damit wird die ortsgestalterische Kontinuität fortgesetzt. Den Dächern wird damit eine ausreichende Ansichtsfläche gegeben.

Ebenfalls in Anlehnung an die Bebauung ist entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze das Baugrundstück mit geschnittenen Laubgehölzhecken (z.B. Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche, Liguster, Stechpalme), mit einer Mindesthöhe von 0,60 m, einzufrieden. Innerhalb der Heckenführung sind Zäune gestattet, jedoch nicht höher als die eigentliche Hecke.

Zudem wird festgesetzt, dass je Wohneinheit 2 Einstellplätze anzulegen sind. Damit wird der öffentliche Raum von Parksuchverkehren und von parkenden Autos freigehalten.

Im Einzelnen wird erlassen:

Dachform und Dachneigung

Die obersten Geschosse von Hauptgebäuden (bei Staffelgeschossen ist ausschließlich das Staffelgeschoß das oberste Geschoss) sind mit einem geneigten Dach zu erstellen. Die Dachneigung muss mindestens 15° betragen. Aus gestalterischen Gründen dürfen maximal 10 % der relevanten Dachfläche mit einer geringeren Dachneigung ausgeführt werden.

Ausgenommen von dieser Regelung sind begrünte Dächer, Dachgauben und Dachaufbauten, sowie Wintergärten. Bei Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.

Einfriedung

Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze ist das Baugrundstück mit geschnittenen Laubgehölzhecken (z.B. Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche, Liguster, Stechpalme), mit einer Mindesthöhe von 0,60 m, einzufrieden. Innerhalb der Heckenführung sind Zäune gestattet, jedoch nicht höher als die eigentliche Hecke.

Einstellplätze

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO wird festgelegt, dass je Wohneinheit 2 Einstellplätze anzulegen sind.

6. Ergänzende Angaben

6.1 Daten zum Verfahrensablauf

	Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung
	Ortsübliche Bekanntmachung des Entwurfsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung
	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
	Satzungsbeschluss

6.2 Städtebauliche Flächenbilanz

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3.510 qm.

Rastede, den ...

Der Bürgermeister

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2017/013

freigegeben am **17.03.2017**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 11.01.2017

Aufhebung des Bauleitplanverfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplans 61 - Raiffeisenstraße

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	03.04.2017	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	04.04.2017	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Der Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans 61 wird aufgehoben.

Sach- und Rechtslage:

Mit der Einleitung des Bauleitplanverfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplans 61 sollten insbesondere neuzeitliche Bauformen wie Staffelgeschosse oder flacher geneigte Dächer zugelassen werden. Zudem sollten als besonders störend empfundene Werbeanlagen ausgeschlossen werden. Zu den Zielen der Bebauungsplanänderung siehe auch Vorlage 2015/050.

Nach erfolgter öffentlicher Auslegung wurde der Satzungsbeschluss im Zuge der Beratung im Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 13.07.2015 zurückgestellt, da vonseiten der Ausschussmitglieder eine stärkere Erhaltung der vorhandenen Bauformen als Mindestmaß an einheitlichem Erscheinungsbild gewünscht wurde. Dabei wurde insbesondere die derzeitige Giebelständigkeit der Gebäude angeführt, die jedoch auch im ursprünglichen Bebauungsplan 61 aus dem Jahre 1990 nicht geregelt ist, obwohl die Gebäude allesamt älter sind.

Mit dem Nds. Landesamt für Denkmalschutz wurden Anfang 2016 die um die Jahrhundertwende entstandenen Gebäude Raiffeisenstraße 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16 und 18 auf der nördlichen Seite der Raiffeisenstraße auf eine Denkmaleigenschaft geprüft. Aufgrund der straßenbildprägenden Bedeutung sowie der städtebaulich und siedlungsgeschichtlichen Aspekte des Gebäudeensembles wurden diese in das Verzeichnis der Kulturdenkmale eingetragen, sodass diese Gebäude dauerhaft zu erhalten sind.

Mit der Eintragung in das Verzeichnis der Kulturdenkmale geht der sog. Umgebungsschutz einher, mit dem das Kulturdenkmal vor Beeinträchtigungen seines Anblickes (Erscheinungsbildes) und seines Weichbildes geschützt wird. Somit sind Bauvorhaben in der Nähe von Kulturdenkmälern stets danach zu beurteilen, ob sie dessen Erscheinungsbild negativ beeinflussen. Im Rahmen der Bauleitplanung muss insoweit bereits vorsorglich hinterfragt werden, ob die geplanten Festsetzungen mit dem Erscheinungsbild des Kulturdenkmals vereinbar sind.

Für die mit der 4. Änderung des Bebauungsplans 61 beabsichtigte Zulassung von neuzeitlichen Bauformen wie Staffelgeschossen oder flacher geneigten Dächern ist die Vereinbarkeit mit den Zielen des Umgebungsschutzes zumindest bei pauschaler Betrachtungsweise als eher negativ anzusehen. Durch die Eintragung in das Verzeichnis der Kulturdenkmale stehen somit öffentliche Belange gegen die beabsichtigte Zulassung neuzeitlicher Bauformen und somit auch gegen die Fortführung des Bauleitplanverfahrens.

Für den Geltungsbereich gelten bereits durch die 2. und 3. Änderung des Bebauungsplans 61 örtliche Bauvorschriften, die Fremdwerbung und Werbeanlagen mit wechselnder oder bewegter Beleuchtung ausschließen sowie weitere Einschränkungen hinsichtlich der Gestaltung der zulässigen Werbeanlagen festlegen. Insoweit besteht auch diesbezüglich keine zwingende Notwendigkeit, an der geplanten Änderung des Bebauungsplans bezüglich der Regelung von Werbeanlagen festzuhalten, da die als besonders störend empfundenen Werbeanlagen bereits jetzt ausgeschlossen sind.

Aufgrund der zwischenzeitlich vorliegenden Erkenntnisse zum Denkmalschutz kann von der geplanten Änderung des Bebauungsplans Abstand genommen und der Änderungsbeschluss aufgehoben werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

Keine.

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2017/050

freigegeben am **22.03.2017**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 09.03.2017

5. Änderung des Bebauungsplans 10 - Spielplatz Ziegelstraße

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	03.04.2017	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	04.04.2017	Verwaltungsausschuss
Ö	20.06.2017	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 26.09.2016 berücksichtigt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Die 5. Änderung des Bebauungsplans 10 mit Begründung und örtlichen Bauvorschriften wird gemäß § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.
4. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Sach- und Rechtslage:

Im Rahmen der Beschlussfassungen zum Spielplatzkonzept wurde 2014 beschlossen, den Spielplatz an der Ziegelstraße dauerhaft aufzugeben. Als Nachfolgenutzung wurde dann im Jahre 2015 beschlossen, das Grundstück des Spielplatzes einer Wohnbebauung zuzuführen. Hierzu ist der Bebauungsplan 10, welcher derzeit noch eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festsetzt, zu ändern. Auf die bisherige Beratung zum Bauleitplanverfahren wird verwiesen (s. Vorlage 2016/032 und 2016/032A).

Im Rahmen der zwischenzeitlich durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden lediglich redaktionelle Hinweise sowie Anmerkungen zum Anschluss des Grundstücks an die öffentlichen Erschließungsanlagen vorgebracht.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert, sodass nach der erfolgten öffentlichen Auslegung sowie Trägerbeteiligung nunmehr der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

Da der Flächennutzungsplan das Plangebiet noch als Grünfläche ausweist, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Hierzu wird die 66. Anpassung des Flächennutzungsplans vorgenommen.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Begründung
3. Abwägungsvorschläge
4. 66. Anpassung des Flächennutzungsplans

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Rastede diese 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Ziegelstraße", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Rastede, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2016 **LGLN**

Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Westerstede, den (öffentl. bestellter Vermessungsingenieur)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsbüchlich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Rastede, den Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsbüchlich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rastede, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat die 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 10 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsbüchlich bekanntgemacht worden. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 ist damit am in Kraft getreten.

Rastede, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Rastede, den Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Rastede, den GEMEINDE RASTEDE
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

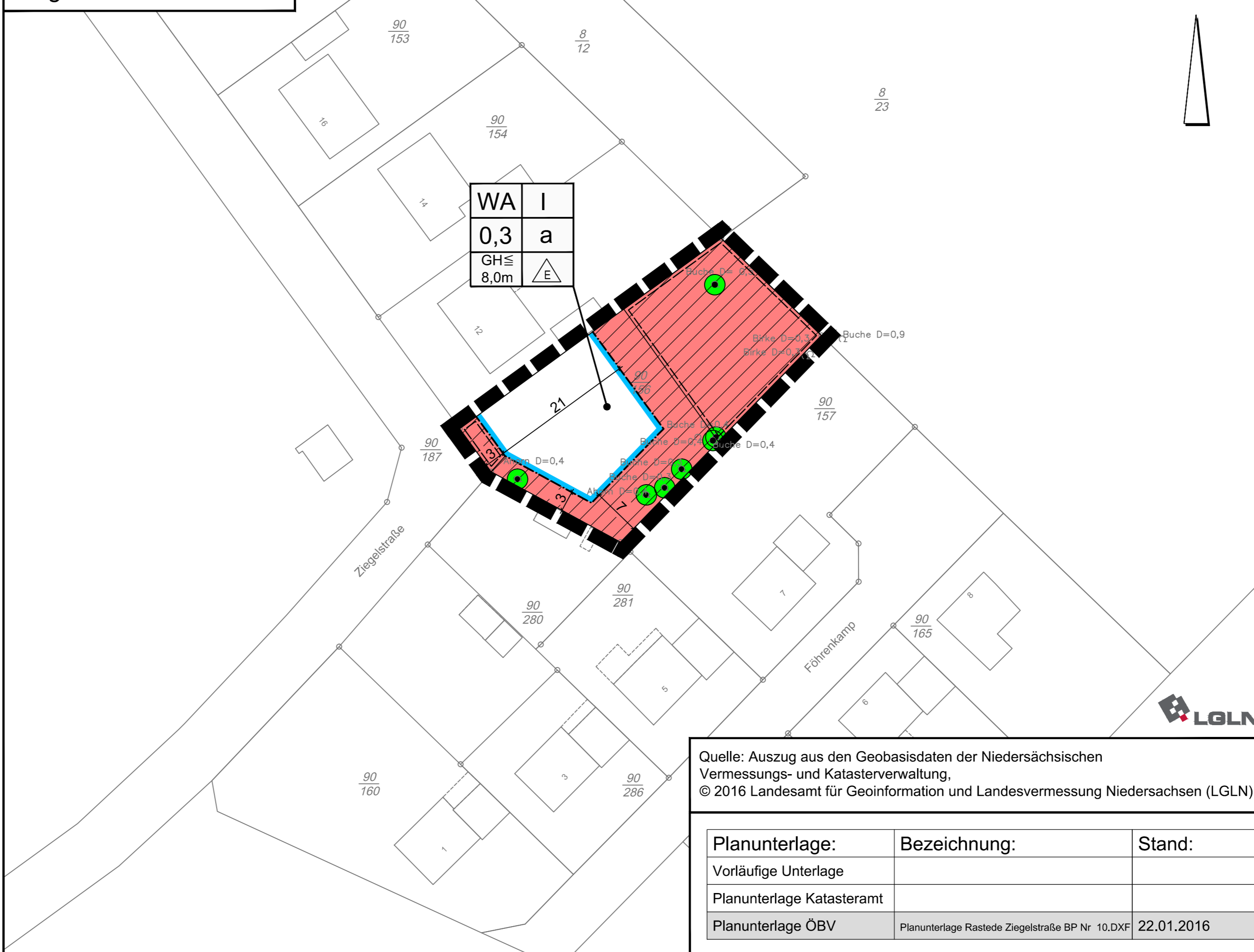
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKoMVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 12. November 2015 (Nds. GVBl. S. 311)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Es gilt die BauNVO 1990



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2016 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV	Planunterlage Rastede Ziegelstraße BP Nr. 10.DXF	22.01.2016

Textliche Festsetzungen

- Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
- Es gilt gemäß § 22 [4] BauNVO die abweichende Bauweise. Die abweichende Bauweise wird wie folgt definiert: Grundsätzlich gilt die offene Bauweise mit Grenzabstand, abweichend dazu wird festgesetzt, dass nur Gebäudelängen bis maximal 15 m zulässig sind.
- Die mit Pflanzbindung festgesetzten Laubbäume gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze durch standortgerechte und landschaftstypische Laubgehölze zu ersetzen.
- Auf den im Planteil gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sowie im rückwärtigen Bereich des Grundstücks sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carpools) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.
- Gemäß § 16 [2] BauNVO wird bestimmt, dass die Gebäudehöhe maximal 8,0 m betragen darf. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes und die Oberkante der Ziegelstraße, gemessen am Fahrbahnrand.

Örtliche Bauvorschriften

Als Gestaltungsvorschrift wird festgelegt, dass die Dächer als symmetrisch geneigte Dächer mit gleich langen Dachseiten und in einer Neigung von mindestens 20° auszuführen sind.

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.

Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das könne u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Kampfmittel zutage treten, so ist unverzüglich die Zentrale Polizeidirektion, Dezernat 23 Kampfmittelbeseitigung, zu benachrichtigen.
- Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- Der Bebauungsplan Nr. 10 und seine Änderung treten mit Rechtskraft dieser 5. Änderung im Überschneidungsbereich außer Kraft.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Anlage 1 zu Vorlage 2017/050

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH ≤ 8,0 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH= Gebäudehöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise
 nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

überbaubare Fläche
 nicht überbaubare Fläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

zu erhaltender Baum

15. Sonstige Planzeichen

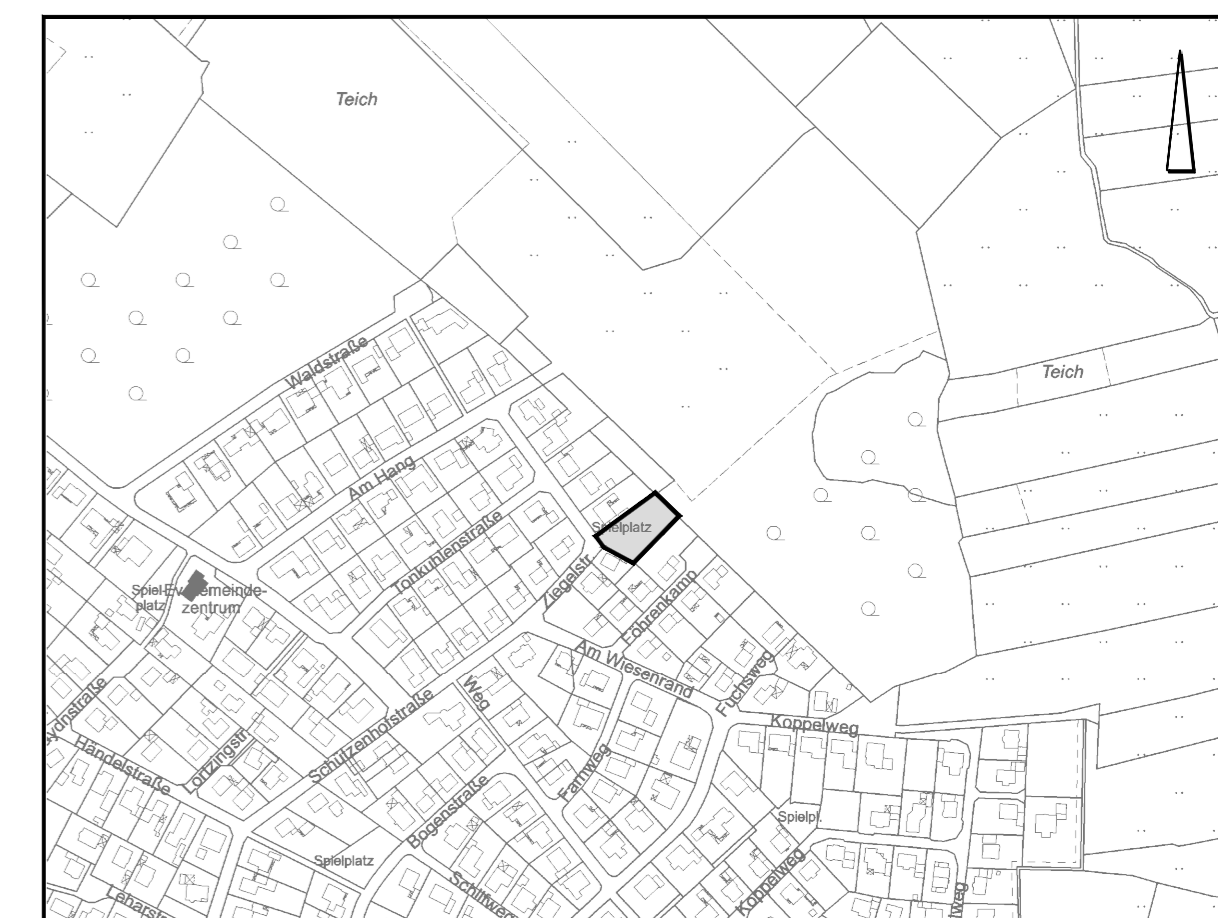
Nicht überbaubare Fläche mit Nutzungsbeschränkung, s. textl. Festsetzung Nr. 4

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Ziegelstraße"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der
Niedersächsischen Bauordnung
im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5000

Juli 2016

M. 1 : 500

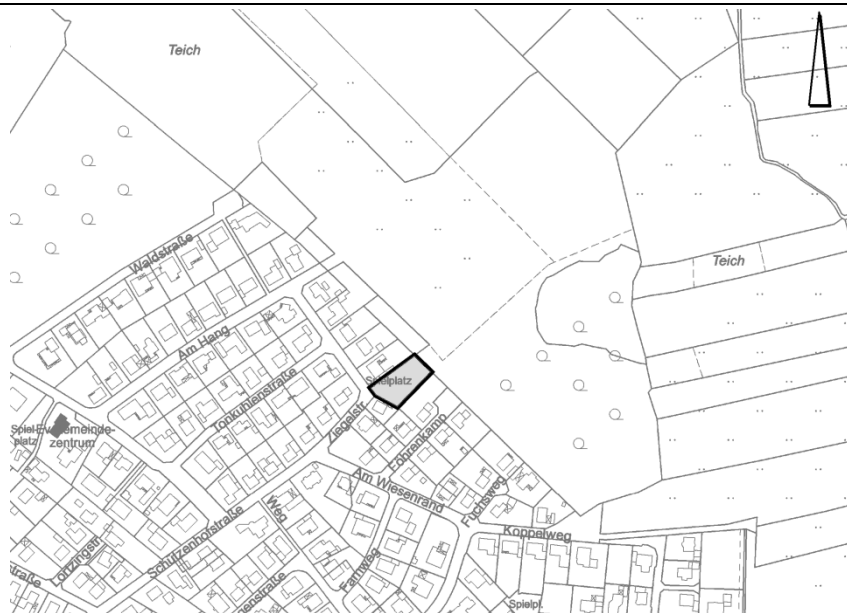
Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 10

5. Änderung

„Ziegelstraße“

im Verfahren gemäß §13a BauGB
mit örtlichen Bauvorschriften



Begründung

Juli 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

1. Einleitung	3
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
2. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	5
2.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	5
2.2 Relevante Abwägungsbelange.....	7
2.2.1 Belange der Raumordnung.....	7
2.2.2 Einfügen der Planung in die Umgebungsbebauung	7
2.2.3 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz	7
2.2.4 Verkehrliche Belange	9
2.2.5 Belange der Ver- und Entsorgung, sonstige Leitungen.....	9
2.2.6 Belange des Kinderspiels	9
3. Inhalte des Bebauungsplanes	10
3.1 Art der baulichen Nutzung	10
3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	10
3.3 Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	11
3.4 Örtliche Bauvorschriften	11
4. Städtebauliche Übersichtsdaten	11
5. Daten zum Verfahrensablauf	12

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Für das Plangebiet bzw. den Kinderspielplatz an der Ziegelstraße liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10 vor. Er setzt für das Plangebiet eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ fest.

Im Jahr 2014¹ ist im Rahmen eines 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 „Ziegelstraße“ 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 ist. Dem Kinderspielplatz an der Ziegelstraße wurde zudem kein Erweiterungs- und Entwicklungspotenzial beigemessen.

Die Gemeinde Rastede erkennt kein Erfordernis zum Erhalt des Kinderspielplatzes. Südlich, südwestlich und südöstlich des Plangebiets an der Bogenstraße, der Bachstraße sowie am Koppelweg befinden sich bereits Kinderspielplätze, die ein Angebot für Kleinkinder und größere Kinder bereitstellen. Mit den bestehenden Kinderspielplätzen können 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 „Ziegelstraße“ 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 5. 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 prägende Gehölzbestand am südlichen Rand des Plangebietes und die Buche im Osten werden mit Pflanzbindung versehen.

¹ Gemeinde Rastede: Spielplatzkonzept 2014

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10, 5. 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 sowie die Niedersächsische Bauordnung, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich der Planung

Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Bereich von Rastede. Im Nordwesten, Süden und Westen wird das Plangebiet von Wohnbebauung abgegrenzt. Im Süden grenzt das Flurstück 90/157, im Westen das Flurstück 90/280 bzw. die Ziegelstraße und im Norden das Flurstück 90/155 an. Die östliche Grenze wird durch das Flurstück Nr. 8/23 gebildet. Die Erschließung findet über die Ziegelstraße 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 überwiegend als Grünfläche genutzt. Der im Bebauungsplan Nr. 10 festgesetzte Kinderspielplatz wurde nur teilweise in Form eines kleinen Sandkastens, zwei Federwippen sowie einer Rutsche realisiert. Im Nordwesten, Süden und Westen grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet. Im Nordosten grenzen eine Baureihe sowie ein landwirtschaftlich genutzter Acker an das Plangebiet. Das Plangebiet ist über die Ziegelstraße 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.

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 66. Berichtigung angepasst.

Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10. Der Bebauungsplan Nr. 10 setzt für den Geltungsbereich dieser 5. Änderung eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ fest. Im Jahr 1998 wurde eine 1. Änderung durchgeführt, wonach für die angrenzenden Grundstücke die Grundflächenzahl des ursprünglichen

Bebauungsplanes von 0,2 auf 0,3 und die Geschossflächenzahl von 0,3 auf 0,5 für die Allgemeinen Wohngebiete erhöht wurde.

Im Rahmen einer 2. Änderung wurde für die angrenzenden Grundstücke die Festsetzung aufgehoben, wonach Nebenanlagen und Garagen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen.

Im Zuge einer 3. Änderung wurde die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt. Besteht ein Baukörper aus zwei selbstständig benutzbaren Gebäuden, sind pro Baukörper insgesamt maximal 2 Wohnungen zulässig (je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig). Zudem wurde eine abweichende Bauweise ausgewiesen, in der die Länge auf höchstens 20 m begrenzt wurde. Von der Änderung ausgenommen wurden Gebäude, die bereits vor Inkrafttreten der Satzung das zulässigen Höchstmaß überschreiten. Bei Umbau- und Erweiterungsarbeiten dürften jedoch die Überschreitungen nicht vergrößert werden.

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

2.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Gemeinde Rastede hat 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 durchgeführt.

Im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB i.V. mit § 4 (2) BauGB sind folgende Stellungnahmen eingegangen. Der Landkreis Ammerland merkt an dass der Berichtigung des Flächennutzungsplans eine Nummer zugeordnet werden muss und bittet um das Zuschieken eine beglaubigte Abschrift. Die Nummer wird ergänzt und dem Landkreis wird eine beglaubigte Abschrift zugesandt.

Zudem bittet der Landkreis darum die textliche Festsetzung Nr. 5 um einen Eintrag der unteren Bezugshöhe des Fahrbahnrandes als NNH-Maß in der Planzeichnung zu ergänzen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Bauleitplanung gibt es grundsätzlich verschiedene Möglichkeiten zur Festsetzung von Höhen. Zum einen kann die Höhe mit einem NNH- Maß festgesetzt werden, zum anderen kann die Höhe mit einer festen Bezugshöhe festgesetzt werden. Die Straßenverkehrsfläche ist eine solche feste Bezugshöhe. Die jeweils angegebenen Straßenverkehrsflächen sind bereits endausgebaut, somit ist die Höhe eindeutig und eine qualifizierte Höhenfestsetzung ist gegeben. Da die Höhe der Straßenverkehrsfläche eindeutig ist, kann aus Sicht der Gemeinde auf einer erneuten Einmessung verzichtet werden.

Der Landkreis merkt an, dass in der Präambel die Eingriffsgrundlage für die örtlichen Bauvorschriften fehlt. Diese wird ergänzt. Des Weiteren merkt er an, dass eine veraltete Bezeichnung des LGLN verwendet wurde. Diese wird korrigiert. Auch der angemerkte Schreibfehler in der textlichen Festsetzung Nr. 4 wird korrigiert.

Die EWE merkt an, dass sie im Planbereich keine Versorgungsleitungen besitzen oder geplant haben. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg hat keine Anmerkungen oder Hinweise. Dies wird zur Kenntnis genommen. Nach Abschluss des Verfahrens wird eine Ablichtung der gültigen Bauleitplanung einschließlich der Begründung übersandt.

Der Verkehrsverbund Bremen/ Niedersachsen GmbH hat keine Bedenken bezüglich der Planung. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband merkt an, dass sich angrenzend an das Bebauungsgebiet Versorgungsanlagen des OOWV befinden. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Zudem kann das ausgewiesene Planungsgebiet im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an die zentrale Trinkwasserversorgung der OOWV angeschlossen werden. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der OOWV macht darauf aufmerksam, dass die Gemeinde die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, sollen ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen werden. Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt.

Des Weiteren soll laut OOWV für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Da sich die Leitungen außerhalb des Plangebiets befinden ist keine Anpassung der Planung erforderlich. Außerdem wird um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 gebeten. Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weist der OOWV ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das gesamte Gebiet ist mit Ausnahme der im Geltungsbereich gelegenen Fläche bereits bebaut. Die Löschwasserversorgung des Gesamtgebiets ist damit nach Meinung der Stadt bereits sichergestellt. Die Eintragung von Unterflurhydranten in den Bebauungsplänen ist nicht sinnvoll und nicht erforderlich.

Außerdem ist eine Stellungnahme von Vodafone Kabel Deutschland GmbH eingegangen. Diese äußern keine Anmerkungen bezüglich der Planung. Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

- Avacon AG,
- TenneT TSO GmbH
- Exxon Mobil Production Deutschland GmbH
- LWK Niedersachsen, Forstamt Weser-Ems
- Gastransport Nord GmbH
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle OL-Nord
- Polizeistation Rastede
- Deutsche Telekom Technik GmbH

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 3 (2) BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

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

Das nördlich und das südlich gelegene Wohnhaus werden durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes nur gering tangiert. Durch die Begrenzung auf ein Vollgeschoss und den Abstand der Baugrenze, der mit 7,0 m im Osten über den bauordnungsrechtlichen Grenzabstand von 3,0 hinausgeht, wird die Beeinträchtigung minimiert. Das südlich befindliche Wohnhaus liegt zudem deutlich vom Plangebiet nach Süden zurückgesetzt. Hier werden die am südlichen Rand des Plangebietes vorhandenen Gehölze 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 unbebaute Fläche am östlichen Siedlungsrand von Rastede. Es handelt sich um eine als Spielplatz angelegt und genutzte Grünfläche mit Sandkasten, Rutsche mit Spielturm und Parkbank. Während die Freiflächen als Scherrasen gepflegt werden, sind in den Randbereichen im Norden und Westen Ziersträucher wie Roter Hartriegel, Rosen, Pfeifenstrauch etc., angepflanzt worden, im Süden und Osten wird das Plangebiet auch von standortgerechten Laubbäumen (Ahorn, Hainbuchen, Birken und Buchen) mit Einzelstrauchunterwuchs aus Holunder eingerahmt. Im Norden steht noch eine Buche in Einzelstellung. An das Plangebiet schließt im Norden ein Nadel-Laubgehölz-Mischbestand an, der im Nordosten in einen Laubmischwald übergeht. Erschlossen wird das Gebiet über einen Anschluss an die Ziegelstraße.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Die eingriffsrelevanten Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden auf Grundlage der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 10 ermittelt. Planungsrechtlich unterliegt die Teilfläche der 5. Änderung den Festsetzungen einer öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz auf insgesamt rd. 1.100 m².

Mit der Planung ist auf dieser Fläche die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets mit einer Grundflächenzahl von 0,3 vorgesehen, dementsprechend ist zzgl. zulässiger Nebenanlagen eine Versiegelung von maximal rd. 495 m² anzunehmen. Die am Rand stehenden markanten Laubbäume des Plangebietes werden als zu erhalten festgesetzt.

Somit ergeben sich Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschafts-/Ortsbild durch die Überplanung einer innerörtlichen Grünfläche und der Versiegelung von Grundflächen. Die am Plangebietsrand vorhandenen markanten und für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bedeutenden Gehölze werden erhalten.

Der mit der Planung vorbereitete Eingriff durch versiegelungsbedingte Beeinträchtigungen umfasst somit Bodenfunktionen und eine öffentliche Grünfläche auf insgesamt rd. 495 m². 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. Bei der Entnahme von Einzelbäume sind bei Hinweisen auf Vorkommen von Brutvögeln und Quartierspotentiale von Fledermäusen, die Gehölzfällungen nur außerhalb der Brut- und Quartierszeiten durchzuführen. Auch wird mit dem Erhalt der überwiegenden Gehölze die Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätten aufrechterhalten. 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 der Laubbaumbestände ein artenschutzrechtlicher Konflikt nicht ersichtlich ist.

2.2.4 Verkehrliche Belange

Der bislang festgesetzte Kinderspielplatz ist bereits über die Ziegelstraße erschlossen. Die bestehende Erschließungssituation wird beibehalten. 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. Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Angrenzend an das Bebauungsgebiet befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind Sicherheitsabstände zu den Versorgungsanlagen einzuhalten. Außerdem dürfen die Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden.

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. 10 festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ wird im Rahmen dieser 5. 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. Südlich, südwestlich und südöstlich des Plangebiets an der Bogenstraße, der Bachstraße sowie am Koppelweg befinden sich bereits Kinderspielplätze, die auch geeignet sind, den zusätzlichen Bedarf aus dem Bebauungsplan Nr. 10 aufzunehmen. Die bestehenden Kinderspielplätze können auf kurzem und gefahrlosem Wege durch die Kinder des Wohngebietes 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 „Bogenstraße“

beträgt nur knapp 300 m. Die Entfernung zu den Spielplätzen „Bachstraße“ und „Koppelweg“ beträgt ca. 550 m. Dennoch ist auch hier eine Erreichbarkeit in zumutbarer Zeit und Entfernung aus Sicht der Gemeinde Rastede gegeben.

Der Spielplatz „Bogenstraße“ weist einen Kletterturm, eine Schaukel, eine Schienenbahn sowie zwei Fußballtore auf. Der Spielplatz „Bachstraße“ verfügt über einen Turm mit Rutsche, eine Schaukel, eine Wippe sowie einen Sandkasten und zwei Fußballtore. Der Spielplatz „Koppelweg“ weist einen Turm mit Rutsch, zwei Wippen, eine Schaukel, ein Reck sowie einen Balancier Mond und Hüpfstämme auf.

Insgesamt bieten die vorhandenen Kinderspielplätze ausreichende Spielmöglichkeiten, um den Bedarf der Umgebung zu decken. Auch die privaten Baugrundstücke innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 10 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

Das Baufeld wird in Anlehnung an das nordwestlich, bereits bestehende Baufenster festgesetzt. Dabei werden die Grünstrukturen am südlichen Plangebietsrand und die Buche im Osten berücksichtigt und entsprechend ausspart. Um ein Einfügen in die Gebäudekubatur der angrenzenden Gebäude sicherzustellen, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt und die maximale Gebäudelänge auf 15 Meter begrenzt.

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 - ebenfalls in Anlehnung an die bestehenden Festsetzungen für die Nachbargrundstücke und den strukturprägenden Bestand - 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.

Entlang der Verkehrsfläche sowie im rückwärtigen Bereich des Grundstücks wird eine nicht überbaubare Fläche mit Nutzungsbeschränkung festgesetzt. Dort sind Garagen, überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden ausgeschlossen. Mit dem Ausschluss von Nebenanlagen auf dem rückwärtigen Bereich wird die Struktur auf den angrenzenden Grundstücken aufgenommen und fortgeführt.

3.3 Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Um einen Teil der bereits vorhandenen Bäume zu schützen werden innerhalb des Plangebiets zu erhaltende Bäume festgesetzt.

3.4 Örtliche Bauvorschriften

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10, 5. Änderung. Orientiert an in der Umgebung ortstypischen Wohnbebauung lassen sich für das Ortsbild positive bebauungsstrukturelle Merkmale ableiten. Mit den örtlichen Bauvorschriften soll erreicht werden, dass die Gestaltvielfalt auf ein angemessenes Maß reduziert wird. Die Bau- und Gestaltungsfreiheit des Einzelnen bleibt trotz der Festsetzungen weitestgehend erhalten. Konkret werden Gestaltungsvorschriften zur Dachneigung erlassen.

Unter Berücksichtigung vorhandener und vergleichbarer Wohngebiete im Gemeindegebiet soll das geneigte Dach als dominierendes Gestaltelement fortgeführt werden. Die Hauptgebäude sind entsprechend dem ortsüblichen Erscheinungsbild symmetrisch, mit gleich langen Dachseiten sowie mit einer Dachneigung von mindestens 20° auszuführen. Damit wird die ortsgestalterische Kontinuität fortgesetzt. Den Dächern wird damit eine ausreichende Ansichtsfläche gegeben.

Im Einzelnen wird erlassen:

Dachneigung

Als Gestaltungsvorschrift wird festgelegt, dass die Dächer als symmetrisch geneigte Dächer mit gleich langen Dachseiten und in einer Neigung von mindestens 20° auszuführen sind.

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.

4. Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamt	1.103 m²
Allgemeines Wohngebiet WA	1.103 m ²

5. Daten zum Verfahrensablauf

Verwaltungsausschuss Auslegungsbeschluss:

Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses:

Öffentliche Auslegung

Satzungsbeschluss im Rat:

Rastede, den

Der Bürgermeister



Gemeinde Rastede
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Ziegelstraße“
nach § 13 a BauGB
Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis ,Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 09.06.2016	<p>Ich bitte darum, mir spätestens nach Abschluss des Verfahrens gemäß Runderlass des Niedersächsischen Ministeriums für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit vom 06.08.2008 (Az.: 501.2-21013.4) eine beglaubigte Abschrift der Berichtigung des Flächennutzungsplans zu übersenden (zunächst ist hierfür noch eine fortlaufende Nummer zu vergeben und Kapitel 1.5 der Begründung entsprechend zu ergänzen).</p> <p>Meine Untere Bauaufsichtsbehörde bittet, die textliche Festsetzung Nr. 5 um einen Eintrag der unteren Bezugshöhe des Fahrbahnrandes als NNH-Maß in der Planzeichnung zu ergänzen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Nummer der Flächennutzungsplan-Berichtigung wird ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Bauleitplanung gib es grundsätzlich verschiedene Möglichkeiten zur Festsetzung von Höhen. Zum einen kann die Höhe mit einem NNH- Maß festgesetzt werden, zum anderen kann die Höhe mit einer festen Bezugshöhe festgesetzt werden. Die Straßenverkehrsfläche ist eine solche feste Bezugshöhe. Die jeweils angegebenen Straßenverkehrsflächen sind bereits endausgebaut, somit ist die Höhe eindeutig und eine qualifizierte Höhenfestsetzung ist gegeben. Da die Höhe der Straßenverkehrsfläche eindeutig ist, kann aus Sicht der Gemeinde auf einer erneuten Einmessung verzichtet werden.</p>
		<p>In der Präambel vermisste ich die Eingriffsgrundlage für die örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO).</p> <p>Ich empfehle, in der textlichen Festsetzung Nr. 4 den Sinn verändernden Schreibfehler im Wort "rückwertigen" zu berichtigen.</p> <p>Der Verfahrensvermerk zur Planunterlage enthält eine antiquierte Bezeichnung des LGLN und sollte aktualisiert werden (Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Paragraph wird ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Schreibfehler wird korrigiert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bezeichnung wird korrigiert.</p>



Gemeinde Rastede
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Ziegelstraße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
2	EWE NETZ GmbH Netzregion Oldenburg/ Varel Neue Str. 23 26316 Varel 02.06.2016	<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des o. g. Bebauungsplanes.</p> <p>In dem angefragten Bereich betreibt die EWE NETZ GmbH keine Versorgungsleitungen und zum jetzigen Zeitpunkt liegen keine aktuellen Planungen für den Bereich vor.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
		<p>Bevor Sie die Grundstücke zur Bebauung freigeben, sorgen Sie bitte dafür, dass die Versorgungsträger in der von Ihnen zur Verfügung zu stellenden Leitungstrasse alle notwendigen Arbeiten ausführen können. Grundlage für die Leitungstrasse sind Bauvorschriften und Sicherheitshinweise der EWE NETZ GmbH sowie u.a. BGV C22, BGR 500, BGI 531 und BGI 759. Dabei sind die Leitungstrassen so zu planen, dass die geforderten Mindestabstände gemäß VDE und DVGW Regelwerke eingehalten werden. Im Bebauungsplan ist für die privaten Straßenflächen ein Leitungs- und Wegerecht für die EWE NETZ GmbH festzulegen.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise beziehen sich jedoch auf die Ausführungsebene.
		<p>Eine Oberflächenbefestigung im Bereich von Versorgungsleitungen sollte so geplant werden, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen, Rohrnetzkontrollen usw. problemlos durchgeführt werden können. Eine eventuelle Bepflanzung darf nur mit flachwurzelnden Gehölzen ausgeführt werden, um eine Beschädigung der Versorgungsleitungen auszuschließen. Eine Überbauung unserer Anlagen ist unzulässig.</p> <p>Somit bestehen unsererseits keine weiteren Anmerkungen oder Bedenken.</p>	
3	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 02.06.2016	<p>Das Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 liegt mit deutlichem Abstand südöstlich der K 133 „Kleibroker Straße“ in der Ortslage Rastede.</p> <p>Die o. g. Bauleitplanung dient der Schaffung der planrechtlichen Grundlage zur Umwandlung einer vorhandenen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ zu einem „Allgemeinen Wohngebiet“.</p> <p>Das Plangebiet wird über bestehende Gemeindestraßen erschlossen.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Gemeinde Rastede
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Ziegelstraße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Die durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) zu vertretenden Belange sind nicht betroffen.</p> <p>Es sind keine Anmerkungen oder Hinweise vorzutragen.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Ablichtung der gültigen Bauleitplanung wird übersandt.</p>
4	<p>VBN Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH Willy-Brandt-Platz 7 28215 Bremen 27.05.2016</p>	<p>Wir haben grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planungen. Da es sich nur um kleine Flächen handelt, werden die Belange des öffentlichen Personennahverkehrs durch die Umwidmung der Flächen von Kinderspielplatz in Wohnnutzung nicht berührt.</p> <p>Der Sachverhalt ist mit dem Landkreis Ammerland und dem Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (ZVBN) abgestimmt. Dieses Schreiben gilt in Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr als gemeinsame Stellungnahme.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
5	<p>OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 26.05.2016</p>	<p>Wir haben die Änderung des oben genannten Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen.</p> <p>Angrenzend an das Bebauungsgebiet befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung eingearbeitet.</p>
		<p>Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten können nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden.</p>	



Gemeinde Rastede
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Ziegelstraße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		Wir machen darauf aufmerksam, dass die Gemeinde die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsanlagen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung eingearbeitet.
		Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet, sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.	Die Fläche befindet sich außerhalb des Plangebiets. Daher besteht kein Erfordernis Maßnahmen zu ergreifen.
		Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten. Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

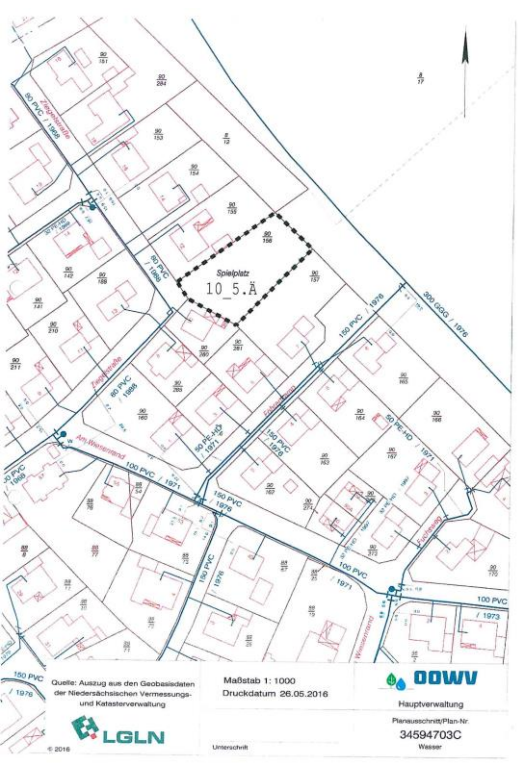


Gemeinde Rastede
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Ziegelstraße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Allerdings können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten für einen anteiligen Löschwasserbezug eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöschhydranten regeln sich nach den bestehenden Verträgen. Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungsingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen.</p>	<p>Das gesamte Gebiet ist mit Ausnahme der im Geltungsbereich gelegenen Fläche bereits bebaut. Die Löschwasserversorgung des Gesamtgebiets ist damit bereits sichergestellt. Die Eintragung von Unterflurhydranten in den Bebauungsplänen ist nicht sinnvoll und nicht erforderlich.</p>
		<p>Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
		<p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p>	
		<p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Telefon 04488 845211, in der Örtlichkeit an.</p>	
		<p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p>	<p>Es wird eine Ausfertigung übersandt.</p>
		<p>Anlagen:</p>	



Gemeinde Rastede
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Ziegelstraße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		 <p>Anlage: Entwurf Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 10 „Ziegelstraße“</p>	



Gemeinde Rastede
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Ziegelstraße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
6	Vodafone Kabel Deutschland GmbH Heisfelder Straße 26789 Leer 16.06.2016	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 12.05.2016. Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben. Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

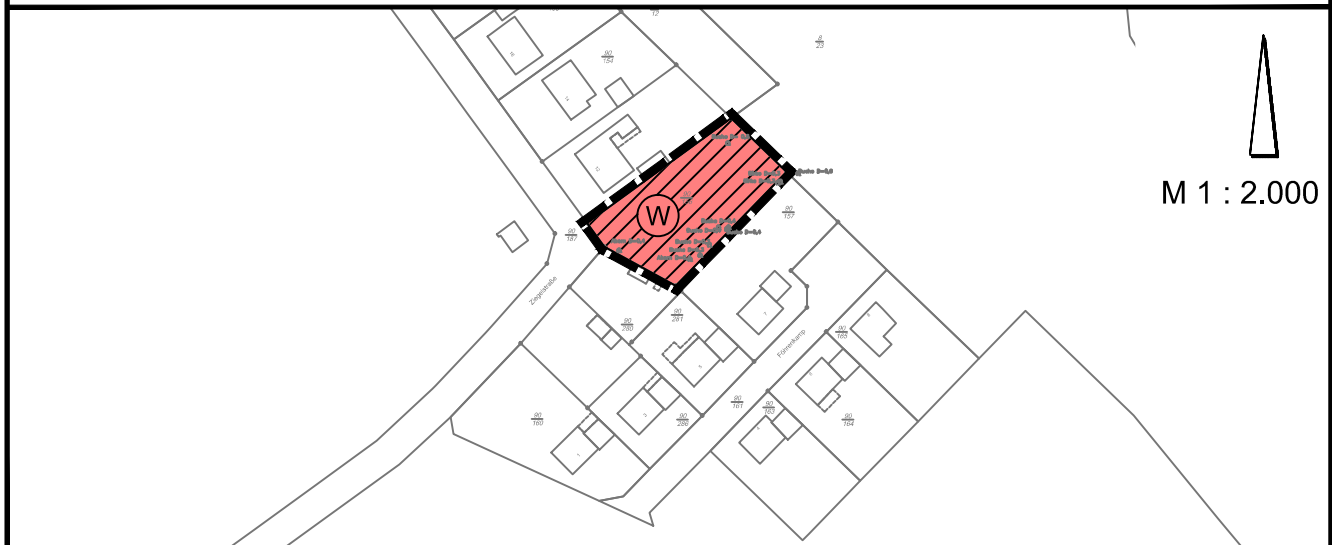
Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. Avacon AG, Schreiben vom 25.05.2016
2. TenneT TSO GmbH, Schreiben vom 24.05.2016
3. Exxon Mobil Production Deutschland GmbH, Schreiben vom 18.05.2016
4. LWK Niedersachsen, Forstamt Weser-Ems, Schreiben vom 18.05.2016
5. Gastransport Nord GmbH, Schreiben vom 27.05.2016
6. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle OL-Nord, Schreiben vom 23.05.2016
7. Polizeistation Rastede, Schreiben vom 19.05.2016
8. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 10.06.2016

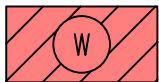
Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan



66. Anpassung des Flächennutzungsplanes



Planzeichenerklärung



Wohnbaufläche



Geltungsbereich der FNP-Änderung

66. Anpassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rastede (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Die Gemeinde Rastede hat im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB den Bebauungsplan Nr. 10, 5. Änderung für die Innenentwicklung aufgestellt. Der Satzungsbeschluss durch den Rat der Gemeinde Rastede wurde am gefasst.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede im Wege der Berichtigung angepasst.

Rastede, den

Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2017/051

freigegeben am **22.03.2017**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 09.03.2017

2. Änderung des Bebauungsplans 29 - Spielplatz Am Brook

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	03.04.2017	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	04.04.2017	Verwaltungsausschuss
Ö	20.06.2017	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 26.09.2016 berücksichtigt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Die 2. Änderung des Bebauungsplans 29 mit Begründung und örtlichen Bauvorschriften wird gemäß § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Im Rahmen der Beschlussfassungen zum Spielplatzkonzept wurde 2014 beschlossen, den Spielplatz Am Brook dauerhaft aufzugeben. Als Nachfolgenutzung wurde dann im Jahre 2015 beschlossen, das Grundstück des Spielplatzes einer Wohnbebauung zuzuführen. Hierzu ist der Bebauungsplan 29, welcher derzeit noch eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festsetzt, zu ändern. Auf die bisherige Beratung zum Bauleitplanverfahren wird verwiesen (s. Vorlage 2016/061 und 2016/061A).

Im Rahmen der zwischenzeitlich durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme eingegangen.

Darin wird angeregt, statt einer Wohnbebauung die Anlegung von Parkplätzen auf der Spielplatzfläche vorzusehen, da in der Straße Am Brook nur wenige öffentliche Parkplätze vorhanden sind. Aus gemeindlicher Sicht ist der Schaffung von Wohnbauflächen Vorrang vor der Schaffung von öffentlichen Stellplätzen zu geben, um der hohen Nachfrage nach Wohnraum zu begegnen.

Zudem wird befürchtet, dass sich der Zustand der Straße durch die Baufahrzeuge verschlechtern könnte und infolgedessen eine Erneuerung der Straße erforderlich wird. Aus gemeindlicher Sicht ist jedoch nicht davon auszugehen, dass sich der Zustand der Straße durch die Baufahrzeuge für die Bebauung eines einzelnen Grundstücks derart verschlechtert, dass eine vollständige Erneuerung erforderlich wird.

Von den Trägern öffentlicher Belange wurden lediglich redaktionelle Hinweise sowie Anmerkungen zum Anschluss des Grundstücks an die öffentlichen Versorgungsanlagen vorgebracht.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert, sodass nach der erfolgten öffentlichen Auslegung sowie Trägerbeteiligung nunmehr der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Begründung
3. Abwägungsvorschläge

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Rastede diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Am Brook", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Rastede, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Westerstede, den (öffentl. bestellter Vermessungsingenieur)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsbüchlich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Rastede, den Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsbüchlich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rastede, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 29 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsbüchlich bekanntgemacht worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 ist damit am in Kraft getreten.

Rastede, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Rastede, den Bürgermeister

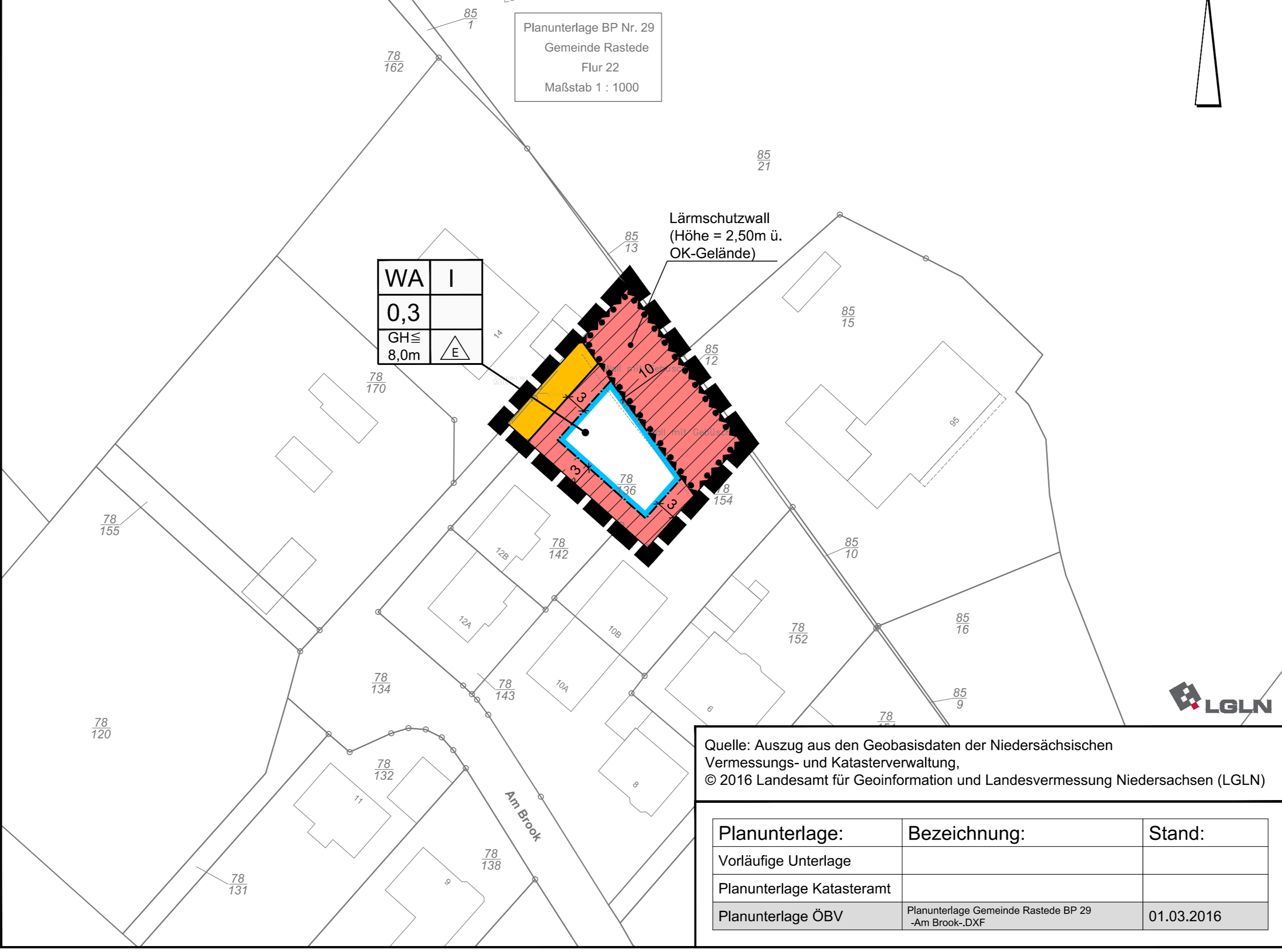
Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Rastede, den GEMEINDE RASTEDE Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 12. November 2015 (Nds. GVBl. S. 311)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Es gilt die BauNVO 1990



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2016 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV	Planunterlage Gemeinde Rastede BP 29 -Am Brook-.DXF	01.03.2016

Textliche Festsetzungen

- Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
- Gemäß § 16 [2] BauNVO wird bestimmt, dass die Gebäudehöhe maximal 8,00 m betragen darf. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes und die Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Am Brook), gemessen am Fahrbahnrand.
- Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzten Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind die bestehenden Gehölze zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen.
- Innerhalb des festgesetzten WA gelten folgende Regelungen:
 - Bei Gebäuden mit ausgebauten Dachgeschossdächern 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.

Örtliche Bauvorschriften

- Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29.
- Dachform und Dachneigung
Als Gestaltungsvorschrift wird festgelegt, dass die Dächer als symmetrisch geneigte Dächer mit gleich langen Dachseiten und in einer Neigung von mindestens 20° auszuführen sind.
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.

Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das könne u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Kampfmittel zutage treten, so ist unverzüglich die Zentrale Polizeidirektion, Dezernat 23 Kampfmittelbeseitigung, zu benachrichtigen.
- Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- Der Bebauungsplan Nr. 29 und seine Änderung treten mit Rechtskraft dieser 2. Änderung im Überschneidungsbereich außer Kraft.
- DIN-Normen und technische Regelwerke: Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Gemeinde Rastede während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH ≤ 8,0 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH= Gebäudehöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

nur Einzelhäuser zulässig
 Baugrenze
 überbaubare Fläche
 nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Am Brook"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000
Juli 2016 M. 1 : 500

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 29

2. Änderung

„Am Brook“

im Verfahren gemäß §13a BauGB
mit örtlichen Bauvorschriften



Begründung

Juli 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
2.2.1	Belange der Raumordnung	6
2.2.2	Einfügen der Planung in die Umgebungsbebauung	7
2.2.3	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz	7
2.2.4	Verkehrliche Belange	8
2.2.5	Belange der Ver- und Entsorgung, sonstige Leitungen	9
2.2.6	Belange des Kinderspiels	9
3.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	10
3.1	Art der baulichen Nutzung	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	10
3.3	Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	10
3.4	Festsetzungen zum Immissionsschutz	10
3.5	Örtliche Bauvorschriften	11
4.	STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN	11
5.	DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF	12

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 Plangebietes 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 Plangebietes 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 hat 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 durchgeführt.

Im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB i.V. mit § 4 (2) BauGB sind folgende Stellungnahmen eingegangen.

Der Landkreis bittet darum die textliche Festsetzung Nr. 2 um einen Eintrag der unteren Bezugshöhe des Fahrbahnrandes als NNH-Maß in der Planzeichnung zu ergänzen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Bauleitplanung gibt es grundsätzlich verschiedene Möglichkeiten zur Festsetzung von Höhen. Zum einen kann die Höhe mit einem NNH-Maß festgesetzt werden, zum anderen kann die Höhe mit einer festen Bezugshöhe festgesetzt werden. Die Straßenverkehrsfläche ist eine solche feste Bezugshöhe. Die jeweils angegebenen Straßenverkehrsflächen sind bereits endausgebaut, somit ist die Höhe eindeutig und eine qualifizierte Höhenfestsetzung ist gegeben. Da die Höhe der Straßenverkehrsfläche eindeutig ist, kann aus Sicht der Gemeinde auf einer erneuten Einmessung verzichtet werden.

Die EWE merkt an, dass sie im Planbereich keine Versorgungsleitungen besitzen oder geplant haben. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg weist darauf hin, dass aus dem Plangebiet keine Ansprüche aufgrund der von der K 133 „Kleibroker Str.“ ausgehenden Emissionen bestehen. Dies soll als nachrichtlicher Hinweis in die Planzeichnung des Bauleitplanes aufgenommen werden. Dies wird zur Kenntnis genommen und redaktionell in der Begründung ergänzt. Nach Abschluss des Verfahrens wird eine Ablichtung der gültigen Bauleitplanung einschließlich der Begründung übersandt.

Der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband merkt an, dass sich angrenzend an das Bauungsgebiet Versorgungsanlagen des OOWV befinden. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Zudem kann das ausgewiesene Planungsgebiet im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an die zentrale Trinkwasserversorgung des OOWV angeschlossen werden. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der OOWV macht zudem darauf aufmerksam, dass die Gemeinde die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, sollen ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen werden.

Des Weiteren soll laut OOWV für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Da sich die Leitungen außerhalb des Plangebiets befinden ist keine Anpassung der Planung erforderlich. Außerdem wird um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 gebeten. Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundsatz) weist der OOWV ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das gesamte Gebiet ist mit Ausnahme der im Geltungsbereich gelegenen Fläche bereits bebaut. Die Löschwasserversorgung des Gesamtgebiets ist damit nach Meinung der Stadt bereits sichergestellt. Die Eintragung von Unterflurhydranten in den Bebauungsplänen ist nicht sinnvoll und nicht erforderlich.

Der Verkehrsverbund Bremen/ Niedersachsen GmbH hat keine Bedenken bezüglich der Planung. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Außerdem ist eine Stellungnahme von Vodafone Kabel Deutschland GmbH eingegangen. Diese äußern keine Anmerkungen bezüglich der Planung. Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

- Avacon AG,
- TenneT TSO GmbH
- Exxon Mobil Production Deutschland GmbH
- LWK Niedersachsen, Forstamt Weser-Ems
- Gastransport Nord GmbH
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle OL-Nord
- Polizeistation Rastede
- Deutsche Telekom Technik GmbH

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 3 (2) BauGB sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

Eine Anwohnerin ist der Ansicht, dass die Straße durch mögliche Baufahrzeuge absacken würde und somit erneuert werden müsste. Die Gemeinde äußert sich dazu wie folgt: Bei der Straße Am Brook handelt es sich um eine öffentlich gewidmete Erschließungsstraße, die auch durch die Baufahrzeuge genutzt werden kann. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich der Zustand der Straße durch die Baufahrzeuge für die Bebauung eines einzelnen Grundstücks derart verschlechtert, dass eine vollständige Erneuerung erforderlich wird. .

Zudem merkt die Anwohnerin an, dass der Lärm des Betriebs Horst Bohmann mbH und Co KG (nordöstlich des Plangebiets) erheblichen Lärm verursacht. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zum Lärmschutz wurden seitens der Gemeinde die Maßnahmen und Festsetzungen aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Diese dienen zum Schutz des Wohngebiets. Zudem geht die Gemeinde Rastede davon aus, dass die Firma Bohmann ihren Sitz verlagert und den Standort an der Straße Kleibroker Straße aufgibt, da sie bereits ein Grundstück an einem anderen Standort erworben haben. Die Aufgabe des aktuellen Standorts soll voraussichtlich bis Ende 2018 geschehen. Dadurch würde sich eine neue Situation in Bezug auf die Lärmbelastung ergeben.

Als alternative Lösung schlägt die Anwohnerin die Schaffung eines Parkplatzes für das Plangebiet vor. Die Gemeinde äußert sich dazu wie folgt: Da in Rastede nur noch wenige Bauplätze vorhanden sind, dient die Bebauungsplanänderung vordringlich der Schaffung von Wohnraum.

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 maximal 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 Lebensraumpotentiale für siedlungstolerante Gehölzbrüter aufrechterhalten, so dass weder eine Tötung und Gefährdung von Individuen noch Fortpflanzungs- und Ruhestätten direkt betroffen sind. Gleiches gilt für Jagdrevierpotentiale von Fledermäusen, wobei im Plangebiet keine Quartierspotentiale 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. Aus dem Plangebiet bestehen keine Ansprüche aufgrund der von den klassifizierten Straßen (K133) ausgehenden Emissionen.

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. Angrenzend an das Bebauungsgebiet befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind Sicherheitsabstände zu den Versorgungsanlagen einzuhalten. Außerdem dürfen die Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen.

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 Plangebiets 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 Dachgeschosfenster 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

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 29, 2. Änderung. Orientiert an in der Umgebung ortstypischen Wohnbebauung lassen sich für das Ortsbild positive bebauungsstrukturelle Merkmale ableiten. Mit den örtlichen Bauvorschriften soll erreicht werden, dass die Gestaltvielfalt auf ein angemessenes Maß reduziert wird. Die Bau- und Gestaltungsfreiheit des Einzelnen bleibt trotz der Festsetzungen weitestgehend erhalten. Konkret werden Gestaltungsvorschriften zur Dachneigung erlassen.

Unter Berücksichtigung vorhandener und vergleichbarer Wohngebiete im Gemeindegebiet soll das geneigte Dach als dominierendes Gestaltelement fortgeführt werden. Die Hauptgebäude sind entsprechend dem ortsüblichen Erscheinungsbild symmetrisch, mit gleich langen Dachseiten sowie mit einer Dachneigung von mindestens 20° auszuführen. Damit wird die ortsgestalterische Kontinuität fortgesetzt. Den Dächern wird damit eine ausreichende Ansichtsfläche gegeben.

Im Einzelnen wird erlassen:

Dachneigung

Als Gestaltungsvorschrift wird festgelegt, dass die Dächer als symmetrisch geneigte Dächer mit gleich langen Dachseiten und in einer Neigung von mindestens 20° auszuführen sind.

Ausgenommen von dieser Vorschrift sind:

- Eingangüberdachungen, 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.

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



Gemeinde Rastede
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Am Brook“
nach § 13 a BauGB
Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis ,Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 10.06.2016	<p>Meine Untere Bauaufsichtsbehörde bittet darum, die textliche Festsetzung Nr. 2 um einen Eintrag der unteren Bezugshöhe des Fahrbahnrandes als NNH-Maß in der Planzeichnung zu ergänzen.</p> <p>Der Verfahrensvermerk zur Planunterlage enthält eine antiquierte Bezeichnung des LGLN und sollte aktualisiert werden (Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg),</p> <p>Für Rückfragen zu redaktionellen Anregungen stehe ich gerne zur Verfügung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Bauleitplanung gib es grundsätzlich verschiedene Möglichkeiten zur Festsetzung von Höhen. Zum einen kann die Höhe mit einem NNH- Maß festgesetzt werden, zum anderen kann die Höhe mit einer festen Bezugshöhe festgesetzt werden. Die Straßenverkehrsfläche ist eine solche feste Bezugshöhe. Die jeweils angegebenen Straßenverkehrsflächen sind bereits endausgebaut, somit ist die Höhe eindeutig und eine qualifizierte Höhenfestsetzung ist gegeben. Da die Höhe der Straßenverkehrsfläche eindeutig ist, kann aus Sicht der Gemeinde auf eine erneute Einmessung verzichtet werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bezeichnung wird korrigiert.</p>
2	EWE NETZ GmbH Netzregion Oldenburg/ Varel Neue Str. 23 26316 Varel 02.06.2016	<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des o. g. Bebauungsplanes.</p> <p>In dem angefragten Bereich betreibt die EWE NETZ GmbH keine Versorgungsleitungen und zum jetzigen Zeitpunkt liegen keine aktuellen Planungen für den Bereich vor.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>



Gemeinde Rastede
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Am Brook“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung EWE Netz GmbH	<p>Bevor Sie die Grundstücke zur Bebauung freigeben, sorgen Sie bitte dafür, dass die Versorgungsträger in der von Ihnen zur Verfügung zu stellenden Leitungstrasse alle notwendigen Arbeiten ausführen können. Grundlage für die Leitungstrasse sind Bauvorschriften und Sicherheitshinweise der EWE NETZ GmbH sowie u.a. BGV C22, BGR 500, BGI 531 und BGI 759. Dabei sind die Leitungstrassen so zu planen, dass die geforderten Mindestabstände gemäß VDE und DVGW Regelwerke eingehalten werden. Im Bebauungsplan ist für die privaten Straßenflächen ein Leitungs- und Wegerecht für die EWE NETZ GmbH festzulegen.</p> <p>Eine Oberflächenbefestigung im Bereich von Versorgungsleitungen sollte so geplant werden, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen, Rohrnetzkontrollen usw. problemlos durchgeführt werden können. Eine eventuelle Bepflanzung darf nur mit flachwurzelnden Gehölzen ausgeführt werden, um eine Beschädigung der Versorgungsleitungen auszuschließen. Eine Überbauung unserer Anlagen ist unzulässig.</p> <p>Somit bestehen unsererseits keine weiteren Anmerkungen oder Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
3	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 02.06.2016	<p>Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 liegt westlich der K 133 „Kleibroker Str.“ in der Ortslage Rastede.</p> <p>Die o. g. Bauleitplanung dient der Schaffung der planrechtlichen Grundlage zur Umwandlung einer vorhandenen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ zu einem „Allgemeinen Wohngebiet“.</p> <p>Das Plangebiet wird über bestehende Gemeindestraßen erschlossen.</p> <p>Die Belange des Landkreises Ammerland, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) im Rahmen der technischen Verwaltung der Kreisstraßen, sind als Straßenbaulastträger der Kreisstraße 133 betroffen.</p> <p>Folgendes ist zu beachten:</p>	



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	<p>Das Plangebiet ist durch die vom Verkehr der K 133 „Kleibroker Str.“ ausgehenden Emissionen belastet.</p> <p>Vorsorglich weise ich darauf hin, dass aus dem Gebiet der o. g. Bauleitplanung keine Ansprüche aufgrund der von der K 133 „Kleibroker Str.“ ausgehenden Emissionen bestehen und bitte einen entsprechenden nachrichtlichen Hinweis in die Planzeichnung des Bauleitplanes aufzunehmen.</p> <p>Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung der Bauleitplanung.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wird redaktionell in der Begründung ergänzt.
4	VBN Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH Willy-Brandt-Platz 7 28215 Bremen 27.05.2016	<p>Wir haben grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planungen. Da es sich nur um kleine Flächen handelt, werden die Belange des öffentlichen Personennahverkehrs durch die Umwidmung der Flächen von Kinderspielplatz in Wohnnutzung nicht berührt.</p> <p>Der Sachverhalt ist mit dem Landkreis Ammerland und dem Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (ZVBN) abgestimmt. Dieses Schreiben gilt in Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr als gemeinsame Stellungnahme.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
5	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 26.05.2016	<p>Wir haben die Änderung des oben genannten Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen.</p> <p>Angrenzend an das Bebauungsgebiet befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.




Gemeinde Rastede
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Am Brook“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung OOWV	<p>Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohmetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten können nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass die Gemeinde die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsanlagen einzuhalten. Außerdem weisen wir daraufhin, dass die Versorgungsleitungen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet, sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.</p> <p>Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung eingearbeitet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Jedoch befinden sich die angesprochenen Anlagen außerhalb des Plangebiets.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Jedoch befinden sich die angesprochenen Anlagen außerhalb des Plangebiets.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Versorgungsträger werden rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten informiert.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung OOWV	<p>Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundsatz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.</p> <p>Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Allerdings können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten für einen anteiligen Löschwasserbezug eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöschhydranten regeln sich nach den bestehenden Verträgen. Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungsingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen.</p> <p>Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.</p> <p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlagearbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das gesamte Gebiet ist mit Ausnahme der im Geltungsbereich gelegenen Fläche bereits bebaut. Die Löschwasserversorgung des Gesamtgebiets ist damit bereits sichergestellt. Die Eintragung von Unterflurhydranten in den Bebauungsplänen ist nicht sinnvoll und nicht erforderlich.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OÖWW	<p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Telefon 04488 845211, in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p> <p>Anlagen:</p>  <p>Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung</p> <p>Mißstab 1:1000 Druckdatum 28.05.2016</p> <p>OÖWW Hauptverwaltung Plananschritt/Plan-Nr. 34594603D Wasser</p> <p>LGLN © 2016</p>	



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
-----	--	---------------	---

	Fortsetzung OOWV	Anlage: Entwurf Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 29, 2. Änderung „Am Brook“	
6	Vodafone Kabel Deutschland GmbH Heisfelder Straße 2 26789 Leer 16.06.2016	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 12.05.2016. Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben. Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. Avacon AG, Schreiben vom 25.05.2016
2. TenneT TSO GmbH, Schreiben vom 24.05.2016
3. Exxon Mobil Production Deutschland GmbH, Schreiben vom 18.05.2016
4. LWK Niedersachsen, Forstamt Weser-Ems, Schreiben vom 18.05.2016
5. Gastransport Nord GmbH, Schreiben vom 27.05.2016
6. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle OL-Nord, Schreiben vom 23.05.2016
7. Polizeistation Rastede, Schreiben vom 19.05.2016
8. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 10.06.2016



Gemeinde Rastede
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Am Brook“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Bürger 1 16.06.2016	<p>Bürger 1 ist der Ansicht, dass durch das Bauvorhaben und die damit verbundenen Baufahrzeuge, die Straße weiter absacken würde und somit eine Erneuerung anstehen würde.</p> <p>Außerdem ist der Lärm, der durch den Betrieb Horst Bohmann mbH und Co KG verursacht wird, sehr erheblich. Der Lärm ist äußerst störend und sechs Tage die Woche permanent zu hören.</p> <p>Eine Alternativ Lösung unsererseits der Nutzung der Fläche sind Parkplätze sehr rar, da die drei gekennzeichnete Parkflächen in dem verkehrsberuhigten Bereich "Am Brook" äußerst gering sind. Aufgrund dessen herrscht ein ständiger Parkplatzmangel.</p>	<p>Bei der Straße Am Brook handelt es sich um eine öffentlich gewidmete Erschließungsstraße, die auch durch die Baufahrzeuge genutzt werden kann. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich der Zustand der Straße durch die Baufahrzeuge für die Bebauung eines einzelnen Grundstücks derart verschlechtert, dass eine vollständige Erneuerung erforderlich wird.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zum Lärmschutz wurden die Maßnahmen und Festsetzungen aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Diese dienen zur Schutz des Wohngebiets.</p> <p>Zudem geht die Gemeinde Rastede davon aus, dass die Firma Bohmann ihren Sitz verlagert und den Standort an der Straße Kleibroker Straße aufgibt, da sie bereits ein Grundstück an einem anderen Standort erworben haben. Die Aufgabe des aktuellen Standorts soll voraussichtlich bis Ende 2018 geschehen. Dadurch würde sich eine neue Situation in Bezug auf die Lärmbelastung ergeben.</p> <p>Da in Rastede nur noch wenige Bauplätze vorhanden sind, dient die Bebauungsplanänderung vordringlich der Schaffung von Wohnraum.</p>

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2017/052

freigegeben am **22.03.2017**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 09.03.2017

5. Änderung des Bebauungsplans 61 - Spielplatz Auf der Raade

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	03.04.2017	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	04.04.2017	Verwaltungsausschuss
Ö	20.06.2017	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 26.09.2016 berücksichtigt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Die 5. Änderung des Bebauungsplans 61 mit Begründung und örtlichen Bauvorschriften wird gemäß § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.
4. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Sach- und Rechtslage:

Im Rahmen der Beschlussfassungen zum Spielplatzkonzept wurde 2014 beschlossen, den Spielplatz Auf der Raade, der als solcher nie hergerichtet war, dauerhaft aufzugeben. Als Nachfolgenutzung wurde dann im Jahre 2015 beschlossen, das Grundstück des Spielplatzes einer Wohnbebauung zuzuführen.

Hierzu ist der Bebauungsplan 61, welcher derzeit noch eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festsetzt, zu ändern. Auf die bisherige Beratung zum Bauleitplanverfahren wird verwiesen (s. Vorlage 2016/033 und 2016/033A).

Im Rahmen der zwischenzeitlich durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit von zwei Bürgern Stellungnahmen eingegangen. Darin wird angeregt, auf die Schaffung von Wohnbauflächen zu verzichten und stattdessen die Grünfläche zu erhalten. Sofern dies nicht Wille der Gemeinde sei, solle zumindest das Maß der baulichen Nutzung (Firsthöhe, Versiegelung, Dachneigung) verringert werden, um eine aus Sicht der Einwender zu große Bebauung zu verhindern.

Aus Sicht der Verwaltung ist der Schaffung von Wohnbauflächen Vorrang vor der Erhaltung der Grünfläche zu geben. Am westlichen und nördlichen Rand des Wohngebiets Auf der Raade befinden sich großflächige Grünflächen und ein vorhandener Spielplatz, die von den Bewohnern weiterhin genutzt werden können. Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird ein Übergang zwischen der verdichteten Bauweise im Bereich der Raiffeisenstraße und der lockeren Bauweise im nördlich angrenzenden Wohngebiet geschaffen.

Von den Trägern öffentlicher Belange wurden lediglich redaktionelle Hinweise sowie Anmerkungen zum Anschluss des Grundstücks an die öffentlichen Versorgungsanlagen vorgebracht.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert, sodass nach der erfolgten öffentlichen Auslegung sowie Trägerbeteiligung nunmehr der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

Da der Flächennutzungsplan das Plangebiet noch als Grünfläche ausweist, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Hierzu wird die 67. Anpassung des Flächennutzungsplans vorgenommen.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Begründung
3. Abwägungsvorschläge
4. 67. Anpassung des Flächennutzungsplans

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Rastede diese 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 "Auf der Raade", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Rastede, den

 Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Landesamt für Geoinformation
 und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
 Regionaldirektion Oldenburg- Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Westerstede, den

 (öffentl. bestellter Vermessungsingenieur)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den

 (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Rastede, den

 Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rastede, den

 Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat die 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 61 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den

 Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 ist damit am in Kraft getreten.

Rastede, den

 Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Rastede, den

 Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Rastede, den

 GEMEINDE RASTEDE
 Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

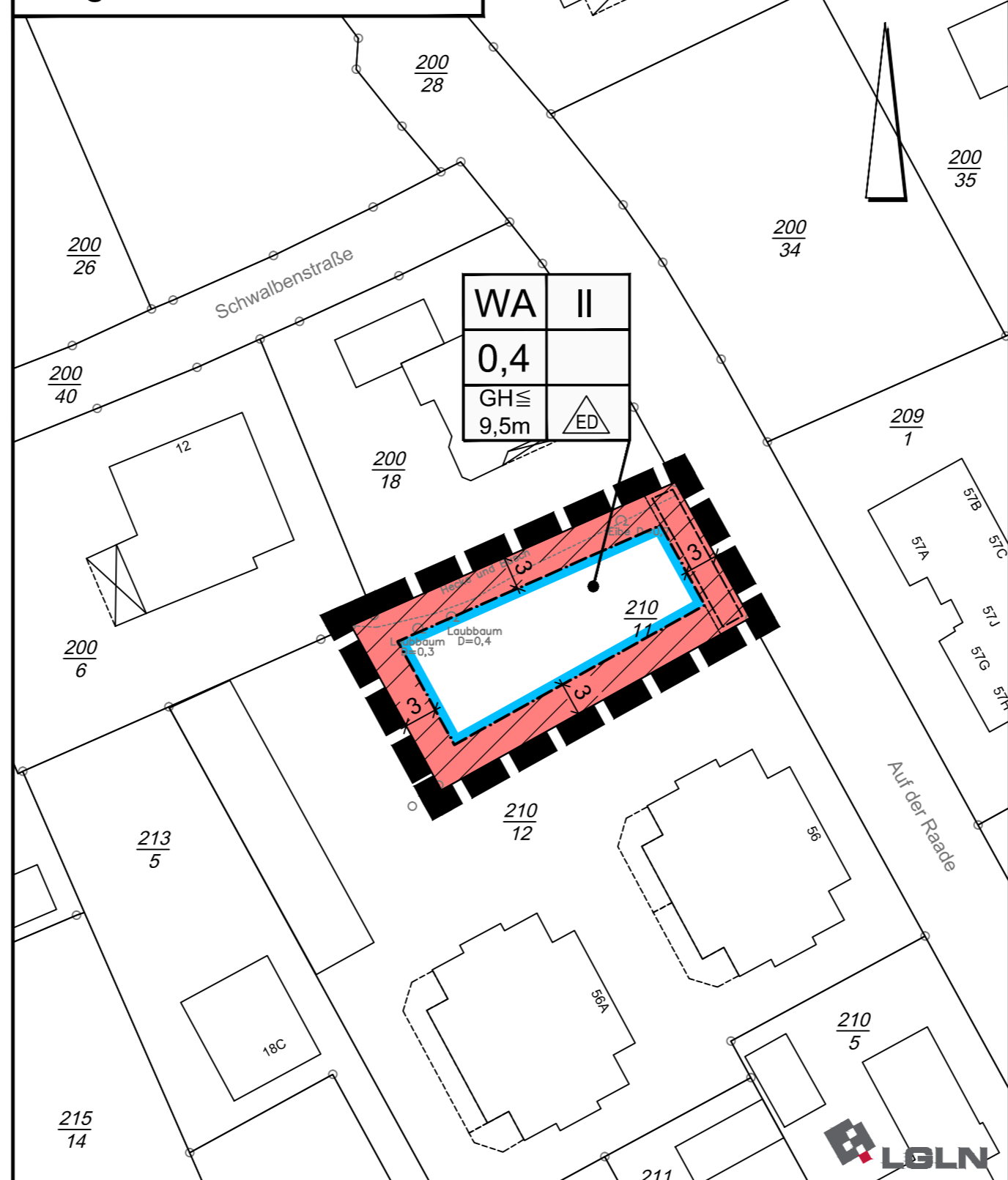
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 12. November 2015 (Nds. GVBl. S. 311)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Es gilt die BauNVO 1990



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
 © 2016 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV	Planunterlage Auf der Raade Rastede BP 6F II.DXF	22.01.2016

Textliche Festsetzungen

- Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
- Gemäß § 16 [2] BauNVO wird bestimmt, dass die Gebäudehöhe maximal 9,50 m betragen darf. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes und die Oberkante der Straße auf der Raade, gemessen am Fahrbahnrand.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.

Örtliche Bauvorschriften

- Geltungsbereich**
 Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61.
- Dachform und Dachneigung**
 Als Gestaltungsvorschrift wird festgelegt, dass die Dächer als symmetrisch geneigte Dächer mit gleich langen Dachseiten und in einer Neigung von mindestens 15° auszuführen sind.
 Ausgenommen von dieser Vorschrift sind:
 - Eingangüberdachungen, 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.

Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das könne u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Kampfmittel zutage treten, so ist unverzüglich die Zentrale Polizeidirektion, Dezernat 23 Kampfmittelbeseitigung, zu benachrichtigen.
- Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- Der Bebauungsplan Nr. 61 und seine Änderung treten mit Rechtskraft dieser 5. Änderung im Überschneidungsbereich außer Kraft.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
 0,4 Grundflächenzahl
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 GH ≤ 9,5 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH= Gebäudehöhe)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze
 überbaubare Fläche
 nicht überbaubare Fläche
- Sonstige Planzeichen**
 nichtüberbaubare Flächen mit Nutzungseinschränkungen (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 "Ortskern Rastede, Teilbereich Raiffeisenstraße"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Juli 2016

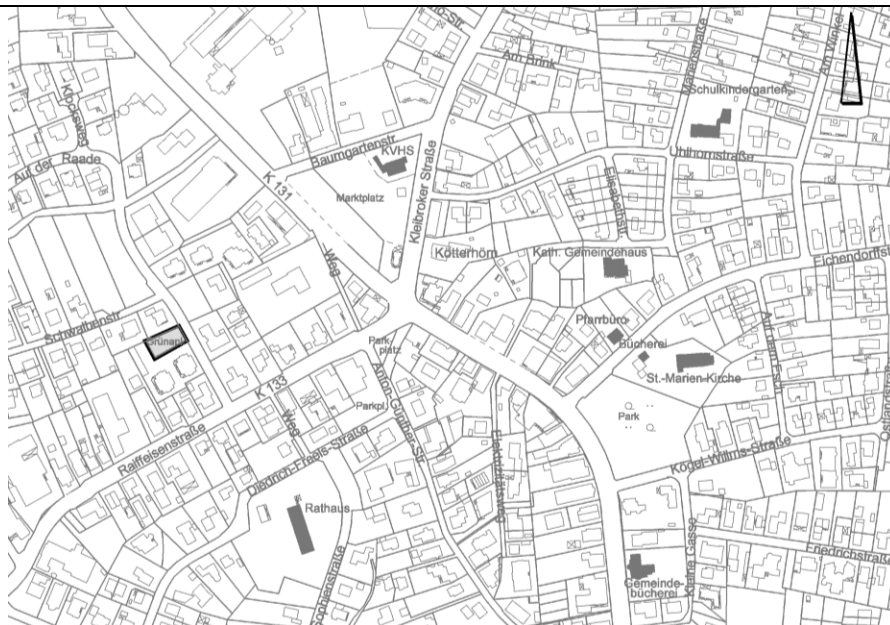
M. 1 : 500

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	

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 61 5. Änderung „Ortskern Rastede, Teilbereich Raiffeisenstraße“

im Verfahren gemäß §13a BauGB
mit örtlichen Bauvorschriften



Begründung

Juli 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	10
2.2.1 <i>Belange der Raumordnung</i>	10
2.2.2 <i>Einfügen der Planung in die Umgebungsbebauung</i>	10
2.2.3 <i>Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz</i>	10
2.2.4 <i>Verkehrliche Belange</i>	12
2.2.5 <i>Belange der Ver- und Entsorgung, sonstige Leitungen</i>	12
2.2.6 <i>Belange des Kinderspiels</i>	12
3. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	13
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	13
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE.....	13
3.3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	13
4. STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN	14
5. DATEN ZUM VERFAHRENS ABLAUF	15

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Für das Plangebiet bzw. den Kinderspielplatz an der Straße „Auf der Raade“ liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 61 vor. Er setzt für das Plangebiet eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ fest.

Im Jahr 2014¹ ist im Rahmen eines 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 „Auf der Raade“ wurde im Rahmen des Spielplatzkonzepts der Kategorie 3 zugeordnet. An dieser Stelle wurde nie ein Kinderspielplatz errichtet. Die Gemeinde Rastede erkennt kein Erfordernis zur Errichtung des Kinderspielplatzes.

Nordwestlich des Plangebiets ebenfalls an der Straße „Auf dem Raade“ befindet sich bereits ein Kinderspielplatz, der ein Angebot für Kleinkinder und größere Kinder bereitstellen. 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 „Auf der Raade“ 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. Nachgefragt werden insbesondere relativ kleine Wohneinheiten mit 50-75 qm. Im Rahmen dieser 5. 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 0,4 und maximal zwei Vollgeschosse ausgewiesen. Zulässig sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser. Mit den getroffenen Festsetzungen werden auch kleinere Mehrfamilienhäuser ermöglicht.

¹ Gemeinde Rastede: Spielplatzkonzept 2014

Um das Grundstück bestmöglich auszunutzen, wird auf die Festsetzung der im Ursprungsplan vorgesehenen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am nördlichen Rand verzichtet.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61, 5. 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 sowie die Niedersächsische Bauordnung, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich der Planung

Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Bereich von Rastede. Im Norden wird das Plangebiet durch Wohnbebauung abgegrenzt. Im Westen und Süden wird das Plangebiet durch Parkplätze abgegrenzt. Östlich wird das Plangebiet durch die Straße „Auf der Raade“ abgegrenzt. Im Norden grenzen die Flurstücke 200/6 und 200/18, südlich und westlich das Flurstück 210/12 an. Die Erschließung findet über die Straße „Auf der Raade“ 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.61 festgesetzte Kinderspielplatz wurde nicht realisiert. Aktuell wird die Fläche als Grünfläche genutzt. Entlang der nördlichen Grenze befindet sich eine Strauchhecke.

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.

Für das Plangebiet werden keine Darstellungen getroffen.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Die Darstellung wird gemäß § 13a BauGB Abs. 2 Satz 2 im Flächennutzungsplan im Zuge der 67. Berichtigung angepasst.

Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 61. Dort ist für das Plangebiet eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt. Am nördlichen Rand ist eine Fläche zur Anpflanzung und zum Schutz von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Für die angrenzenden Flächen im Westen und Süden gilt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4. Dieser setzt für die angrenzenden Flächen eine Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen fest. Südlich davon sind zwei Mehrfamilienhäuser als Einzelhäuser mit jeweils maximal 6 Wohneinheiten festgesetzt.

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

2.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Gemeinde Rastede hat 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 durchgeführt.

Im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB i.V. mit § 4 (2) BauGB sind folgende Stellungnahmen eingegangen.

Der Landkreis Ammerland merkt an, dass der Berichtigung des Flächennutzungsplans eine Nummer zugeordnet werden muss und bittet um das Zuschicken eine beglaubigte Abschrift. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Nummer wird ergänzt und dem Landkreis wird eine beglaubigte Abschrift zugesandt.

Zudem bittet der Landkreis darum die textliche Festsetzung Nr. 2 um einen Eintrag der unteren Bezugshöhe des Fahrbahnrandes als NNH-Maß in der Planzeichnung zu ergänzen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die jeweils angegebenen Straßenverkehrsflächen sind bereits endausgebaut, somit ist die Höhe eindeutig. Da die Höhe der Straßenverkehrsfläche eindeutig ist, kann aus Sicht der Gemeinde auf einer erneuten Einmessung verzichtet werden.

Der Landkreis merkt an, dass eine veraltete Bezeichnung des LGLN verwendet wurde. Diese wird korrigiert. Des Weiteren merkt der Landkreis an, dass die Bezeichnung des Bebauungsplans von der in der Bekanntmachung abweicht. Die korrekte Bezeichnung des Bebauungsplans lautet „Ortskern Rastede, Teilbereich Raiffeisenstraße“. Der Hinweis wird zu Kenntnis

genommen. Die korrekte Bezeichnung des Bebauungsplans lautet „Ortskern Rastede, Teilbereich Raiffeisenstraße“. Die Bezeichnung wurde auch auf der Planzeichnung sowie der Begründung verwendet. Die irrtümlich abweichende Bezeichnung in der Bekanntmachung hat keine Auswirkungen auf die Planungen.

Die EWE merkt an, dass sie im Planbereich keine Versorgungsleitungen besitzen oder geplant haben. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg weist darauf hin, dass aus dem Plangebiet keine Ansprüche aufgrund der von der K 131 „Oldenburger Str.“ und der K 133 „Raiffeisenstraße“ ausgehenden Emissionen bestehen. Dies soll als nachrichtlicher Hinweis in die Planzeichnung des Bauleitplanes aufgenommen werden. Dies wird zur Kenntnis genommen und redaktionell in der Begründung ergänzt. Nach Abschluss des Verfahrens wird eine Ablichtung der gültigen Bauleitplanung einschließlich der Begründung übersandt.

Der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband merkt an, dass sich angrenzend an das Bauungsgebiet Versorgungsanlagen des OOWV befinden. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Zudem kann das ausgewiesene Planungsgebiet im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an die zentrale Trinkwasserversorgung des OOWV angeschlossen werden. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der OOWV macht zudem darauf aufmerksam, dass die Gemeinde die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, sollen ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen werden. Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt.

Des Weiteren soll laut OOWV für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Da sich die Leitungen außerhalb des Plangebiets befinden ist keine Anpassung der Planung erforderlich. Außerdem wird um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 gebeten. Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundsatz) weist der OOWV ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das gesamte Gebiet ist mit Ausnahme der im Geltungsbereich gelegenen Fläche bereits bebaut. Die Löschwasserversorgung des Gesamtgebiets ist damit nach Meinung der Stadt bereits sichergestellt. Die Eintra-

gung von Unterflurhydranten in den Bebauungsplänen ist nicht sinnvoll und nicht erforderlich.

Der Verkehrsverbund Bremen/ Niedersachsen GmbH hat keine Bedenken bezüglich der Planung. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Außerdem ist eine Stellungnahme von Vodafone Kabel Deutschland GmbH eingegangen. Diese äußern keine Anmerkungen bezüglich der Planung. Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

- Avacon AG,
- TenneT TSO GmbH
- Exxon Mobil Production Deutschland GmbH
- LWK Niedersachsen, Forstamt Weser-Ems
- Gastransport Nord GmbH
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle OL-Nord
- Polizeistation Rastede
- Deutsche Telekom Technik GmbH

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 3 (2) BauGB sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

Bürger 1 äußert die Bedenken, dass der ausgewiesene Spielplatz, welcher sich als Grünfläche darstellt, ohne Ersatz überplant wird. Dadurch würden den Kindern Spielmöglichkeiten genommen werden. Er regt an den Spielplatz der Kategorie 1 oder 2 zuzuordnen, da durch die Eigentumswohnungen auch in Zukunft ein Bedarf an Spielflächen bestehen würde. Bürger 1 merkt weiterhin an, dass auch ein Spielplatz mit Grünanlagencharakter dem Bewegungsspiel der Kinder dient. Die Gemeinde ist der Ansicht, dass der Spielplatz aufgegeben werden kann und verweist dabei auf das Spielplatzkonzept 2014. Der genannte Spielplatz wurde nicht realisiert. Er stellt sich als Grünfläche dar. Die Ergebnisse einer Bürgerbeteiligung bei der Erstellung des Spielplatzkonzepts wurden bei dieser Einstufung berücksichtigt. Ziel der Gemeinde Rastede ist eine Konzentration auf stark frequentierte und ordentlich ausgestattete Spielplätze. Da der Spielplatz nie realisiert wurde, wurde er im Spielplatzkonzept der Kategorie 3 zugeordnet. Die Spielplätze der Kategorie 3 werden abgebaut und das Eigentum an den jeweiligen Grundstücken aufgegeben. Die Gemeinde Rastede erkennt kein Erfordernis zur Errichtung des Kinderspielplatzes. Eine Überarbeitung des Spielplatzkonzepts ist nicht Gegenstand dieser Bebauungsplanänderung. Nordwestlich des Plangebiets an der Straße „Auf dem Raade“ befindet sich bereits ein Kinderspielplatz der auch geeignet ist, den zusätzlichen Bedarf aus dem Bebauungsplan Nr. 61 aufzunehmen. Insgesamt bietet der vorhandene Kinderspielplatz ausreichende Spielmöglichkeiten, um den Bedarf der Umgebung zu decken. Der bestehende

Kinderspielplatz kann auf kurzem (knapp 450 m) und gefahrlosem Wege durch das Wohngebiet erreicht werden. Eine Erreichbarkeit in zumutbarer Zeit und Entfernung ist aus Sicht der Gemeinde Rastede gegeben. Die Belange des Kinderspiels können ausreichend berücksichtigt werden. Zudem wird mit der Änderung des Bebauungsplanes kein Spielplatz, sondern eine ungenutzte Grünfläche aufgegeben. Da innerhalb der Gemeindegrenzen nur noch wenige Bauplätze vorhanden sind ist die Gemeinde Rastede ist der Ansicht, dass in diesem Fall der Bedarf sowie die Schaffung von Wohnraum höher gewichtet werden als die Schaffung einer öffentlichen Grünfläche.

Zudem verweist Bürger 1 auf noch zulässige bauliche Verdichtungsflächen im rückwärtigen Bereich der Raiffeisenstraße (siehe Bebauungsplan Nr. 61, Bereich Raiffeisenstraße). Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der ausgewiesene Spielplatz wurde nie realisiert. Die Fläche stellt sich als Grünfläche dar. Aufgrund dieser Tatsache sowie der Nähe zum gut ausgebauten Spielplatz „Auf dem Raade“ ist die Gemeinde in Rahmen des Spielplatzkonzepts 2014 zu dem Entschluss gekommen, dass diese Fläche aufgegeben werden kann. Somit stellt sich die Fläche als Baulücke dar, welche durch die Änderung des Bebauungsplans nun für Wohnbebauung genutzt werden kann.

Des Weiteren äußert Bürger 1 Bedenken bezüglich der Verträglichkeit der Planung mit der Nachbarschaft. Seiner Ansicht nach wird mit der Planung ein besonders hoher Grad der Versiegelung erreicht und die verträgliche Grenze überschritten. Zudem hält er den Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze für zu gering. Die Gemeinde äußert sich zu dieser Stellungnahme wie folgt: Die Festsetzungen entsprechen den möglichen Ausnutzungsziffern gemäß § 17 BauNVO und werden nicht überschritten. Es wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, d.h. es dürfen bis zu 40 % des Grundstücks überbaut werden. Inklusiv der möglichen Überschreitungen durch Nebenanlagen darf das Grundstück bis zu 60 % (295,8 m²) überbaut werden. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,4 im Plangebiet wird ein Übergang zwischen der festgesetzten Grundflächenzahl im Süden (Bebauungsplan Nr. 61) entlang der Raiffeisenstraße (GRZ 0,45) und der festgesetzten Grundflächenzahl im Norden (Bebauungsplan Nr. 6f II) (GRZ 0,3) geschaffen. Auch östlich und weiter westlich ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Somit passt sich die Ausnutzung der Fläche in die Umgebung ein. Die maximale Höhe von 9,5 m entspricht der durchschnittlichen Höhe eines Einfamilienhauses mit geneigtem Dach. Die Gemeinde ist der Ansicht, dass eine solche Bebauung im Plangebiet verträglich ist. Zudem ist die festgesetzte Höhe von 9,5 m lediglich die planungsrechtlich festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen. Inwiefern diese tatsächlich, unter Berücksichtigung der Abstandsflächen ausgenutzt werden kann, muss bauordnungsrechtlich geprüft werden. Durch den Abstand von 3m wird der gemäß § 5 (2) NBauO vorgeschriebene Grenzabstand eingehalten. Eine tiefere Abstandsfläche würde eine Bebauung des Grundstücks aufgrund der geringen Breite verhindern. Darüberhinausgehende Abstandsanforderungen hängen von der geplanten Höhe eines Gebäude ab und sind bei der Planung von konkreten Gebäuden zu berücksichtigen. Beeinträchtigung die trotz des Abstandes auftreten sind von den Anwohnern hinzunehmen.

Bürger 1 merkt an, dass die Grünfläche dem angemessenen Übergang von einem Mischgebiet zu einem Wohngebiet dient. Außerdem erfüllt die Fläche die Grundsatzforderungen für Freiflächen, die im Bebauungsplan Nr. 61 von 1990 - deutlich festgesetzt und dargelegt sind. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da innerhalb der Gemeindegrenzen nur noch wenige Bauplätze vorhanden sind ist die Gemeinde Rastede der Ansicht, dass in diesem Fall der Bedarf sowie die Schaffung von Wohnraum höher gewichtet werden als die Schaffung einer öffentlichen Grünfläche. Darüber hinaus handelt es sich nicht um den Übergangsbereich von einem Mischgebiet zu einem Allgemeinen Wohngebiet, da sowohl südlich als auch nördlich Wohnnutzungen angrenzen, die planungsrechtlich als Wohngebiet zu beurteilen sind. Die Mischgebietenutzung an der Raiffeisenstraße schließt erst weiter südlich an. Für die westlich angrenzende Festsetzung eines Mischgebietes entfaltet der Geltungsbereich hingegen keine Übergangssituation. Die städtebaulichen Vorstellungen an die Entwicklung eines Gemeindeteils können sich innerhalb von 25 Jahren aufgrund sich ändernder Rahmenbedingungen selbstverständlich ebenfalls ändern. Dieses ist hier der Fall. Zum einen hat die Gemeinde erkannt, dass die Fläche für die Spielplatzversorgung nicht mehr erforderlich ist, zum anderen besteht in der Gemeinde Rastede eine hohe Nachfrage nach ortskernnahem Wohnraum, so dass eine Anpassung der zulässigen Nutzung die konsequente Reaktion auf die sich verändernden Rahmenbedingungen ist.

Des Weiteren ergibt sich laut Bürger 1 ein Abwägungsdefizit durch die Nichtbeachtung der „nicht überbaubaren Fläche“ des Bebauungsplans Nr. 61. Die Gemeinde äußert sich dazu wie folgt: Im Bebauungsplan Nr. 61 ist im Norden eine Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese findet sich in der Örtlichkeit nur vereinzelt wieder. Zudem sind die Grundstücke überwiegend von den Eigentümern selber eingegrünt. Daher wird seitens der Gemeinde kein Erfordernis zum Erhalt dieser Fläche gesehen. Bezüglich der nicht überbaubaren Fläche wurde bereits durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 „Raiffeisenstraße/ Auf der Raade“ aus dem Jahr 2004 eine Änderung vorgenommen. Dort ist die Fläche westlich und südlich des Spielplatzes als Stellplatzfläche ausgewiesen. Auch die Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wurde dort bereits nicht mehr festgesetzt. Daher liegt nach Ansicht der Stadt kein Abwägungsfehler vor.

Außerdem merkt Bürger 1 an, dass erwartet werden muss, dass die Zufahrt zu den Stellplätzen unmittelbar entlang der Grundstücksgrenze zum nördlichen Grundstück verläuft wodurch dieses mit erhöhtem Verkehrslärm belastet wird. Die Gemeinde äußert sich dazu wie folgt: Die Änderung des Bebauungsplans regelt keine Festsetzungen bezüglich der Zufahrt und der Parkplätze. Daher kann zum jetzigen Zeitpunkt keine Aussage über die Verortung gemacht werden. Zudem ermöglicht das Plangebiet nur eine geringe Anzahl an Wohneinheiten. Daher ist kein relevantes Verkehrsaufkommen zu erwarten.

Zudem schlägt Bürger 1 vor, dass die Fläche als Ausgleichsfläche festgesetzt werden könnte. Die Gemeinde äußert sich dazu wie folgt: Da innerhalb der Gemeindegrenzen nur noch weni-

ge Bauplätze vorhanden sind ist die Gemeinde Rastede ist der Ansicht, dass in diesem Fall der Bedarf sowie die Schaffung von Wohnraum höher gewichtet werden als die Schaffung einer öffentlichen Grünfläche.

Des Weiteren ist eine Stellungnahme Bürger 2 eingegangen. Bürger 2 merkt an, dass der Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze zu gering sei und die festgesetzte maximale Höhe von 9,5 m zu hoch sei. Diese Dimensionierung würde das nördliche Grundstück verschatten und die Privatsphäre von beiden Grundstücken beeinträchtigen. Alternativ schlägt sie den Bau eines Einfamilienhauses vor, welches sich besser in die Umgebung einpassen würde. Die Gemeinde äußert sich dazu wie folgt: Neben der grundsätzlichen Entscheidung den Änderungsbereich für eine Wohnbebauung planungsrechtlich zur Verfügung zu stellen, hat sich die Gemeinde im Weiteren mit der Frage des Maßstabes der möglichen Bebauung auseinandergesetzt. Dabei verfolgt sie vorrangig das Ziel, dass sich eine Neubebauung in die Umgebungssituation einpassen muss. Südlich des Änderungsbereiches lässt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 eine Höhe der baulichen Anlagen von 12,5 m zu. Die bestehenden Gebäude erreichen diese Bebauungshöhe. Nördlich des Änderungsbereiches befindet sich ein freistehendes Einfamilienhaus, das gemäß Baugenehmigungsunterlagen eine Höhe von 8,49 m aufweist. Diese beiden Bebauungen sind für den Änderungsbereich prägend, so dass sich ein neues Vorhaben hier einfügen muss. Die Gemeinde hat dabei entschieden, dass sich eine neue Bebauung eher an der Höhenentwicklung des nördlich gelegenen Gebäudes orientieren sollte, um relevante Beeinträchtigungen für diese Nutzung auszuschließen. Daher wird für den Änderungsbereich eine maximale Höhe der baulichen Anlagen von 9,5 m festgesetzt, mit der einerseits eine Staffelung der Gebäudehöhen erreicht wird und andererseits die Belange der nördlich angrenzenden Nutzung aus Sicht der Gemeinde ausreichend berücksichtigt werden, da die bestehende Höhe des nördlichen Gebäudes nur um ca. 1 m überschritten werden darf. Des Weiteren ist die festgesetzte Höhe von 9,5 m lediglich die planungsrechtlich festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen. Inwiefern diese tatsächlich, unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen ausgenutzt werden kann, muss bauordnungsrechtlich geprüft werden. Durch den Abstand von 3 m wird der gemäß § 5 (2) NBauO vorgeschriebene minimale Grenzabstand eingehalten. Darüberhinausgehende Abstandsanforderungen hängen von der geplanten Höhe eines Gebäude ab und sind bei der Planung von konkreten Gebäuden zu berücksichtigen. Mit den Abstandsanforderungen bringt der Gesetzgeber zum Ausdruck, dass ein verträgliches Nebeneinander von Nachbarschaftsnutzungen gewährleistet ist. Im vorliegenden Fall ist mit einer möglichen Bebauung des Änderungsbereiches natürlich eine Veränderung der nachbarschaftlichen Situation für den Einwender verbunden. Die Gemeinde geht jedoch davon aus, dass sich diese Veränderungen im Rahmen eines üblichen Nebeneinanders von Wohnnutzungen in einem Wohngebiet bewegen, und damit hinzunehmen sind.

Zudem merkt Bürger 2 an, dass es zu einer Lärmbelästigung durch die Autoauffahrt entlang der Grundstücksgrenze kommt. Die Änderung des Bebauungsplans regelt keine Festsetzungen bezüglich der Zufahrt und der Parkplätze. Daher kann zum jetzigen Zeitpunkt keine Aussage

über die Verortung gemacht werden. Zudem ermöglicht das Plangebiet nur eine geringe Anzahl an Wohneinheiten. Daher ist kein relevantes Verkehrsaufkommen zu erwarten.

In einer weiteren Stellungnahme äußert sich Bürger 2 erneut. Dort äußert er erneut seine Bedenken bezüglich der Gebäudehöhe sowie der Abstandsfläche. Zudem schlägt er erneut den Bau von einem Einfamilienhaus mit einer Dachneigung von mindestens 45 Grad und einem Grenzabstand von mindestens 5 m im Plangebiet vor. Die Gemeinde verweist bezüglich der Gebäudehöhe und der Abstandsfläche auf die Abwägung zur vorherigen Stellungnahme der Bürgers 2. Durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe auf 9,5 wird insgesamt ein Übergang zwischen den Mehrfamilienhäusern (Gebäudehöhe maximal 12,5 m) im Süden und den Einfamilienhäusern (Gebäudehöhe 8, 49 m) im Norden geschaffen. Bezüglich der Dachneigung äußert sich die Gemeinde wie folgt: Als Gestaltungsvorschrift wird festgelegt, dass die Dächer als symmetrisch geneigte Dächer mit gleich langen Dachseiten und in einer Neigung von mindestens 15° auszuführen sind. Somit wird bereits eine gewisse Dachneigung vorgegeben und in diesem Gebiet unpassende Flachdachbauten unterbunden. Durch den Abstand von 3m wird der gemäß § 5 (2) NBauO vorgeschriebene Grenzabstand eingehalten. Ein Grenzabstand von 5 m würde das Grundstück sehr schmal machen und eine sinnvoll angeordnete Bebauung verhindern.

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 südlich gelegenen Wohnhäuser werden durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes nur gering tangiert. Durch die Begrenzung auf zwei Vollgeschosse passt sich die neue Bebauung den bereits vorhandenen Mehrfamilienhäusern im Süden sowie auf der gegenüberliegenden Straßenseite an. Durch die Höhenbegrenzung wird die Verschattung der nördlich angrenzenden Grundstücke minimiert und eine Abstufung geschaffen.

2.2.3 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz

Das Plangebiet umfasst eine innerörtliche unbebaute Fläche, die überwiegend als Scherrasen gepflegt werden. Neben zwei Laubbäumen im Nordwesten des Gebietes (Kirschen) steht im Nordosten eine Zeder. Das Plangebiet wird zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung durch einen Strauchbestand (überwiegend Efeu, aber auch Hortensien u.a. Ziersträucher) bestimmt, der in das Gebiet hineinragt. Im Umfeld grenzt im Norden Einzelhausbebauung mit Gärten

an. Im Osten befinden sich Stellplätze, Garagen und Zuwegungen und die Erschließung der rückliegenden Gebäude verläuft über die südlich anschließende Zuwegung mit Parkstreifen.

Im Osten begrenzt die Straße „Auf der Raade“ das Plangebiet.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Die eingriffsrelevanten Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 61 von 1990 abgeleitet. So wurden für die Teilfläche der 5. Änderung

- Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz (rd. 330 m²) und
- eine fünf Meter breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (insgesamt rd. 160 m²) festgesetzt.

Bei Umsetzung der Planung ist auf dieser Fläche die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets mit einer Grundflächenzahl von 0,4 vorgesehen, dementsprechend ist zzgl. Nebenanlagen eine Versiegelung von maximal 294 m² anzunehmen.

Somit ergeben sich Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschafts-/Ortsbild durch die Überplanung einer innerörtlichen Grünfläche mit Anpflanzgebot (Fläche zum Anpflanzen gemäß Ursprungsbebauungsplan) und der Versiegelung von Grundflächen, die als Eingriffe zu werten sind. Der fünf Meter breite Anpflanzstreifen ist jedoch bisher nicht umgesetzt worden bzw. umfasst die Strauchhecke an der Plangebietsgrenze.

Bei den übrigen, versiegelungsbedingten Eingriffen durch Inanspruchnahme der öffentlichen Grünfläche gilt bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB, dass Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Eine weitere 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.

Es sind mit den beiden Laubbäumen, der Zeder und dem randlichen Strauchbestand auch Potentiale vorhanden, die eine ubiquitäre, an Siedlungen und Menschen angepasste Brutvogelfauna als auch ein Jagdreviere von Fledermäusen erwarten lassen. Somit ist bei Hinweisen auf Vorkommen in den Gehölzen eine Tötung von Individuen durch Festlegung der Gehölzfällungen außerhalb der Brutzeiten (von Anfang Oktober bis Ende Februar) zu vermeiden. Auch sind wegen des geringen Gehölzanteils und der zu erwartenden Gartenneugestaltung nicht mit einem Verlust an Fortpflanzung und Ruhestätten zu rechnen. Darüber hinaus sind aufgrund

der Lage im bebauten Bereich nur 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 nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern.

2.2.4 Verkehrliche Belange

Der bislang festgesetzte Kinderspielplatz ist über die Straße „Auf der Raade“ erschlossen. Die Festsetzung zusätzlicher Erschließungsflächen ist nicht erforderlich. Aus dem Plangebiet bestehen keine Ansprüche aufgrund der von der K 131 „Oldenburger Str.“ und der K 133 „Raiffeisenstraße“ ausgehenden Emissionen.

2.2.5 Belange der Ver- und Entsorgung, sonstige Leitungen

Die Wasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung des Gebietes werden durch die öffentlichen Versorgungsträger gewährleistet. Angrenzend an das Bebauungsgebiet befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind Sicherheitsabstände zu den Versorgungsanlagen einzuhalten. Außerdem dürfen die Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen.

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. 61 festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ wird im Rahmen dieser 5. 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 Plangebiets an der Straße „Auf dem Raade“ befindet sich bereits ein Kinderspielplatz der auch geeignet ist, den zusätzlichen Bedarf aus dem Bebauungsplan Nr. 61 aufzunehmen. Der bestehende Kinderspielplatz kann 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 „Auf dem Raade“ beträgt knapp 450 m. Dennoch ist auch hier eine Erreichbarkeit in zumutbarer Zeit und Entfernung aus Sicht der Gemeinde Rastede gegeben.

Der Spielplatz „Auf dem Raade“ weist eine Schaukel, einen Sandkasten, ein Reck sowie einen Turm mit Rutsche und Seilbrücke auf. Insgesamt bietet der vorhandene Kinderspielplatz ausreichende Spielmöglichkeiten, um den Bedarf der Umgebung zu decken. Auch die privaten Baugrundstücke innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 61 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

Für das Allgemeine Wohngebiet werden eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie maximal zwei Vollgeschosse festgelegt. Zudem wird eine Gebäudehöhe von 9,5 m festgesetzt, um eine Abstufung zwischen den benachbarten Gebäuden zu schaffen. Des Weiteren sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.

Mit den getroffenen Festsetzungen werden auch kleinere Mehrfamilienhäuser planungsrechtlich ermöglicht. In diesem Marktsegment erkennt die Gemeinde derzeit eine große Nachfrage.

3.3 Örtliche Bauvorschriften

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 61, 5. Änderung. Orientiert an in der Umgebung ortstypischen Wohnbebauung lassen sich für das Ortsbild positive bebauungsstrukturelle Merkmale

ableiten. Mit den örtlichen Bauvorschriften soll erreicht werden, dass die Gestaltvielfalt auf ein angemessenes Maß reduziert wird. Die Bau- und Gestaltungsfreiheit des Einzelnen bleibt trotz der Festsetzungen weitestgehend erhalten. Konkret werden Gestaltungsvorschriften zur Dachneigung erlassen.

Unter Berücksichtigung vorhandener und vergleichbarer Wohngebiete im Gemeindegebiet soll das geneigte Dach als dominierendes Gestaltelement fortgeführt werden. Die Hauptgebäude sind entsprechend dem ortsüblichen Erscheinungsbild symmetrisch, mit gleich langen Dachseiten sowie mit einer Dachneigung von mindestens 15° auszuführen. Damit wird die ortsgestalterische Kontinuität fortgesetzt. Den Dächern wird damit eine ausreichende Ansichtsfläche gegeben.

Dachneigung

Im Einzelnen wird erlassen:

Als Gestaltungsvorschrift wird festgelegt, dass die Dächer als symmetrisch geneigte Dächer mit gleich langen Dachseiten und in einer Neigung von mindestens 15° auszuführen sind.

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.

4. Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamt	493 m²
Allgemeines Wohngebiet WA	493 m ²

5. Daten zum Verfahrensablauf

Verwaltungsausschuss Auslegungsbeschluss:

Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses:

Öffentliche Auslegung

Satzungsbeschluss im Rat:

Rastede, den

Der Bürgermeister



Gemeinde Rastede
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Raifeisenstraße“
nach § 13 a BauGB
Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 14.06.2016	<p>Ich bitte darum, mir spätestens nach Abschluss des Verfahrens gemäß Runderlass des Niedersächsischen Ministeriums für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit vom 06.08.2008 (Az. : 501.2-21013.4) eine beglaubigte Abschrift der Berichtigung des Flächennutzungsplans zu übersenden (zunächst ist hierfür noch eine fortlaufende Nummer zu vergeben und Kapitel 1.5 der Begründung entsprechend zu ergänzen).</p> <p>Meine Untere Bauaufsichtsbehörde bittet, die textliche Festsetzung Nr. 2 um einen Eintrag der unteren Bezugshöhe des Fahrbahnrandes als NNH-Maß in der Planzeichnung zu ergänzen.</p> <p>Der Verfahrensvermerk zur Planunterlage enthält eine antiquierte Bezeichnung des LGLN und sollte aktualisiert werden (Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Nr. der Flächennutzungsplan-Berichtigung wird ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Bauleitplanung gibt es grundsätzlich verschiedene Möglichkeiten zur Festsetzung von Höhen. Zum einen kann die Höhe mit einem NNH- Maß festgesetzt werden, zum anderen kann die Höhe mit einer festen Bezugshöhe festgesetzt werden. Die Straßenverkehrsfläche ist eine solche feste Bezugshöhe. Die jeweils angegebenen Straßenverkehrsflächen sind bereits endausgebaut, somit ist die Höhe eindeutig und eine qualifizierte Höhenfestsetzung ist gegeben. Da die Höhe der Straßenverkehrsfläche eindeutig ist, kann aus Sicht der Gemeinde auf einer erneuten Einmessung verzichtet werden.</p> <p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Die Bezeichnung wird überarbeitet.</p>



Gemeinde Rastede
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Raifeisenstraße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Die Bezeichnung dieser Bebauungsplanänderung weicht von der Bekanntmachung in der Nordwest-Zeitung am 09.05.2016 ab. Ich rate zu einer Harmonisierung.</p> <p>Ich empfehle, in der Verfahrensleiste zum Aufstellungsbeschluss die Rechtsgrundlage zum beschleunigten Verfahren geringfügig zu berichtigen (§ 13 a Abs. 2 Ziffer 1 anstatt Ziffer 2 BauGB).</p> <p>Für Rückfragen zu geringfügigen redaktionellen Anmerkungen stehe ich gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die korrekte Bezeichnung des Bebauungsplans lautet „Ortskern Rastede, Teilbereich Raifeisenstraße“. Die Bezeichnung wurde auch auf der Planzeichnung sowie der Begründung verwendet. Die irrtümlich abweichende Bezeichnung in der Bekanntmachung hat keine Auswirkungen auf die Planungen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ziffer wird berichtigt.</p>
2	EWE NETZ GmbH Netzregion Oldenburg/Varel Neue Straße 23 26316 Varel 02.06.2016	<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des o. g. Bebauungsplanes.</p> <p>In dem angefragten Bereich betreibt die EWE NETZ GmbH keine Versorgungsleitungen und zum jetzigen Zeitpunkt liegen keine aktuellen Planungen für den Bereich vor.</p> <p>Bevor Sie die Grundstücke zur Bebauung freigeben, sorgen Sie bitte dafür, dass die Versorgungsträger in der von Ihnen zur Verfügung zu stellenden Leitungstrasse alle notwendigen Arbeiten ausführen können. Grundlage für die Leitungstrasse sind Bauvorschriften und Sicherheitshinweise der EWE NETZ GmbH sowie u.a. BGV C22, BGR 500, BGI 531 und BGI 759. Dabei sind die Leitungstrassen so zu planen, dass die geforderten Mindestabstände gemäß VDE und DVGW Regelwerke eingehalten werden. Im Bebauungsplan ist für die privaten Straßenflächen ein Leitungs- und Wegerecht für die EWE NETZ GmbH festzulegen.</p> <p>Eine Oberflächenbefestigung im Bereich von Versorgungsleitungen sollte so geplant werden, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen, Rohrnetzkontrollen usw. problemlos durchgeführt werden können. Eine eventuelle Bepflanzung darf nur mit flachwurzelnden Gehölzen ausgeführt werden, um eine Beschädigung der Versorgungsleitungen auszuschließen. Eine Überbauung unserer Anlagen ist unzulässig.</p> <p>Somit bestehen unsererseits keine weiteren Anmerkungen oder Bedenken.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise beziehen sich jedoch auf die Ausführungsebene.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>



Gemeinde Rastede
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Raiffeisenstraße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
3	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 02.06.2016	<p>Das Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 liegt südwestlich der K 131 „Oldenburger Str.“ und nördlich der K 133 „Raiffeisenstraße“ in der Ortslage Rastede. Die o. g. Bauleitplanung dient der Schaffung der planrechtlichen Grundlage zur Umwandlung einer vorhandenen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielfeld“ zu einem „Allgemeinen Wohngebiet“.</p> <p>Das Plangebiet wird über bestehende Gemeindestraßen erschlossen.</p> <p>Die Belange des Landkreises Ammerland, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) im Rahmen der technischen Verwaltung der Kreisstraßen, sind als Straßenbaulastträger der Kreisstraßen 131 und 133 betroffen.</p> <p>Folgendes ist zu beachten:</p> <p>Das Plangebiet ist durch die vom Verkehr der K 131 „Oldenburger Str.“ und der K 133 „Raiffeisenstraße“ ausgehenden Emissionen belastet.</p> <p>Vorsorglich weise ich darauf hin, dass aus dem Gebiet der o. g. Bauleitplanung keine Ansprüche aufgrund der von der K 131 „Oldenburger Str.“ und der K 133 „Raiffeisenstraße“ ausgehenden Emissionen bestehen und bitte einen entsprechenden nachrichtlichen Hinweis in die Planzeichnung des Bauleitplanes aufzunehmen.</p> <p>Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung der Bauleitplanung.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in Begründung aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Ablichtung der gültigen Bauleitplanung wird übersandt.</p>



Gemeinde Rastede
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Raifeisenstraße“

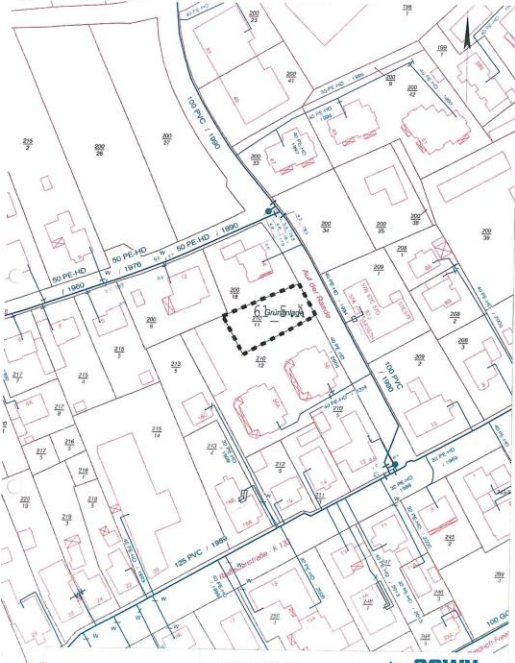
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
4	OOVV Georgstraße 4 26919 Brake 26.05.2016	<p>Wir haben die Änderung des oben genannten Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen.</p> <p>Angrenzend an das Bauungsgebiet befinden sich Versorgungsanlagen des OOVV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</p> <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOVV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten können nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOVV durchgeführt werden.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass die Gemeinde die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsanlagen einzuhalten. Außerdem weisen wir daraufhin, dass die Versorgungsleitungen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet, sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung eingearbeitet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung eingearbeitet.</p> <p>Die Fläche befindet sich außerhalb des Plangebiets. Daher besteht kein Erfordernis Maßnahmen zu ergreifen.</p>



Gemeinde Rastede
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Raifeisenstraße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung OOWV	<p>Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.</p> <p>Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.</p> <p>Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Allerdings können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten für einen anteiligen Löschwasserbezug eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöschhydranten regeln sich nach den bestehenden Verträgen. Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungsingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen.</p> <p>Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.</p> <p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlagearbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das gesamte Gebiet ist mit Ausnahme der im Geltungsbereich gelegenen Fläche bereits bebaut. Die Löschwasserversorgung des Gesamtgebiets ist damit bereits sichergestellt. Die Eintragung von Unterflurhydranten in den Bebauungsplänen ist nicht sinnvoll und nicht erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	<p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Telefon 04488 845211, in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p> <p>Anlagen:</p>  <p>Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung</p> <p>Maßstab 1:1000 Druckdatum 26.05.2016</p> <p>LGLN</p> <p>© 2016</p> <p>Unterzeichnet</p> <p>DDVV Hauptverwaltung Planabschnitt/Plan-Nr. 34594602C Wasser</p>	Es wird eine Ausfertigung übersandt.



Gemeinde Rastede
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Raiffeisenstraße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung OOWV	Anlage: Entwurf Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 110 „Raiffeisenstraße“	
5	VBN Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen Willy-Brandt-Platz 7 28215 Bremen 27.05.2016	Wir haben grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planungen. Da es sich nur um kleine Flächen handelt, werden die Belange des öffentlichen Personennahverkehrs durch die Umwidmung der Flächen von Kinderspielplatz in Wohnnutzung nicht berührt. Der Sachverhalt ist mit dem Landkreis Ammerland und dem Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (ZVBN) abgestimmt. Dieses Schreiben gilt in Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr als gemeinsame Stellungnahme.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
6	Vodafone Kabel Deutschland GmbH Heisfelder Straße 2 26789 Leer 16.06.2016	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 12.05.2016. Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben. Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
------------	--	----------------------	--

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. TenneT TSO GmbH, Schreiben vom 24.05.2016
2. Exxon Mobil Production Deutschland GmbH, Schreiben vom 18.05.2016
3. LWK Niedersachsen, Forstamt Weser-Ems, Schreiben vom 18.05.2016
4. Gastransport Nord GmbH, Schreiben vom 27.05.2016
5. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle OL-Nord, Schreiben vom 23.05.2016
6. Polizeistation Rastede, Schreiben vom 19.05.2016
7. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 10.06.2016
8. Avacon AG, Schreiben vom 25.05.2016



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Bürger 1 03.06.2016	<p>Wie aus der NWZ bekannt, haben Ratsmitglieder 2014 ein Spielplatzkonzept aufgestellt. In diesem Jahr haben einige Ratsmitglieder über mehrere vorhandene sowie geplante Spielplätze beraten und beschlossen, sechs bis acht Spielplätze aufzugeben. Erfreulicherweise haben Gespräche mit Anliegern zu einzelnen Korrekturen geführt. Zurzeit liegen B. Planentwürfe öffentlich aus für die Aufgabe von vier Spielplätzen mit Änderung dieser Flächen in Baugebiete. Weitere werden vermutlich folgen.</p> <p>Zur o.g. 5. Änderung des B. Planes Nr. 61, der vom 17.05.2016 bis zum 17.06.2016 öffentlich ausliegt, möchte ich Bedenken und Anregungen vorbringen, da aus meiner Sicht planerische Grundsätze nicht ausreichend abgewogen oder nicht beachtet wurden. Einzelheiten werden nachfolgend genannt.</p> <p>Pkt. 1. Meine Bedenken gegen die Aufhebung der Spielplatzfläche ohne ausreichende Abwägung für die zukünftige Entwicklung der Bedürfnisse für Kinder in verdichteten Baugebieten. Stichwort wohnungsnaher Spielflächen.</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Die o.g. Fläche wurde in den 1990er Jahren von der Gemeinde erworben, vermutlich auch finanziell günstig, mit der Festsetzung Spielplatz. <u>Dieser Spielplatz hat den Charakter einer Grünanlage, die ebenfalls dem Bewegungsspiel der Kinder dient.</u> Zur Sicherheit bedarf es lediglich noch einer Abgrenzung der Grünfläche zur Straße.➤ Hervorzuheben ist die Wohnungsnähe zu bereits vorhandenen und noch zulässigen baulichen Verdichtungsflächen im rückwärtigen Bereich der Raiffeisenstraße (siehe Bebauungsplan 61, Bereich Raiffeisenstraße). Dieser Grundsatz, in verdichteten Baugebieten wohnungsnaher Spielflächen anzubieten, wurde in der o.g. 5. Änderung in keiner Weise genannt und in eine Abwägung einbezogen.➤ Stattdessen soll der Spielplatz ersatzlos aufgehoben und die Fläche in ein Baugebiet mit hoher baulicher Ausnutzung und Flächenversiegelung geändert werden.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nordwestlich des Plangebiets an der Straße „Auf dem Raade“ befindet sich bereits ein Kinderspielplatz der auch geeignet ist, den zusätzlichen Bedarf aus dem Bebauungsplan Nr. 61 aufzunehmen. Eine Erreichbarkeit in zumutbarer Zeit und Entfernung (knapp 450 m) ist aus Sicht der Gemeinde Rastede gegeben. Die Belange des Kinderspiels können ausreichend berücksichtigt werden.</p> <p>Da innerhalb der Gemeindegrenzen nur noch wenige Bauplätze vorhanden sind ist die Gemeinde Rastede der Ansicht, dass in diesem Fall der Bedarf sowie die Schaffung von Wohnraum höher gewichtet werden als die Schaffung einer öffentlichen Grünfläche.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der ausgewiesene Spielplatz wurde nie realisiert. Die Fläche stellt sich als Grünfläche dar. Aufgrund dieser Tatsache sowie der Nähe zum gut ausgebauten Spielplatz „Auf dem Raade“ ist die Gemeinde in Rahmen des Spielplatzkonzepts 2014 zu dem Entschluss gekommen, dass diese Fläche aufgegeben werden kann. Somit stellt sich die Fläche als Baulücke dar, welche durch die Änderung des Bebauungsplans nun für Wohnbebauung genutzt werden kann.</p> <p>Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird kein Spielplatz, sondern eine ungenutzte Grünfläche aufgegeben.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Bürger 1	<p>➤ Durch die Planung einer besonders hohen baulichen Ausnutzung auf einem Einzelgrundstück, drängt sich außerdem der Eindruck auf, dass für die Gemeinde finanzielle Interessen und ein günstiger Grundstücksverkauf im Vordergrund stehen könnten. In der NWZ wird bei der Aufgabe von Spielplätzen über die Möglichkeiten zur Refinanzierung der Sportfläche Köttersweg berichtet.</p> <p>Meine Anregung zu Pkt. 1.</p> <p>➤ Diese wohnungsnahe Spielfläche zu erhalten und sie als „Spielplatz im Charakter einer Grünfläche“ im Spielplatzkonzept von 2014 der Kategorie 1 oder 2 zuzuordnen. Aus meiner Sicht wird in Bereichen mit einer hohen Anzahl von Eigentumswohnungen (in verschiedenen Größen) zukünftig auch mit einer größeren Anzahl von Kindern zu rechnen sein.</p>	<p>Die Festsetzungen entsprechen den möglichen Ausnutzungsziffern gemäß § 17 BauNVO und werden nicht überschritten. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,4 im Plangebiet wird ein Übergang zwischen der festgesetzten Grundflächenzahl im Süden (Bebauungsplan Nr. 61) entlang der Raiffeisenstraße (GRZ 0,45) und der festgesetzten Grundflächenzahl im Norden (Bebauungsplan Nr. 6f II) (GRZ 0,3) geschaffen. Auch östlich und weiter westlich ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Somit passt sich die Ausnutzung der Fläche in die Umgebung ein.</p> <p>Die maximale Höhe von 9,5 m entspricht der durchschnittlichen Höhe eines Einfamilienhauses mit geneigtem Dach und passt sich somit in die Umgebung ein.</p> <p>Die Berichterstattung der NWZ zur Refinanzierung der Sportanlage am Kötterweg bezieht sich nicht auf die Aufgabe von Spielplätzen, sondern auf die Folgenutzung des Sportplatzes Kleibrok sowie des Sportplatzes an der Mühlenstraße.</p> <p>Der genannte Spielplatz wurde nicht realisiert. Er stellt sich als Grünfläche dar. Die Gemeinde hat im Jahr 2014 ein Spielplatzkonzept aufgestellt. Die Ergebnisse einer Bürgerbeteiligung wurden bei dieser Einstufung berücksichtigt. Ziel der Gemeinde Rastede ist eine Konzentration auf stark frequentierte und ordentlich ausgestattete Spielplätze. Da der Spielplatz nie realisiert wurde, wurde er im Spielplatzkonzept der Kategorie 3 zugeordnet. Die Spielplätze der Kategorie 3 werden abgebaut und das Eigentum an den jeweiligen Grundstücken aufgegeben. Die Gemeinde Rastede erkennt kein Erfordernis zur Errichtung des Kinderspielplatzes. Eine Überarbeitung des Spielplatzkonzepts ist nicht Gegenstand dieser Bebauungsplanänderung.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Bürger 1	<ul style="list-style-type: none">➤ Die festgesetzte Grünfläche dient insbesondere auch als angemessener Übergang ohne Störungen von einem Mischgebiet mit verdichteter Bebauung zu einem Allgemeinen Wohngebiet mit eingeschossiger Bebauung. ➤ Außerdem erfüllt sie die Grundsatzforderungen für Freiflächen, die - sowohl in der Planzeichnung als auch in der Begründung im rechtsverbindlichem Bebauungsplan 61 von 1990 - deutlich festgesetzt und dargelegt sind (siehe zu Pkt. 2.) ➤ Auf der Grünfläche sind eine große Zeder und Strauchbestand vorhanden. Sie entspricht daher auch als kleine „Grünoase“ dem Anspruch, den die Gemeinde durch den Slogan „Residenzort Rastede“ erhebt. Zeder und Strauch bestand würden bei einer Bebauung abgeholt werden. ➤ Der Erhaltungsaufwand des vorhandenen Spielplatzes im Charakter einer Grünanlage ist für die Gemeinde geringfügig und vertretbar. <p>Pkt. 2. Meine Bedenken gegen die Festsetzung der hohen baulichen Nutzung und das große Abwägungsdefizit öffentlicher und privater Belange, insbesondere mit dem hohen Störungsgrad für das nördliche Nachbargrundstück.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da innerhalb der Gemeindegrenzen nur noch wenige Bauplätze vorhanden sind, ist die Gemeinde Rastede der Ansicht, dass in diesem Fall der Bedarf sowie die Schaffung von Wohnraum höher gewichtet werden als die Schaffung einer öffentlichen Grünfläche. Darüber hinaus handelt es sich nicht um den Übergangsbereich von einem Mischgebiet zu einem Allgemeinen Wohngebiet, da sowohl südlich als auch nördlich Wohnnutzungen angrenzen, die planungsrechtlich als Wohngebiet zu beurteilen sind. Die Mischgebietenutzung an der Raiffeisenstraße schließt erst weiter südlich an. Für die westlich angrenzende Festsetzung eines Mischgebietes entfaltet der Geltungsbereich hingegen keine Übergangssituation.</p> <p>Die städtebaulichen Vorstellungen an die Entwicklung eines Gemeindeteils können sich innerhalb von 25 Jahren aufgrund sich ändernder Rahmenbedingungen selbstverständlich ebenfalls ändern. Dieses ist hier der Fall. Zum einen hat die Gemeinde erkannt, dass die Fläche für die Spielplatzversorgung nicht mehr erforderlich ist, zum anderen besteht aus in der Gemeinde Rastede eine hohe Nachfrage nach ortskernahem Wohnraum, so dass eine Anpassung der zulässigen Nutzung die konsequente Reaktion auf die sich verändernden Rahmenbedingungen ist.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da innerhalb der Gemeindegrenzen nur noch wenige Bauplätze vorhanden sind, ist die Gemeinde Rastede der Ansicht, dass in diesem Fall der Bedarf sowie die Schaffung von Wohnraum höher gewichtet werden als die Erhaltung einer öffentlichen Grünfläche.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Bürger 1	<ul style="list-style-type: none">➤ Die hohe bauliche Ausnutzung und Zulässigkeit einer Gebäudehöhe von 9.50 m mit nur 3 m breitem Abstand zum nördlich angrenzenden Wohngrundstück lässt einen besonders hohen Grad der Versiegelung des Bodens und daher auch einen hohen Störungsgrad erwarten. Die privaten Belange des nördlichen Nachbarn hätten ausreichend benannt und in die Abwägung einbezogen werden müssen. Hinzu kommt, dass die gesamte südliche Grundstücksfläche betroffen ist. ➤ Das Gebot der Rücksichtnahme und Gründe für einen vordringlichen verdichteten Wohnbedarf sind bei diesem Einzelgrundstück in keiner Weise erkennbar. ➤ Eine Abwägung der geplanten Verdichtung mit den privaten Belangen des Nachbargrundstückes ist nicht ersichtlich und in der Begründung des B. Planes in keiner Weise dargelegt. Hier liegt m.E. ein erheblicher Planungsmangel vor. ➤ Ein Abwägungsdefizit ergibt sich zusätzlich aus der Nichtbeachtung der Grundsätze aus dem 1990 vom Rat der Gemeinde beschlossenen „Bebauungsplan 61 für den Teilbereich Raiffeisenstraße“. Dieser B. Plan enthält im festgesetzten Mischgebiet nördlich der Raiffeisenstraße „nicht überbaubare Flächen“ in einer Breite von 15 bis 25 m entlang der gesamten Grenze zur Schwalbenstraße mit ihren eingeschossigen Einzelwohnhäusern. Diese Sicherung der Freiflächen zieht sich hin bis zur Straße Auf der Raade, hier durch Festsetzung eines Spielplatzes ergänzt.	<p>Die Festsetzungen entsprechen den möglichen Ausnutzungsziffern gemäß § 17 BauNVO und werden nicht überschritten. Die maximale Höhe von 9,5 m entspricht der durchschnittlichen Höhe eines Einfamilienhauses mit geneigtem Dach und passt sich somit in die Umgebung ein. Zudem ist die festgesetzte Höhe von 9,5 m lediglich die planungsrechtlich festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen. Inwiefern diese tatsächlich, unter Berücksichtigung der Abstandsflächen ausgenutzt werden kann, muss bauordnungsrechtlich geprüft werden.</p> <p>Durch den Abstand von 3 m wird der gemäß § 5 (2) NBauO vorgeschriebene Grenzabstand eingehalten. Darüberhinausgehende Abstandsanforderungen hängen von der geplanten Höhe eines Gebäude ab und sind bei der Planung von konkreten Gebäuden zu berücksichtigen. Beeinträchtigung, die trotz des Abstandes auftreten, sind von den Anwohnern hinzunehmen.</p> <p>Im Bebauungsplan Nr. 61 ist im Norden eine Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese findet sich in der Örtlichkeit nur vereinzelt wieder. Zudem sind die Grundstücke überwiegend von den Eigentümern selber eingegrünt. Daher wird seitens der Gemeinde kein Erfordernis zum Erhalt dieser Fläche gesehen.</p> <p>Bezüglich der nicht überbaubaren Fläche wurde bereits durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 „Raiffeisenstraße/ Auf der Raade“ aus dem Jahr 2004 eine Änderung vorgenommen. Dort ist die Fläche westlich und südlich des Spielplatzes als Stellplatzfläche ausgewiesen. Auch die Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wurde dort bereits nicht mehr festgesetzt.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Bürger 1	<ul style="list-style-type: none">➤ In der Begründung des B. Planes 61 wird diese <u>Festsetzung als ein wichtiger planerischer Grundsatz ausführlich erläutert</u>. In der 5. Änderung wird dieser planerische Grundsatz in keiner Weise erwähnt. Die Planunterlage der 5. Änderung enthält lediglich - Briefmarken ähnlich - das Änderungsgrundstück. <u>Dem Bürger werden damit bei der Begründung seiner privaten Belange wichtige Einzelheiten vorenthalten.</u>➤ <u>Die Versiegelungsfläche des Grundstückes in der 5. Änderung ist erheblich und überschreitet m. E. in diesem Bereich eine verträgliche Grenze.</u> Das Änderungsgrundstück hat eine Größe von 493 qm. Laut Begründung wird eine Versiegelung erwartet von 294 qm durch Bebauung einschließlich Versiegelung durch Garagen/Stellplätze und Zufahrten. Aus meiner Sicht wird sie höher liegen, da bei zwei Wohngebäuden in zweigeschossiger Bauweise (mit einem 3. Geschoss, das durch Reduzierung der Wohnfläche nicht als Vollgeschoss angerechnet wird) durchaus 6 bis 8 Wohneinheiten entstehen könnten. Damit wird auch die Versiegelungsfläche für Stellplätze und Zufahrten steigen.➤ Außerdem muss erwartet werden, dass die Zufahrt zu den Stellplätzen/Garagen unmittelbar entlang der gesamten Grundstücksgrenze zum nördlichen Nachbarn verlaufen wird und damit weitere private Belange auch noch durch Verkehrslärm betroffen sind.➤ Die in der NWZ veröffentlichten Gedanken verschiedener Ratsmitglieder, dass die Aufgabe von 6 bis 9 Spielplätzen mit Änderung in Bauland eine Refinanzierung des Sportplatzes am Köttersweg ermöglicht, sehe ich in diesem Zusammenhang als unangemessen an. Die Bauleitplanung der Gemeinde erhält-m. E. mit dem Motto „Großer Sportplatz durch Verzicht auf Spielplätze“ - ein gestörtes Image. <p>Meine Anregung zu Pkt. 2</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Auf die Bebauungsplanänderung Nr.5 zu verzichten und den Anregungen zu Pkt. 1 zu folgen.	<p>Die Festsetzungen entsprechen den möglichen Ausnutzungsziffern gemäß § 17 BauNVO und werden nicht überschritten. Es wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, d.h. es dürfen bis zu 40 % des Grundstücks überbaut werden. Inclusive der möglichen Überschreitungen durch Nebenanlagen darf das Grundstück bis zu 60 % (295,8 m²) überbaut werden.</p> <p>Zudem wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,4 im Plangebiet ein Übergang zwischen der festgesetzten Grundflächenzahl im Süden und Norden geschaffen.</p> <p>Die Änderung des Bebauungsplans regelt keine Festsetzungen bezüglich der Zufahrt und der Parkplätze. Daher kann zum jetzigen Zeitpunkt keine Aussage über die Verortung gemacht werden. Zudem ermöglicht das Plangebiet nur eine geringe Anzahl an Wohneinheiten. Daher ist kein relevantes Verkehrsaufkommen zu erwarten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen ist aber nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die Berichterstattung der NWZ zur Refinanzierung der Sportanlage am Köttersweg bezieht sich nicht auf die Aufgabe von Spielplätzen, sondern auf die Folgenutzung des Sportplatzes Kleibrok sowie des Sportplatzes an der Mühlenstraße.</p>



Gemeinde Rastede
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Raiffeisenstraße“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Bürger 1	<ul style="list-style-type: none">➤ Falls den Anregungen zu Pkt. 1 nicht entsprochen wird, könnte das zur Rede stehende Grundstück als öffentliche Grünfläche festgesetzt und - soweit erforderlich - ggfs. als sogenannte „Ausgleichsfläche“ genutzt werden.➤ Eine lobenswerte Entscheidung der Gemeinde würde ich darin sehen, einen markanten Einzelbaum zu pflanzen, ggfs. durch Spende, mit Hinweis auf den alten Flurnamen Raade. <p>Durchschrift zur Kenntnisnahme gelangt an Ratsmitglied Frau Susanne Lamers, Vorsitzende des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen.</p>	Da innerhalb der Gemeindegrenzen nur noch wenige Bauplätze vorhanden sind ist die Gemeinde Rastede ist der Ansicht, dass in diesem Fall der Bedarf s sowie die Schaffung von Wohnraum höher gewichtet werden als die Schaffung einer öffentlichen Grünfläche.
	Bürger 2 20.05.2016 Eingang 24.05.2016	<p>Bitte erhalten Sie uns die letzten Grünoasen, die mithelfen. dem „Residenzort Rastede“ ein Gesicht zu geben, um auch weiterhin bei Bewohnern und Gästen attraktiver zu bleiben, ohne den „Ortskern“ um jeden Preis zu pflastern zu müssen.</p> <p>Als unmittelbar Betroffene in direkter Nachbarschaft zum Bebauungsplan Nr. 61 muss ich Einspruch erheben.</p>	



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Es kann doch nicht sein, dass 3 Meter von meiner Grundstücksgrenze entfernt neben meinem eingeschossigen Einfamilienhaus ein 9 ½ Meter hoher Bau mit Einsicht in die Privatsphäre von beiden Seiten genehmigt wird.</p>	<p>Neben der grundsätzlichen Entscheidung den Änderungsbereich für eine Wohnbebauung planungsrechtlich zur Verfügung zu stellen, hat sich die Gemeinde im Weiteren mit der Frage des Maßstabes der möglichen Bebauung auseinandergesetzt. Dabei verfolgt sie vorrangig das Ziel, dass sich eine Neubebauung in die Umgebungssituation einpassen muss. Südlich des Änderungsbereiches lässt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 eine Höhe der baulichen Anlagen von 12,5 m zu. Die bestehenden Gebäude erreichen diese Bebauungshöhe. Nördlich des Änderungsbereiches befindet sich ein freistehendes Einfamilienhaus, das gemäß Baugenehmigungsunterlagen eine Höhe von 8,49 m aufweist. Diese beiden Bebauungen sind für den Änderungsbereich prägend, so dass sich ein neues Vorhaben hier einfügen muss. Die Gemeinde hat dabei entschieden, dass sich eine neue Bebauung eher an der Höhenentwicklung des nördlich gelegenen Gebäudes orientieren sollte, um relevante Beeinträchtigungen für diese Nutzung auszuschließen. Daher wird für den Änderungsbereich eine maximale Höhe der baulichen Anlagen von 9,5 m festgesetzt, mit der einerseits eine Staffelung der Gebäudehöhen erreicht wird und andererseits die Belange der nördlich angrenzenden Nutzung aus Sicht der Gemeinde ausreichend berücksichtigt werden, da die bestehende Höhe des nördlichen Gebäudes nur um ca. 1 m überschritten werden darf.</p> <p>Des Weiteren ist die festgesetzte Höhe von 9,5 m lediglich die planungsrechtlich festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen. Inwiefern diese tatsächlich, unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen ausgenutzt werden kann, muss bauordnungsrechtlich geprüft werden.</p> <p>Durch den Abstand von 3m wird der gemäß § 5 (2) NBauO vorgeschriebene minimale Grenzabstand eingehalten. Darüber hinausgehende Abstandsanforderungen hängen von der geplanten Höhe eines Gebäude ab und sind bei der Planung von konkreten Gebäuden zu berücksichtigen. Mit den Abstandsanforderungen bringt der Gesetzgeber zum Ausdruck, dass ein verträgliches Nebeneinander von Nachbarschaftsnutzungen gewährleistet ist. Im vorliegenden Fall ist mit einer möglichen Bebauung des Änderungsbereiches natürlich eine Veränderung der nachbarschaftlichen Situation für die Einwenderin verbunden. Die Gemeinde geht jedoch davon aus, dass sich diese Veränderungen im Rahmen eines üblichen Nebeneinanders von Wohnnutzungen in einem Wohngebiet bewegen, und damit hinzunehmen sind.</p>



Gemeinde Rastede
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Raiffeisenstraße“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		Mein Haus hat den Balkon, Küchenterrasse und Wohnzimmer zur „Südseite“, was durch das neue hohe Haus voll im Schatten läge.	
		Hinzu käme eine Lärmbelästigung durch die Autoauffahrt entlang der Grundstücksgrenze zu den diversen Garagen und der freie Blick in unseren Garten und Terrasse.	Die Änderung des Bebauungsplans regelt keine Festsetzungen bezüglich der Zufahrt und der Parkplätze. Daher kann zum jetzigen Zeitpunkt keine Aussage über die Verortung gemacht werden. Zudem ermöglicht das Plangebiet nur eine geringe Anzahl an Wohneinheiten. Daher ist kein relevantes Verkehrsaufkommen zu erwarten.
		Insgesamt bedeutet das für mich weniger Lebensqualität und eine erhebliche Wertminderung meines Anwesens.	
		Eine Alternative wäre die Genehmigung für den Bau eines Einfamilienhauses, so wie es im Bebauungsplan von 1990 auf der linken Seite der Raade mit den geraden Hausnummern vorgeschrieben war.	
		Bitte haben Sie Verständnis für meine Lage und halten Sie Balance zwischen Machbarem und Unzumutbarem. Vielen Dank.	
	Bürger2 Schreiben, eingegangen am 20.06.2016	Heute möchte ich mich, ergänzend zu meinem Einspruch vom 20.05.2016, noch einmal an Sie wenden.	
		Die Vorstellung, dass dieser „schmale“ Grünstreifen zwischen den Häusern Auf der Raade Nr. 54 und 56 durch <u>zwei</u> 9 ½ Meter hohe „Fremdkörper“ bei mir 3 m Abstand von meiner Grundstücksgrenze verdichtet werden soll, ist so absurd, dass es mich permanent umtreibt.	Die maximale Höhe von 9,5 m entspricht der durchschnittlichen Höhe eines Einfamilienhauses mit geneigtem Dach und passt sich somit in die Umgebung ein. Durch den Abstand von 3m wird der gemäß § 5 (2) NBauO vorgeschriebene Grenzabstand eingehalten. Beeinträchtigung die trotz des Abstandes auftreten sind von den Anwohnern hinzunehmen.
		Ich glaube, dass dieser Beschluss einstimmig so „en passant“ völlig unsensibel uns Nachbarn gegenüber unterzeichnet wurde.	



Gemeinde Rastede
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Raiffeisenstraße“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		Bitte machen Sie hier Auf der Raade nochmals eine Ortsbegehung und verhindern Sie eine mögliche Bausünde auf engstem Raum.	
		Eine denkbare Alternative wäre, wie schon in meinem Einspruch angeregt, die Errichtung <u>eines</u> in die Landschaft passenden „Einfamilienhauses“ mit einer Dachneigung von höchstens 45 Grad und einem Grenzabstand von mindestens 5 m mit Erhalt der Grenzbegrünung.	Als Gestaltungsvorschrift wird festgelegt, dass die Dächer als symmetrisch geneigte Dächer mit gleich langen Dachseiten und in einer Neigung von mindestens 15° auszuführen sind. Somit wird bereits eine gewisse Dachneigung vorgegeben und in diesem Gebiet unpassende Flachdachbauten unterbunden. Durch den Abstand von 3m wird der gemäß § 5 (2) NBauO vorgeschriebene Grenzabstand eingehalten. Ein Grenzabstand von 5 m würde das Grundstück sehr schmal machen und eine sinnvoll angeordnete Bebauung verhindern.
		So wäre der Übergang von der mehrgeschossigen Bauweise Auf der Raade Nr.56 zum Gebiet der Einfamilienhäuser „störungsfrei“ gewährleistet.	Durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe auf 9,5 wird ein Übergang zwischen den Mehrfamilienhäusern (Gebäudehöhe maximal 12,5 m) im Süden und den Einfamilienhäusern (Gebäudehöhe 8, 49 m) im Norden geschaffen.
		Bitte entscheiden Sie klug, dem Charakter eines harmonischen Ortsbildes entsprechend. Vielen Dank.	

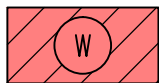
Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan



67. Anpassung des Flächennutzungsplanes



Planzeichenerklärung



Wohnbaufläche



Geltungsbereich der FNP-Änderung

67. Anpassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rastede (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Die Gemeinde Rastede hat im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB den Bebauungsplan Nr. 61, 5. Änderung für die Innenentwicklung aufgestellt. Der Satzungsbeschluss durch den Rat der Gemeinde Rastede wurde am gefasst.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede im Wege der Berichtigung angepasst.

Rastede, den

Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2017/053

freigegeben am **22.03.2017**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 09.03.2017

8. Änderung des Bebauungsplans 9 - Spielplatz Danziger Straße

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	03.04.2017	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	04.04.2017	Verwaltungsausschuss
Ö	20.06.2017	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 26.09.2016 berücksichtigt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Die 8. Änderung des Bebauungsplans 9 mit Begründung und örtlichen Bauvorschriften wird gemäß § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.
4. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Sach- und Rechtslage:

Im Rahmen der Beschlussfassungen zum Spielplatzkonzept wurde 2014 beschlossen, den Spielplatz Danziger Straße, der als solcher nie hergerichtet war, dauerhaft aufzugeben. Als Nachfolgenutzung wurde dann im Jahre 2015 beschlossen, das Grundstück des Spielplatzes einer Wohnbebauung zuzuführen.

Hierzu ist der Bebauungsplan 9, welcher derzeit noch eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festsetzt, zu ändern. Auf die bisherige Beratung zum Bauleitplanverfahren wird verwiesen (s. Vorlage 2016/081 und 2016/081A).

Im Rahmen der zwischenzeitlich durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden lediglich redaktionelle Hinweise sowie Anmerkungen zum Anschluss des Grundstücks an die öffentlichen Entsorgungsanlagen vorgebracht.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert, sodass nach der erfolgten öffentlichen Auslegung sowie Trägerbeteiligung nunmehr der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

Da der Flächennutzungsplan das Plangebiet noch als Grünfläche ausweist, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Hierzu wird die 68. Anpassung des Flächennutzungsplans vorgenommen.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Begründung
3. Abwägungsvorschläge
4. 68. Anpassung des Flächennutzungsplans

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Rastede diese 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Voßbarg/ Danziger Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Rastede, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Westerstede, den (öffentl. bestellter Vermessungsingenieur)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Rastede, den Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rastede, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat die 8. Änderung des Bebauungsplan Nr. 9 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 ist damit am in Kraft getreten.

Rastede, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Rastede, den Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

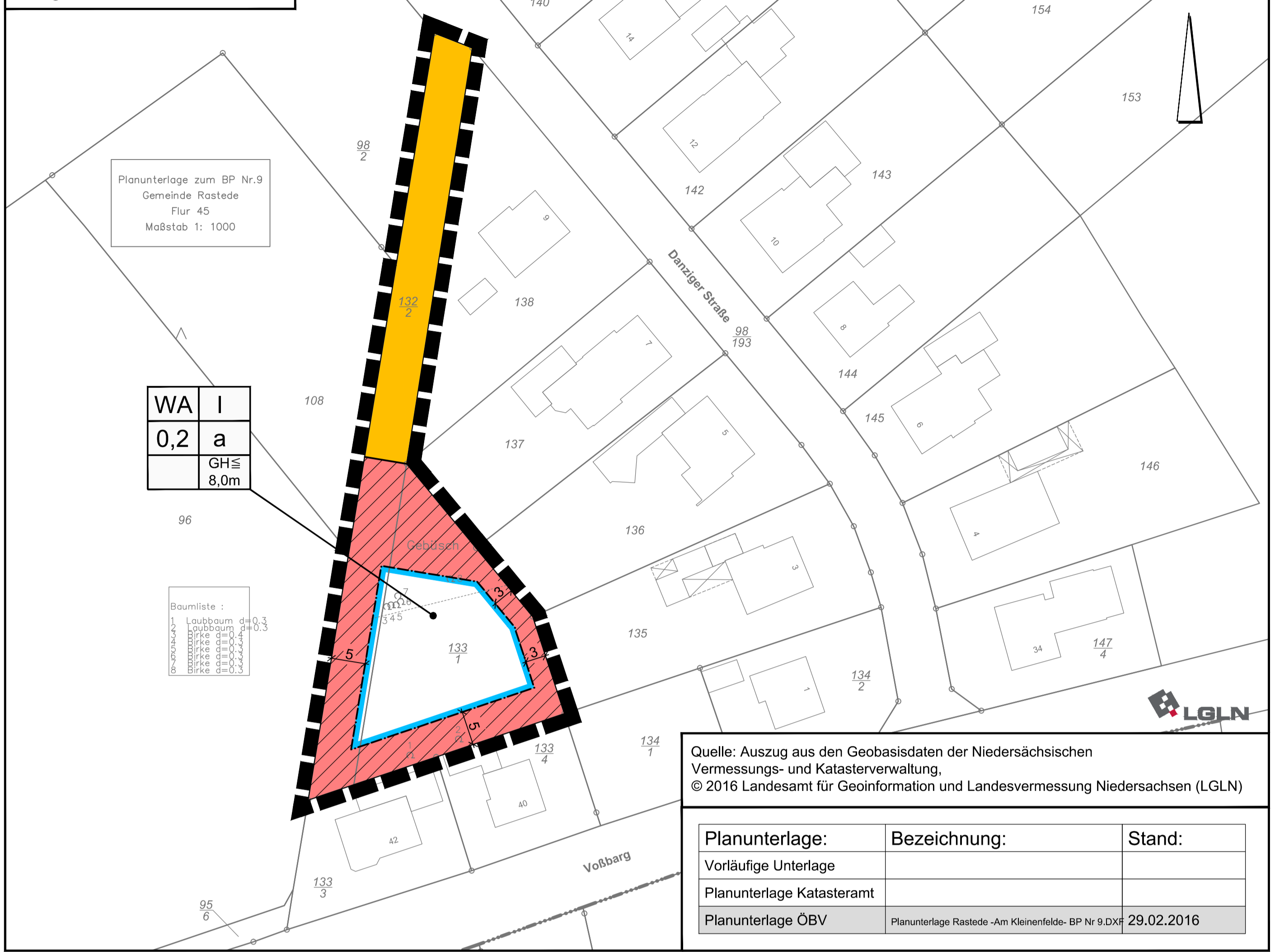
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Rastede, den GEMEINDE RASTEDE
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKoVG)** in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 12. November 2015 (Nds. GVBl. S. 311)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Es gilt die BauNVO 1990



Textliche Festsetzungen

- Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
- Es gilt gemäß § 22 [4] BauNVO die abweichende Bauweise. Die abweichende Bauweise wird wie folgt definiert: Grundsätzlich gilt die offene Bauweise mit Grenzabstand, abweichend dazu wird festgesetzt, dass nur Gebäudelängen bis maximal 12 m zulässig sind.
- Gemäß § 16 [2] BauNVO wird bestimmt, dass die Gebäudehöhe maximal 8,0 m betragen darf. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes und die Oberkante der Straße Voßbarg, gemessen am Fahrbahnrand.

Örtliche Bauvorschriften

- Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9.
- Dachform, Dacheindeckung und Dachneigung**
Als Gestaltungsvorschrift wird festgelegt, dass die Dächer als symmetrisch geneigte Dächer mit gleich langen Dachseiten und in einer Neigung von mindestens 20° auszuführen sind.
Ausgenommen von dieser Vorschrift sind:
 - Eingangsbüddachungen, 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.
 Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das könne u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NdsSchG 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.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Kampfmittel zutage treten, so ist unverzüglich die Zentrale Polizeidirektion, Dezernat 23 Kampfmittelbeseitigung, zu benachrichtigen.
- Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- Der Bebauungsplan Nr. 9 und seine Änderung treten mit Rechtskraft dieser 8. Änderung im Überschneidungsbereich außer Kraft.
- DIN-Normen und technische Regelwerke: Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Gemeinde Rastede während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.

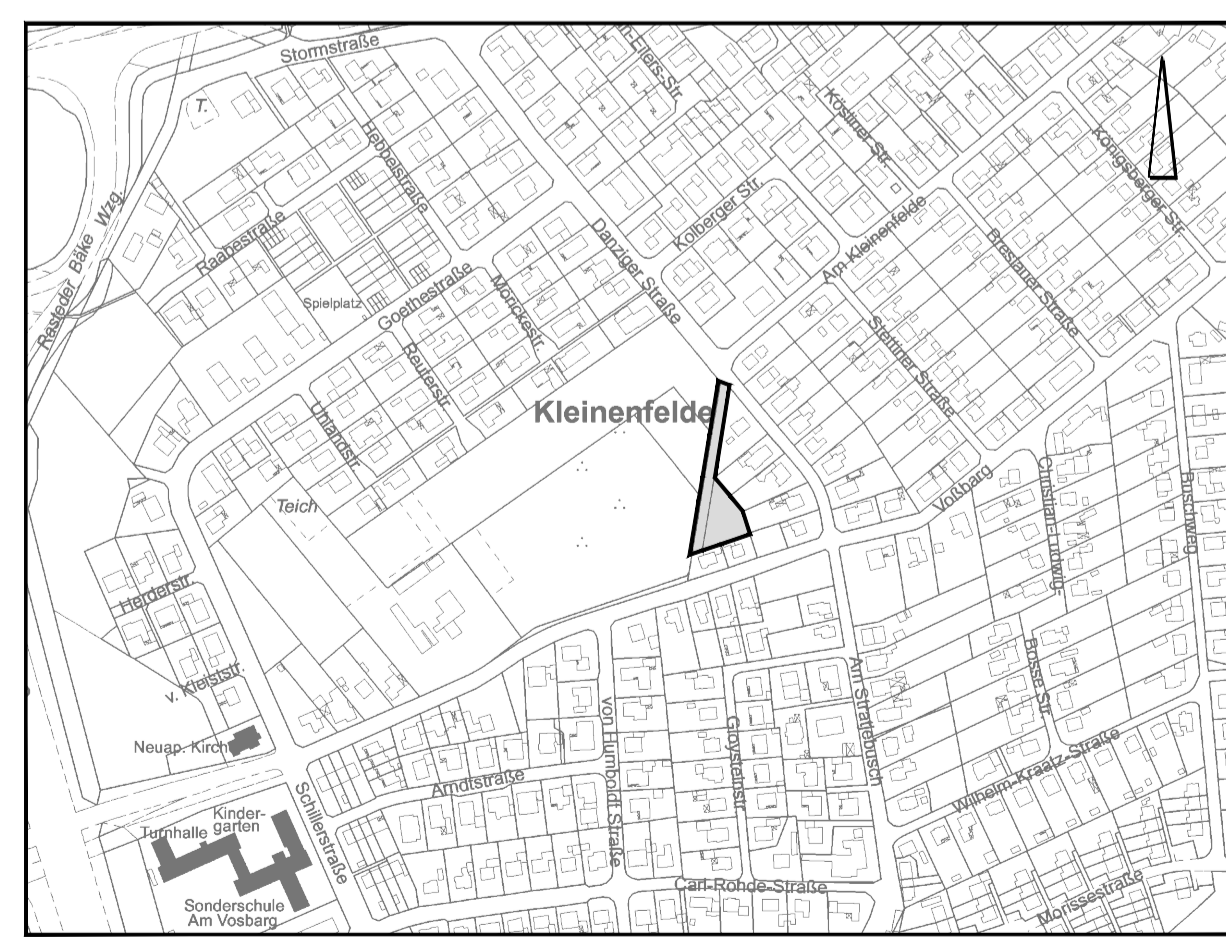
PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
0,2 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH ≙ 8,0 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH= Gebäudehöhe)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
a Abweichende Bauweise
 Baugrenze
 überbaubare Fläche
 nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Voßbarg/ Danziger Straße"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Juli 2016 M. 1 : 500

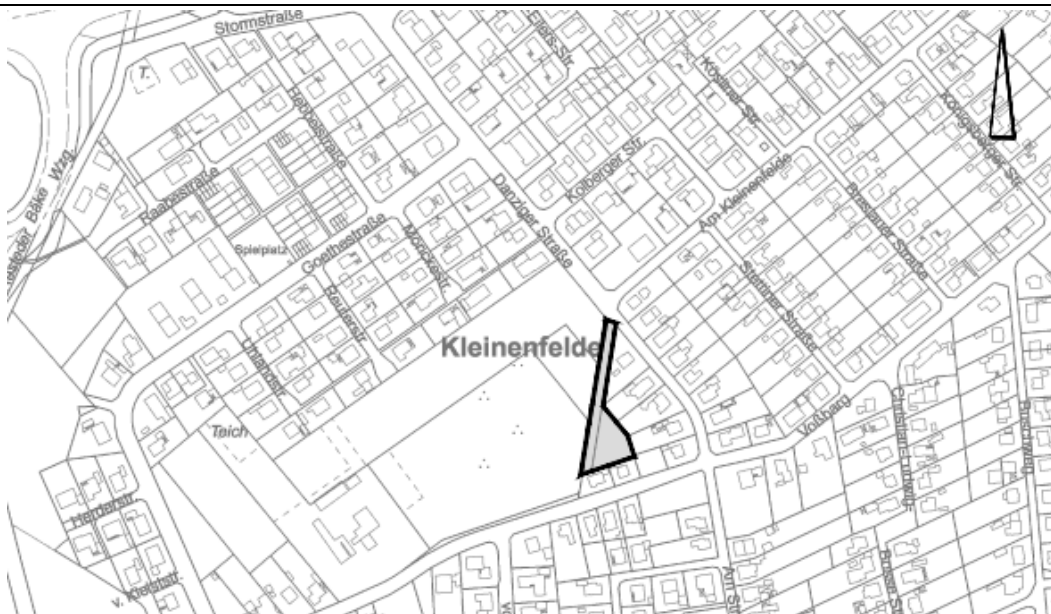
Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 9

8. Änderung

„Voßbarg/ Danziger Straße“

im Verfahren gemäß §13a BauGB
mit örtlichen Bauvorschriften



Begründung

Juli 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	7
2.2.1	Belange der Raumordnung	7
2.2.2	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz	7
2.2.3	Verkehrliche Belange	8
2.2.4	Belange der Ver- und Entsorgung, sonstige Leitungen	9
2.2.5	Belange des Kinderspiels	9
3.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	10
3.1	Art der baulichen Nutzung	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	10
3.3	Örtliche Bauvorschriften	10
4	STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN	12
5.	DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF	12

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Für das Plangebiet bzw. den Kinderspielplatz auf der rückwärtigen Seite der Bebauung der Danziger Straße/ Voßbarg liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 9 vor. Er setzt für das Plangebiet einen Kinderspielplatz fest.

Im Jahr 2014¹ ist im Rahmen eines 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 „Danziger Straße“ wurde im Rahmen des Spielplatzkonzepts der Kategorie 3 zugeordnet. Die Bestandserfassung hat ergeben, dass dieser Spielplatz bereits vor vielen Jahren stillgelegt wurde. Dem Kinderspielplatz an der Danziger Straße wurde kein Entwicklungspotenzial beigemessen.

Die Gemeinde Rastede erkennt kein Erfordernis zur Reaktivierung des Kinderspielplatzes. Südwestlich des Plangebiets an der Goethestraße befindet sich bereits ein Kinderspielplatz der ein Angebot für Kleinkinder und größere Kinder bereitstellt. Mit den bestehenden Kinderspielplätzen können 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 „Danziger Straße“ 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).

Die Gemeinde Rastede setzt im Rahmen dieser 8. Änderung die im Änderungsbereich gelegenen Flächen als Allgemeines Wohngebiet fest. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der derzeitigen Nachfrage und der Umgebungsbebauung. So werden eine Grundflächenzahl von 0,2 und ein großzügiges Baufeld ausgewiesen. Zulässig ist ein Vollgeschoss.

¹ Gemeinde Rastede: Spielplatzkonzept 2014

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9, 8. 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 von Rastede und umfasst die Flurstücke Nr. 133/1 und 132/2. Im Süden, Osten und Nordosten wird das Plangebiet von Wohnbebauung, westlich von einer Gärtnerei abgegrenzt. Die Erschließung erfolgt über einen nicht befestigten Weg von der „Danziger Straße“.

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 genutzt. Der im Bebauungsplan Nr. 9 festgesetzte Kinderspielplatz wurde bereits vor vielen Jahren stillgelegt. Im westlichen Bereich des Plangebiets befindet sich ein Graben. Zudem befinden sich entlang des Grundstücks mehrere Bäume und Gehölze. Das Plangebiet ist derzeit lediglich über den unbefestigten Weg, welcher in die Danziger Straße mündet, erschlossen.

Im Westen grenzt das Plangebiet an eine Gärtnerei. An den übrigen Seiten grenzt das Plangebiet an Wohnbebauung an. Es handelt sich dabei um eingeschossige freistehende Einfamilienhäuser mit geneigten Dächern auf relativ großzügigen Grundstücken.

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.

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 Flächennutzungsplan im Zuge der 68. Berichtigung angepasst.

Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 9. Er wurde in den 60-er Jahren aufgestellt. Für das Plangebiet ist ein Spielplatz ausgewiesen. Innerhalb des Plangebiets sind entlang des Grundstücks sowie entlang der Erschließung im Norden Bäume festgesetzt.

Für die angrenzenden Grundstücke im Süden, Osten und Nordosten ist ein Allgemeines Wohngebiet mit einem Vollgeschoss, einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschossflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Für den Bebauungsplan Nr. 9 wurde eine 1. Änderung durchgeführt, die für die angrenzenden Wohngebiete festsetzte, dass ausnahmsweise im Einzelfall für den Bereich der eingeschossigen Bauweise von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme zugelassen werden kann, wenn die für das Grundstück festgesetzte Geschossflächenzahl i.S. des § 30 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten wird.

Die übrigen Änderungsverfahren sind für diese 8. Änderung nicht von Belang.

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

2.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Gemeinde Rastede hat 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 durchgeführt.

Im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB i.V. mit § 4 (2) BauGB sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

Der Landkreis Ammerland merkt an, dass der Berichtigung des Flächennutzungsplans eine Nummer zugeordnet werden muss und bittet um das Zuschieken eine beglaubigte Abschrift. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Nummer wird ergänzt und dem Landkreis wird eine beglaubigte Abschrift zugesandt.

Der Landkreis Ammerland merkt weiterhin an, sich westlich der geplanten öffentlichen Straßenverkehrsfläche eine Eiche befindet. Zudem befindet sich östlich auf dem angrenzenden Grundstück eine Baumreihe aus Eichen und Birken. Diese Bäume sind orts- und landschaftsbildprägend. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist zum Schutz der Bäume die Eiche an der westlichen Seite der Zuwegung als zu erhalten festzusetzen sowie zusätzlich durch textliche Festsetzung sicherzustellen, dass die beidseitig der Zuwegung verlaufenden Gräben offengehalten werden und im Kronentraufbereich der Bäume die Zuwegung mit wasserdurchlässigem Material befestigt wird. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bezüglich der Baumreihe östlich der Zuwegung äußert sich die Gemeinde wie folgt: Die Baumreihe befindet sich außerhalb des Plangebiets. Da die Gemeinde Rastede Eigentümerin der Fläche ist und die Zu-

wegung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist, kann der Schutz der Bäume im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt werden. Die Gemeinde prüft im Rahmen der Ausbauplanung, welche Maßnahmen zum Schutz der Bäume ergriffen werden können. Bezüglich der Eiche westlich der Zuwegung äußert sich die Gemeinde wie folgt: Die Eiche befindet sich am äußersten Rand der Verkehrsfläche. Die Parzelle hat eine Breite von ca. 6 m. Für die verkehrliche Erschließung wird voraussichtlich eine Breite von ca. 4,5 m benötigt. Somit kann an jeder Seite ein Abstand von ca. 0,75 m eingehalten werden. Da die Gemeinde Rastede Eigentümerin der Parzelle ist, kann der Schutz der Bäume im Rahmen der Ausbauplanung der verkehrlichen Erschließung berücksichtigt werden. Die Gemeinde prüft im Rahmen der Ausbauplanung, welche Maßnahmen zum Schutz der Bäume ergriffen werden können. Da es sich um eine öffentliche Verkehrsfläche handelt und der Schutz der Bäume somit im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt werden kann, ist eine gesonderte Festsetzung der Eiche aus Sicht der Gemeinde nicht notwendig. Auch das Freihalten der Gräben kann im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt werden.

Zudem bittet der Landkreis darum die textliche Festsetzung Nr. 3 um einen Eintrag der unteren Bezugshöhe des Fahrbahnrandes als NNH-Maß in der Planzeichnung zu ergänzen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Bauleitplanung gibt es grundsätzlich verschiedene Möglichkeiten zur Festsetzung von Höhen. Zum einen kann die Höhe mit einem NNH-Maß festgesetzt werden, zum anderen kann die Höhe mit einer festen Bezugshöhe festgesetzt werden. Die Straßenverkehrsfläche ist eine solche feste Bezugshöhe. Die jeweils angegebenen Straßenverkehrsflächen sind bereits endausgebaut, somit ist die Höhe eindeutig und eine qualifizierte Höhenfestsetzung ist gegeben. Da die Höhe der Straßenverkehrsfläche eindeutig ist, kann aus Sicht der Gemeinde auf einer erneuten Einmessung verzichtet werden.

Der Landkreis merkt außerdem an, dass eine veraltete Bezeichnung des LGLN verwendet wurde. Diese wird korrigiert.

Des Weiteren empfiehlt der Landkreis, in der Verfahrensliste zum Aufstellungsbeschluss die Rechtsgrundlage zum beschleunigten Verfahren zu berichtigen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ziffer wird korrigiert.

Außerdem merkt der Landkreis an, dass im Kapitel 2.2.5 die Himmelsrichtung und der Straßename korrigiert werden sollten. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Himmelsrichtung sowie der Straßename werden korrigiert.

Der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband merkt an, dass sich angrenzend an das Bauungsgebiet Versorgungsanlagen des OOWV befinden. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Zudem kann das ausgewiesene Planungsgebiet im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an die zentrale Trinkwasserversorgung des OOWV angeschlossen werden. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der OOWV macht zudem darauf aufmerksam, dass die Gemeinde die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die

neuen Grundstückseigentümer übertragen kann. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, sollen ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen werden. Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt.

Des Weiteren soll laut OOWV für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Da sich die Leitungen außerhalb des Plangebiets befinden ist keine Anpassung der Planung erforderlich. Außerdem wird um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 gebeten. Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundsatz) weist der OOWV ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das gesamte Gebiet ist mit Ausnahme der im Geltungsbereich gelegenen Fläche bereits bebaut. Die Löschwasserversorgung des Gesamtgebiets ist damit nach Meinung der Stadt bereits sichergestellt. Die Eintragung von Unterflurhydranten in den Bebauungsplänen ist nicht sinnvoll und nicht erforderlich.

Die Belange der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg sind nicht betroffen. Sie haben keine Anmerkungen oder Hinweise vorzutragen. Sie bitten um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung einschließlich der Begründung. Dies wird zur Kenntnis genommen. Eine Ablichtung wird übersandt.

Des Weiteren ist eine Stellungnahme von Vodafone Kabel Deutschland GmbH eingegangen. Diese äußern keine Anmerkungen bezüglich der Planung. Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie hat keine Bedenken oder Anregungen bezüglich der Planung. Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auch der Verkehrsverbund Bremen/ Niedersachsen GmbH hat keine Bedenken bezüglich der Planung. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die EWE merkt an, dass sie im Planbereich keine Versorgungsleitungen besitzen oder geplant haben. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

- LWK Niedersachsen, Forstamt Weser-Ems
- LWK Niedersachsen, Bezirksstelle Oldenburg-Nord
- Gastransport Nord GmbH

- Polizeistation Rastede
- ExxonMobil Production Deutschland GmbH
- TenneT TSO GmbH

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 3 (2) BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

2.2 Relevante Abwägungsbelange

2.2.1 Belange der Raumordnung

Die Schaffung von Wohngrundstücken entspricht der raumordnerisch festgelegten Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten für das Mittelzentrum Rastede.

2.2.2 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz

Das Plangebiet umfasst eine von der Danziger Straße zurückliegende Fläche, die über einen unbefestigten Weg erreichbar ist. Es handelt sich um eine im rechtskräftigen Bebauungsplan als Spielplatz ausgewiesene Fläche. Diese präsentiert sich in der aktuellen Ausprägung als Scherrasenflächen im zentralen Bereich, die zur angrenzenden Wohnbebauung an der Danziger Straße und Voßbarg mit Sträuchern (Brombeere, Hasel, Roter Hartriegel, etc.) und einigen Obstbäumen abgegrenzt wird. Der nördliche Teilbereich ist als Siedlungsgehölz mit Birken, Hasel, Brombeere etc. ausgeprägt, wird aber auch als Lagerplatz genutzt.

Spielgeräte oder sonstige Einrichtungen von Spielplätzen (Bänke, Sandkasten etc.) fehlen.

Im Umfeld befinden sich überwiegend Einfamilienhäuser mit umgebender, individueller Gartengestaltung, im Westen schließen Flächen eines Gartenbaubetriebes an, die zum Plangebiet durch einen Graben und eine Gehölzreihe getrennt sind.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Die eingriffsrelevanten Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden auf Grundlage der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 9 ermittelt. Planungsrechtlich unterliegt die Teilfläche der 8. Änderung (1.444 m²) den Festsetzungen einer öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz auf rd. 762 m², die Zufahrt umfasst im Ursprungsplan eine Fläche von 682 m².

Mit der Planung ist auf dieser Fläche die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets mit einer Grundflächenzahl von 0,2 mit einem Baufeld vorgesehen, entsprechend der GRZ und der zulässigen Nebenanlagen ist eine Versiegelung von maximal 30% zulässig. Auf die Fläche des WA bezogen (1.069 m²) ergibt sich somit eine maximale Versiegelung von rd. 320 m². Zudem ist die Zufahrt als Verkehrsfläche (375 m²) auszubauen, die im Ursprungsplan bereits als Verkehrsfläche ausgewiesen ist und somit kein zusätzlicher Eingriff gegeben ist.

Die Umsetzung der Planung führt somit zu einer Inanspruchnahme und Bebauung einer öffentlichen Grünfläche, mit versiegelungsbedingten Auswirkungen auf die Bodenhaushaltsfunktionen und der Lebensraumfunktionen einer innerörtlichen Grünfläche mit Verlusten von Laubbäumen sowie begleitenden Strauchbeständen.

Der damit verbundene Eingriff durch versiegelungsbedingte Beeinträchtigungen umfasst eine Fläche von maximal rd. 320 m².

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. Ein Erhalt der Birken ist aus städtebaulicher Sicht nicht möglich. Um eine Tötung von Individuen zu vermeiden, sind bei Brutvorkommen die Gehölzfällungen nur außerhalb der Brut- und Quartierszeiten durchzuführen. Bei Hinweisen auf Quartierspotentiale von Fledermäusen sind ggf. 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 das Lebensraumpotential mit Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte durch die innerörtliche Lage mit verbleibenden, umgebenden Gärten 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 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorgaben bei Fällung von Gehölzbeständen, ein artenschutzrechtlicher Konflikt vermieden werden kann.

2.2.3 Verkehrliche Belange

Der bislang festgesetzte Kinderspielplatz ist über einen unbefestigten Weg erschlossen, welcher in die Danziger Straße mündet. Die bestehende Erschließungssituation wird grundsätzlich beibehalten. Der bestehende Weg wird als öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan

festgesetzt. Damit wird ein Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche „Danziger Straße“ gesichert.

2.2.4 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. Angrenzend an das Bebauungsgebiet befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind Sicherheitsabstände zu den Versorgungsanlagen einzuhalten. Außerdem dürfen die Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen.

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.

2.2.5 Belange des Kinderspiels

Der im Bebauungsplan Nr. 9 festgesetzte Kinderspielplatz wird im Rahmen dieser 8. 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 Plangebiets - an der Goethestraße - befindet sich bereits ein Kinderspielplatz der auch geeignet ist, den zusätzlichen Bedarf aus dem Bebauungsplan Nr. 9 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 „Goethestraße“ beträgt knapp 400 m. Eine Erreichbarkeit in zumutbarer Zeit und Entfernung aus Sicht der Gemeinde Rastede gegeben.

Der Spielplatz „Goethestraße“ weist eine Schaukel, eine Wippe, ein Reck, ein Kletterreck, einen Sandkasten sowie einen Barren und einen Turm mit Rutsche auf. Insgesamt bieten die vorhandenen Kinderspielplätze ausreichende Spielmöglichkeiten, um den Bedarf der Umgebung zu decken. Auch die privaten Baugrundstücke innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 9 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

Um eine sich in die Umgebung einpassende Bebauung zu erreichen, wird eine Grundflächenzahl von 0,2 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. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes und die Oberkante der Straße Voßbarg, gemessen am Fahrbahnrand. Die Höhenfestsetzung entspricht im Wesentlichen der angrenzenden Bebauung.

Um ein Einfügen in die Gebäudekubatur der angrenzenden Gebäude sicherzustellen, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt und die maximale Gebäudelänge auf 12 Meter begrenzt. Zudem wird im Sinne des Nachbarschaftsschutzes die nicht überbaubare Fläche im Süden und Westen des Plangebiets in einer Breite von 5 m festgesetzt.

3.3 Örtliche Bauvorschriften

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 9, 8. Änderung. Orientiert an in der Umgebung ortstypischen Wohnbebauung lassen sich für das Ortsbild positive bebauungsstrukturelle Merkmale ableiten. Mit den örtlichen Bauvorschriften soll erreicht werden, dass die Gestaltvielfalt auf ein angemessenes Maß reduziert wird. Die Bau- und Gestaltungsfreiheit des Einzelnen bleibt trotz der Festsetzungen weitestgehend erhalten. Konkret werden Gestaltungsvorschriften zur Dachneigung und Dacheindeckung erlassen.

Unter Berücksichtigung vorhandener und vergleichbarer Wohngebiete im Gemeindegebiet soll das geneigte Dach als dominierendes Gestaltelement fortgeführt werden. Die Hauptgebäude sind entsprechend dem ortsüblichen Erscheinungsbild symmetrisch mit einer Dachneigung von mindestens 20° und gleich langen Dachseiten auszuführen. Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Damit wird die ortsgestalterische Kontinuität fortgesetzt und den Dächern eine ausreichende Ansichtsfläche gegeben.

Im Einzelnen wird erlassen:

Dachneigung und Dacheindeckung

Als Gestaltungsvorschrift wird festgelegt, dass die Dächer als symmetrisch geneigte Dächer mit gleich langen Dachseiten und in einer Neigung von mindestens 20° auszuführen sind.

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.

Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

4 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamt	1444 m²
Allgemeines Wohngebiet WA	1069 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	375 m ²

5. Daten zum Verfahrensablauf

Verwaltungsausschuss Auslegungsbeschluss:

Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses:

Öffentliche Auslegung

Satzungsbeschluss im Rat:

Rastede, den

Der Bürgermeister



Gemeinde Rastede
8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Voßbarg / Danziger Straße“
nach § 13 a BauGB
Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis ,Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 23.06.2016	Ich bitte darum, mir spätestens nach Abschluss des Verfahrens gemäß Runderlass des Niedersächsischen Ministeriums für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit vom 06.08.2008 (Az.: 501.2-21013.4) eine beglaubigte Abschrift der Berichtigung des Flächennutzungsplans zu übersenden (zunächst ist hierfür noch eine fortlaufende Nummer zu vergeben und Kapitel 1.5 der Begründung entsprechend zu ergänzen).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Nr. der Flächennutzungsplan-Berichtigung wird ergänzt.



8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Voßberg / Danziger Straße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>An der westlichen Seite der Zuwegung, die als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden soll, ist eine alte Eiche vorhanden. An der östlichen Seite auf dem angrenzenden Hausgrundstück befindet sich eine Baumreihe mit alten Eichen und Birken. Die Bäume sind orts- und landschaftsbildprägend. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist zum Schutz der Bäume die Eiche an der westlichen Seite der Zuwegung als zu erhalten festzusetzen sowie zusätzlich durch textliche Festsetzung sicherzustellen, dass die beidseitig der Zuwegung verlaufenden Gräben offengehalten werden und im Kronentraufbereich der Bäume die Zuwegung mit wasserdurchlässigem Material befestigt wird.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bezüglich der Baumreihe östlich der Zuwegung äußert sich die Gemeinde wie folgt: Die Baumreihe befindet sich außerhalb des Plangebiets. Da die Gemeinde Rastede Eigentümerin der Fläche ist und die Zuwegung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist, kann der Schutz der Bäume im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt werden. Die Gemeinde prüft im Rahmen der Ausbauplanung, welche Maßnahmen zum Schutz der Bäume ergriffen werden können.</p> <p>Bezüglich der Eiche westlich der Zuwegung äußert sich die Gemeinde wie folgt: Die Eiche befindet sich am äußersten Rand der Verkehrsfläche. Die Parzelle hat eine Breite von ca. 6 m. Für die verkehrliche Erschließung wird voraussichtlich eine Breite von ca. 4,5 m benötigt. Somit kann an jeder Seite ein Abstand von ca. 0,75 m eingehalten werden. Da die Gemeinde Rastede Eigentümerin der Parzelle ist, kann der Schutz der Bäume im Rahmen der Ausbauplanung der verkehrlichen Erschließung berücksichtigt werden. Die Gemeinde prüft im Rahmen der Ausbauplanung, welche Maßnahmen zum Schutz der Bäume ergriffen werden können.</p> <p>Da es sich um eine öffentliche Verkehrsfläche handelt und der Schutz der Bäume somit im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt werden kann, ist eine gesonderte Festsetzung der Eiche aus Sicht der Gemeinde nicht notwendig. Auch das Freihalten der Gräben kann im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt werden.</p>



8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Voßberg / Danziger Straße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		Meine Untere Bauaufsichtsbehörde bittet, die textliche Festsetzung Nr. 3 um einen Eintrag der unteren Bezugshöhe des Fahrbahnrandes als NNH-Maß in der Planzeichnung zu ergänzen. Sie regt an, die zeichnerische Festsetzung der nördlichen Baugrenze zur inhaltlich hinreichenden Bestimmtheit durch eine Vermaßung zu ergänzen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Bauleitplanung gibt es grundsätzlich verschiedene Möglichkeiten zur Festsetzung von Höhen. Zum einen kann die Höhe mit einem NNH- Maß festgesetzt werden, zum anderen kann die Höhe mit einer festen Bezugshöhe festgesetzt werden. Die Straßenverkehrsfläche ist eine solche feste Bezugshöhe. Die jeweils angegebenen Straßenverkehrsflächen sind bereits endausgebaut, somit ist die Höhe eindeutig und eine qualifizierte Höhenfestsetzung ist gegeben. Da die Höhe der Straßenverkehrsfläche eindeutig ist, kann aus Sicht der Gemeinde auf einer erneuten Einmessung verzichtet werden.
		Der Verfahrensvermerk zur Planunterlage enthält eine antiquierte Bezeichnung des LGLN und sollte aktualisiert werden (Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg).	Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Die Bezeichnung wird überarbeitet.
		Ich empfehle, in der Verfahrensleiste zum Aufstellungsbeschluss die Rechtsgrundlage zum beschleunigten Verfahren geringfügig zu berichtigen (§ 13 a Abs. 2 Ziffer 1 anstatt Ziffer 2 BauGB).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ziffer wird berichtigt
		Ich empfehle, das Kapitel 2.2.5 der Begründung inhaltlich und redaktionell zu berichtigen, da sich der Kinderspielplatz an der Goethestraße (anstatt "Goethe") meines Erachtens nicht südwestlich, sondern nordwestlich des Plangebiets befindet. Für Rückfragen zu geringfügigen redaktionellen Anmerkungen stehe ich gerne zur Verfügung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Straßenname sowie die Himmelsrichtung werden korrigiert.
2	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 09.06.2016	Wir haben die Änderung des oben genannten Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen. Angrenzend an das Bebauungsgebiet befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung eingearbeitet



8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Voßberg / Danziger Straße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohmeterweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten können nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden.	
		Wir machen darauf aufmerksam, dass die Gemeinde die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsanlagen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung eingearbeitet
		Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet, sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.	Die Fläche befindet sich außerhalb des Plangebiets. Daher besteht kein Erfordernis Maßnahmen zu ergreifen.
		Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten. Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

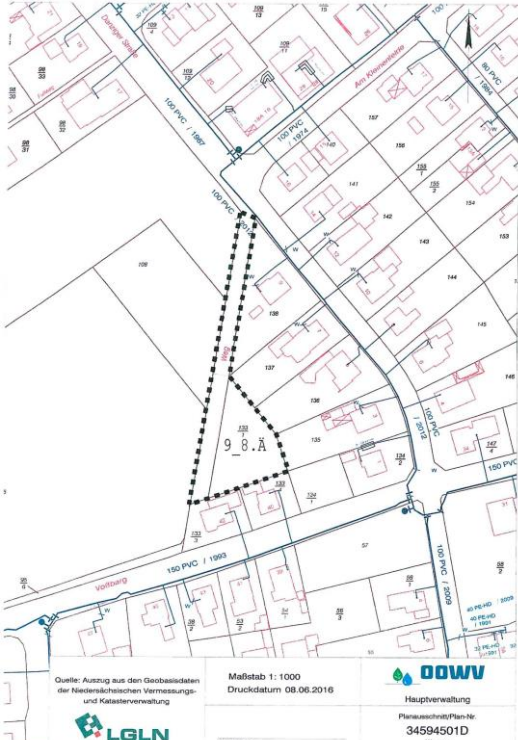


8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Voßberg / Danziger Straße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		<p>Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Allerdings können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten für einen anteiligen Löschwasserbezug eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöschhydranten regeln sich nach den bestehenden Verträgen. Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungsingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen.</p>	Das gesamte Gebiet ist mit Ausnahme der im Geltungsbereich gelegenen Fläche bereits bebaut. Die Löschwasserversorgung des Gesamtgebiets ist damit bereits sichergestellt. Die Eintragung von Unterflurhydranten in den Bebauungsplänen ist nicht sinnvoll und nicht erforderlich.
		<p>Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.</p> <p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlagearbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Voßberg / Danziger Straße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Telefon 04488 845211, in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p> <p>Anlagen:</p>	<p>Es wird eine Ausfertigung übersandt.</p>
			



8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Voßberg / Danziger Straße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
3	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 17.06.2016	Anlage: Entwurf Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 9 „Voßberg/ Daziger Str.“ Das Plangebiet der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 liegt mit deutlichem Abstand östlich der der Bundesautobahn BAB 29 und K 133 „Raiffeisenstraße“ in der Ortslage Rastede. Die o. g. Bauleitplanung dient der Schaffung der planrechtlichen Grundlage zur Umwandlung einer vorhandenen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ zu einem „Allgemeinen Wohngebiet“. Das Plangebiet wird über bestehende Gemeindestraßen erschlossen.	
		Die durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) zu vertretenden Belange sind nicht betroffen. Es sind keine Anmerkungen oder Hinweise vorzutragen. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird eine Ausfertigung übersandt.
4	Vodafone Kabel Deutschland GmbH Heisfelder Str. 2 26789 Leer 22.06.2016	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 01.06.2016. Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben. Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 9044 9 Nürnberg Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Voßberg / Danziger Straße“

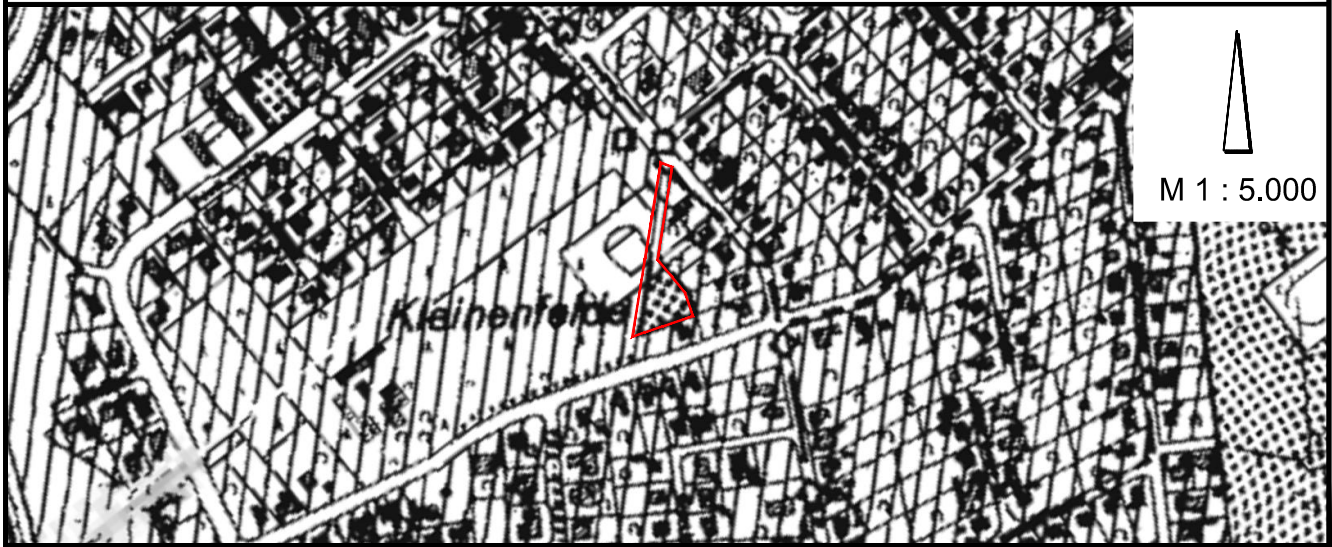
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
5	Nds. Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie Ofener Straße 15 26121 Oldenburg 24.06.2016	<p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.</p> <p>Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden.</p> <p>Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Antragsunterlagen enthalten.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
6	Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen Willy-Brandt-Platz 7 28215 Bremen 27.06.2016	<p>Wir haben grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planungen. Da es sich nur um kleine Flächen handelt, werden die Belange des öffentlichen Personennahverkehrs durch die Umwidmung der Flächen von Kinderspielplatz in Wohnnutzung nicht berührt.</p> <p>Der Sachverhalt ist mit dem Landkreis Ammerland und dem Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (ZVBN) abgestimmt. Dieses Schreiben gilt in Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr als gemeinsame Stellungnahme.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
7	EWE NETZ GmbH Netzregion Oldenburg/Varel Neue Straße 23 26316 Varel 28.06.2016	<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des o. g. Bebauungsplanes.</p> <p>In dem angefragten Bereich betreibt die EWE NETZ GmbH keine Versorgungsleitungen und zum jetzigen Zeitpunkt liegen keine aktuellen Planungen für den Bereich vor.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
		<p>Bevor Sie die Grundstücke zur Bebauung freigeben, sorgen Sie bitte dafür, dass die Versorgungsträger in der von Ihnen zur Verfügung zu stellenden Leitungstrasse alle notwendigen Arbeiten ausführen können. Grundlage für die Leitungstrasse sind Bauvorschriften und Sicherheitshinweise der EWE NETZ GmbH sowie u.a. BGV C22, BGR 500, BGI 531 und BGI 759. Dabei sind die Leitungstrassen so zu planen, dass die geforderten Mindestabstände gemäß VDE und DVGW Regelwerke eingehalten werden. Im Bebauungsplan ist für die privaten Straßenflächen ein Leitungs- und Wegerecht für die EWE NETZ GmbH festzulegen.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise beziehen sich jedoch auf die Ausführungsebene.



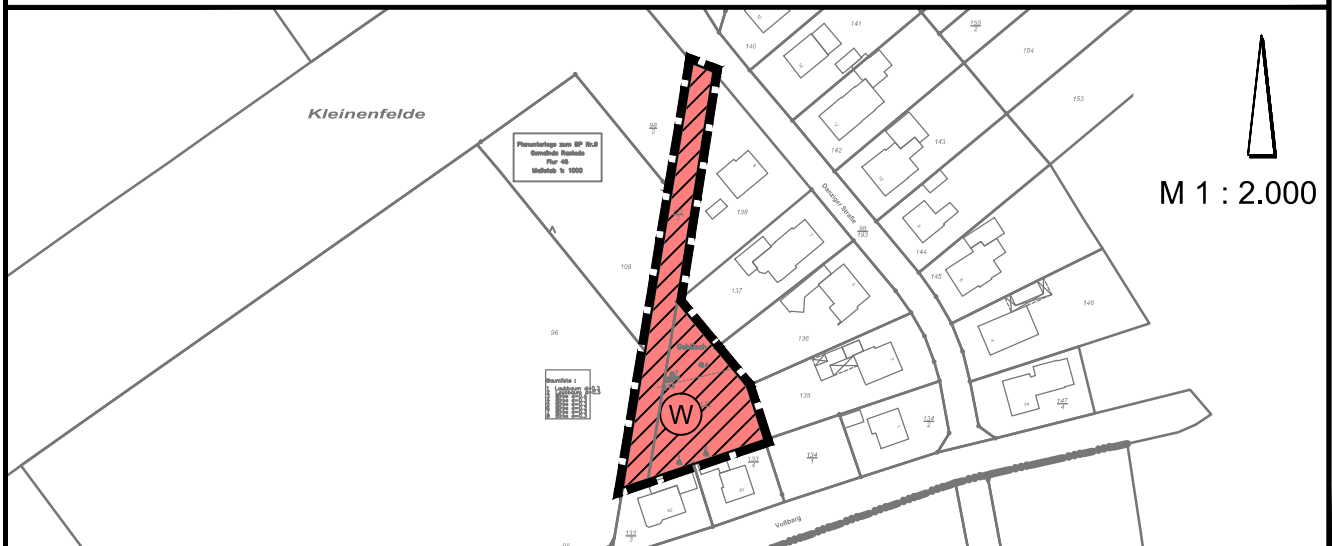
8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Voßberg / Danziger Straße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Eine Oberflächenbefestigung im Bereich von Versorgungsleitungen sollte so geplant werden, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen, Rohrnetzkontrollen usw. problemlos durchgeführt werden können. Eine eventuelle Bepflanzung darf nur mit flachwurzelnden Gehölzen ausgeführt werden, um eine Beschädigung der Versorgungsleitungen auszuschließen. Eine Überbauung unserer Anlagen ist unzulässig.</p> <p>Somit bestehen unsererseits keine weiteren Anmerkungen oder Bedenken.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
<p>Keine Anregungen und Bedenken hatten:</p> <ol style="list-style-type: none">1. LWK Niedersachsen, Forstamt Weser-Ems, Schreiben vom 30.06.20162. LWK Niedersachsen, Bezirksstelle Oldenburg-Nord, Schreiben vom 15.06.20163. Gastransport Nord GmbH, Schreiben vom 08.06.20164. Polizeistation Rastede, Schreiben vom 07.06.20165. ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Schreiben vom 06.06.20166. TenneT TSO GmbH, Schreiben vom 28.06.20167.			

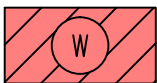
Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan



68. Anpassung des Flächennutzungsplanes



Planzeichenerklärung



Wohnbaufläche



Geltungsbereich der FNP-Änderung

68. Anpassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rastede (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Die Gemeinde Rastede hat im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB den Bebauungsplan Nr. 9, 8. Änderung für die Innenentwicklung aufgestellt. Der Satzungsbeschluss durch den Rat der Gemeinde Rastede wurde am gefasst.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede im Wege der Berichtigung angepasst.

Rastede, den

Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2017/054

freigegeben am **22.03.2017**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 09.03.2017

4. Änderung des Bebauungsplans 8 - Spielplatz Berneweg/Ollenweg

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	03.04.2017	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	04.04.2017	Verwaltungsausschuss
Ö	20.06.2017	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 26.09.2016 berücksichtigt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Die 4. Änderung des Bebauungsplans 8 mit Begründung und örtlichen Bauvorschriften wird gemäß § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.
4. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Sach- und Rechtslage:

Im Rahmen der Beschlussfassungen zum Spielplatzkonzept wurde 2014 beschlossen, den Spielplatz Berneweg / Ollenweg, der als solcher nie hergerichtet war, dauerhaft aufzugeben. Als Nachfolgenutzung wurde dann im Jahre 2015 beschlossen, das Grundstück des Spielplatzes einer Wohnbebauung zuzuführen.

Hierzu ist der Bebauungsplan 8, welcher derzeit noch eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festsetzt, zu ändern. Auf die bisherige Beratung zum Bauleitplanverfahren wird verwiesen (s. Vorlage 2016/034 und 2016/034A).

Im Rahmen der zwischenzeitlich durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden lediglich redaktionelle Hinweise sowie Anmerkungen zum Anschluss des Grundstücks an die öffentlichen Versorgungsanlagen vorgebracht.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert, sodass nach der erfolgten öffentlichen Auslegung sowie Trägerbeteiligung nunmehr der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

Da der Flächennutzungsplan das Plangebiet noch als Grünfläche ausweist, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Hierzu wird die 65. Anpassung des Flächennutzungsplans vorgenommen.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Begründung
3. Abwägungsvorschläge
4. 65. Anpassung des Flächennutzungsplans

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

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

im Verfahren gemäß §13a BauGB
mit örtlichen Bauvorschriften



Begründung

Juli 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

1. Einleitung	3
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
2. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	5
2.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	5
2.2 Relevante Abwägungsbelange	7
2.2.1 Belange der Raumordnung	7
2.2.2 Einfügen der Planung in die Umgebungsbebauung	7
2.2.3 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz.....	7
2.2.4 Verkehrliche Belange	9
2.2.5 Belange der Ver- und Entsorgung, sonstige Leitungen.....	9
2.2.6 Belange des Kinderspiels	9
2.2.7 Immissionsschutzrechtliche Belange.....	10
3. Inhalte des Bebauungsplanes	11
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	11
3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	11
3.3 Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern.....	12
3.4 Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm	12
3.5 Örtliche Bauvorschriften	13
4. Städtebauliche Übersichtsdaten.....	13
5. Daten zum Verfahrensablauf	14

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 2014¹ 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.

¹ 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 65. 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 hat 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 durchgeführt.

Im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB i.V. mit § 4 (2) BauGB sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

Der Landkreis Ammerland merkt an, dass der Berichtigung des Flächennutzungsplans eine Nummer zugeordnet werden muss und bittet um das Zuschieken eine beglaubigte Abschrift. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Nummer wird ergänzt und dem Landkreis wird eine beglaubigte Abschrift zugesandt.

Zudem bittet der Landkreis darum die textliche Festsetzung Nr. 4 um einen Eintrag der unteren Bezugshöhe des Fahrbahnrandes als NNH-Maß in der Planzeichnung zu ergänzen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Bauleitplanung gibt es grundsätzlich verschiedene Möglichkeiten zur Festsetzung von Höhen. Zum einen kann die Höhe mit einem NNH- Maß festgesetzt werden, zum anderen kann die Höhe mit einer festen Bezugshöhe festgesetzt werden. Die Straßenverkehrsfläche ist eine solche feste Bezugshöhe. Die jeweils angegebenen Straßenverkehrsflächen sind bereits endausgebaut, somit ist die Höhe eindeutig und eine qualifizierte Höhenfestsetzung ist gegeben. Da die Höhe der Straßenverkehrsfläche eindeutig ist, kann aus Sicht der Gemeinde auf einer erneuten Einmessung verzichtet werden.

Des Weiteren merkt er an, dass eine veraltete Bezeichnung des LGLN verwendet wurde. Diese wird korrigiert. Zudem merkt der Landkreis an, dass das Planzeichen „nur Einzelhäuser zulässig“ in der Planzeichenerklärung fehlt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und das Planzeichen wird ergänzt.

Außerdem merkt der Landkreis an, dass im letzten Halbsatz des Erläuterungsbeispiels zum Lärmpegelbereich III im Hinweis Nr. 7 eine Vermengung mit dem Lärmpegelbereich II vorliegt und empfiehlt diesen zu überarbeiten. Zudem wird vorgeschlagen, dass die Quellenangaben im Hinweis Nr. 7 entfernt werden. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Satz wird korrigiert und die Quellenangaben werden entfernt.

Des Weiteren merkt der Landkreis an, dass in der Schallimmissionsprognose eine falsche Spalte aus der Tabelle 8 der DIN 4109 zitiert wurde. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und das Gutachten sowie die Begründung werden dahingehend korrigiert.

Die EWE merkt an, dass sie im Planbereich keine Versorgungsleitungen besitzen oder geplant haben. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg weist darauf hin, dass aus dem Plangebiet keine Ansprüche aufgrund der von den klassifizierten Straßen (BAB 29, BAB 293, B211, K 135, K131, K144, K143) ausgehenden Emissionen bestehen. Dies wird zur Kenntnis genommen und redaktionell in der Begründung ergänzt. Nach Abschluss des Verfahrens wird eine Ablichtung der gültigen Bauleitplanung einschließlich der Begründung übersandt.

Der Verkehrsverbund Bremen/ Niedersachsen GmbH hat keine Bedenken bezüglich der Planung. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband merkt an, dass sich angrenzend an das Bebauungsgebiet Versorgungsanlagen des OOWV befinden. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Zudem kann das ausgewiesene Planungsgebiet im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an die zentrale Trinkwasserversorgung der EWE angeschlossen werden. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der OOWV macht darauf aufmerksam, dass die Gemeinde die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, sollen ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen werden. Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt.

Des Weiteren soll laut OOWV für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Da sich die Leitungen außerhalb des Plangebiets befinden ist keine Anpassung der Planung erforderlich. Außerdem wird um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 gebeten. Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundsatz) weist der OOWV ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das gesamte Gebiet ist mit Ausnahme der im Geltungsbereich gelegenen Fläche bereits bebaut. Die Löschwasserversorgung des Gesamtgebiets ist damit nach Meinung der Stadt bereits sichergestellt. Die Eintragung von Unterflurhydranten in den Bebauungsplänen ist nicht sinnvoll und nicht erforderlich.

Außerdem ist eine Stellungnahme von Vodafone Kabel Deutschland GmbH eingegangen. Diese äußern keine Anmerkungen bezüglich der Planung. Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

- Avacon AG,
- TenneT TSO GmbH
- Exxon Mobil Production Deutschland GmbH
- LWK Niedersachsen, Forstamt Weser-Ems
- Gastransport Nord GmbH
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle OL-Nord
- Polizeistation Rastede
- Deutsche Telekom Technik GmbH

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 3 (2) BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

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 m².

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 m², 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 m².

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. Aus dem Plangebiet bestehen keine Ansprüche aufgrund der von den klassifizierten Straßen (BAB 29, BAB 293, B211, K 135, K131, K144, K143) ausgehenden Emissionen.

2.2.5 Belange der Ver- und Entsorgung, sonstige Leitungen

Die Wasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung des Gebietes werden durch die öffentlichen Versorgungsträger gewährleistet. Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Angrenzend an das Bebauungsgebiet befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind Sicherheitsabstände zu den Versorgungsanlagen einzuhalten. Außerdem dürfen die Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden.

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 GmbH² 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 hochgereicht. Die Gutachter kommen zu folgenden Ergebnissen:

² ted GmbH, Schallimmissionsprognose im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Bernweg“ der Gemeinde Rastede vom 21.06.2016

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 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
Büroräume u. ä. erf. $R'_{w, res} = 35$ dB

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

3.5 Örtliche Bauvorschriften

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8, 4. Änderung. Orientiert an in der Umgebung ortstypischen Wohnbebauung lassen sich für das Ortsbild positive bebauungsstrukturelle Merkmale ableiten. Mit den örtlichen Bauvorschriften soll erreicht werden, dass die Gestaltvielfalt auf ein angemessenes Maß reduziert wird. Die Bau- und Gestaltungsfreiheit des Einzelnen bleibt trotz der Festsetzungen weitestgehend erhalten. Konkret werden Gestaltungsvorschriften zur Dachneigung erlassen.

Unter Berücksichtigung vorhandener und vergleichbarer Wohngebiete im Gemeindegebiet soll das geneigte Dach als dominierendes Gestaltelement fortgeführt werden. Die Hauptgebäude sind entsprechend dem ortsüblichen Erscheinungsbild symmetrisch mit einer Dachneigung von mindestens 25° und gleich langen Dachseiten auszuführen. Damit wird die ortsgestalterische Kontinuität fortgesetzt. Den Dächern wird damit eine ausreichende Ansichtsfläche gegeben.

Dachneigung

Als Gestaltungsvorschrift wird festgelegt, dass die Dächer als symmetrisch geneigte Dächer mit gleich langen Dachseiten und in einer Neigung von mindestens 25° auszuführen sind.

Ausgenommen von dieser Vorschrift sind:

- Eingangüberdachungen, 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 Firshöhe sich dem Hauptdach unterordnet und die Giebelseite geringer als 50 % der Länge des Wohngebäudes ist.

4. Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamt	1.647 m²
Allgemeines Wohngebiet WA	1.647 m ²

5 Daten zum Verfahrensablauf

Verwaltungsausschuss Auslegungsbeschluss:

Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses:

Öffentliche Auslegung

Satzungsbeschluss im Rat:

Rastede, den

Der Bürgermeister



Gemeinde Rastede
4. Änderung des Bebauungsplanes 8 „Berne / Ollenweg
nach § 13 a BauGB
Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 13.06.2016	Ich bitte darum, mir spätestens nach Abschluss des Verfahrens gemäß Runderlass des Niedersächsischen Ministeriums für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit vom 06.08.2008 (Az.: 501.2-21013.4) eine beglaubigte Abschrift der Berichtigung des Flächennutzungsplans zu übersenden (zunächst ist hierfür noch eine fortlaufende Nummer zu vergeben und Kapitel 1.5 der Begründung entsprechend zu ergänzen).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Nummer der Flächennutzungsplan-Berichtigung wird ergänzt.
		Meine Untere Bauaufsichtsbehörde bittet, die textliche Festsetzung Nr. 4 um einen Eintrag der unteren Bezugshöhe des Fahrbahnrandes als NNH-Maß in der Planzeichnung zu ergänzen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Bauleitplanung gibt es grundsätzlich verschiedene Möglichkeiten zur Festsetzung von Höhen. Zum einen kann die Höhe mit einem NNH- Maß festgesetzt werden, zum anderen kann die Höhe mit einer festen Bezugshöhe festgesetzt werden. Die Straßenverkehrsfläche ist eine solche feste Bezugshöhe. Die jeweils angegebenen Straßenverkehrsflächen sind bereits endausgebaut, somit ist die Höhe eindeutig und eine qualifizierte Höhenfestsetzung ist gegeben. Da die Höhe der Straßenverkehrsfläche eindeutig ist, kann aus Sicht der Gemeinde auf einer erneuten Einmessung verzichtet werden.



Gemeinde Rastede
4. Änderung des Bebauungsplanes 8 „Berne/ Ollenweg

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Meine untere Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Immissionsschutz -empfiehlt, den Hinweis Nr. 7, der das Erläuterungsbeispiel zu den schalltechnischen Anforderungen für den Lärmpegelbereich III mit dem letzten Halbsatz des Erläuterungsbeispiels für den Lärmpegelbereich II vermengt, zu überarbeiten. Des Weiteren empfiehlt sie, Quellenangaben aus in der Schallimmissionsprognose verwendeten Gesetzen, Normen, Richtlinien und Fachaufsätzen nicht in den Hinweis Nr. 7 zu übertragen, wenn der Planzeichnung kein Quellenverzeichnis anhängt (z.B. /NI/, /N5/). Bereits die Schallimmissionsprognose zitiert eine falsche Spalte (5) aus der Tabelle 8 der DIN 4109 (richtig wäre Spalte 4); dieser Fehler wurde in den Hinweis Nr. 7 übernommen. Ich empfehle auch diesbezüglich eine Überarbeitung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Halbsatz wird korrigiert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Quellenangaben werden entfernt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Schallgutachten wird korrigiert und die Begründung angepasst.</p>
		<p>Ich vermisse in der Planzeichenerklärung das Planzeichen für die Erklärung "nur Einzelhäuser zulässig".</p> <p>Der Verfahrensvermerk zur Planunterlage enthält eine antiquierte Bezeichnung des LGLN und sollte aktualisiert werden (Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Planzeichen wird ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bezeichnung wird korrigiert.</p>
2	EWE NETZ GmbH Netzregion Oldenburg/Varel Neue Straße 23 26316 Varel 02.06.2016	<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des o. g. Bebauungsplanes.</p> <p>In dem angefragten Bereich betreibt die EWE NETZ GmbH keine Versorgungsleitungen und zum jetzigen Zeitpunkt liegen keine aktuellen Planungen für den Bereich vor.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
		<p>Bevor Sie die Grundstücke zur Bebauung freigeben, sorgen Sie bitte dafür, dass die Versorgungsträger in der von Ihnen zur Verfügung zu stellenden Leitungstrasse alle notwendigen Arbeiten ausführen können. Grundlage für die Leitungstrasse sind Bauvorschriften und Sicherheitshinweise der EWE NETZ GmbH sowie u.a. BGV C22, BGR 500, BGI 531 und BGI 759. Dabei sind die Leitungstrassen so zu planen, dass die geforderten Mindestabstände gemäß VDE und DVGW Regelwerke eingehalten werden. Im Bebauungsplan ist für die privaten Straßenflächen ein Leitungs- und Wegerecht für die EWE NETZ GmbH festzulegen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise beziehen sich jedoch auf die Ausführungsebene.</p>



Gemeinde Rastede
4. Änderung des Bebauungsplanes 8 „Berne/ Ollenweg

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Eine Oberflächenbefestigung im Bereich von Versorgungsleitungen sollte so geplant werden, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen, Rohrnetzkontrollen usw. problemlos durchgeführt werden können. Eine eventuelle Bepflanzung darf nur mit flachwurzelnden Gehölzen ausgeführt werden, um eine Beschädigung der Versorgungsleitungen auszuschließen. Eine Überbauung unserer Anlagen ist unzulässig.</p> <p>Somit bestehen unsererseits keine weiteren Anmerkungen oder Bedenken.</p>	
3	<p>Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 02.06.2016</p>	<p>Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 liegt rd. 380 m nordöstlich der Bundesautobahn BAB 29 und ca. 100 m südlich der K 144 „Schulstraße“ in der Ortslage Wahnbek. Die o. g. Bauleitplanung dient der Schaffung der planrechtlichen Grundlage zur Umwandlung einer vorhandenen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ zu einem „Allgemeinen Wohngebiet“.</p> <p>Das Plangebiet wird über bestehende Gemeindestraßen erschlossen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
		<p>Die Belange der Bundesrepublik Deutschland und des Landkreises Ammerland, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL), sind betroffen.</p> <p>Folgendes ist zu beachten:</p>	
		<p>Wie aus Kap. 2.2.7, Seite 8 der Begründung zu entnehmen ist, ist das Plangebiet durch die vom Verkehr auf den Bundesautobahnen BAB 29 und BAB 293, der Bundesstraße B 211 und den Kreisstraßen K 135, K 131, K 144 und K 143 ausgehenden Emissionen belastet. Ich weise darauf hin, dass aus dem Gebiet der o. g. Bauleitplanung keine Ansprüche aufgrund der von den o. g. klassifizierten Straßen ausgehenden Emissionen bestehen und bitte, einen entsprechenden nachrichtlichen Hinweis in die Planzeichnung des Bauleitplanes aufzunehmen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und redaktionell in der Begründung ergänzt.</p>



Gemeinde Rastede
4. Änderung des Bebauungsplanes 8 „Berne/ Ollenweg

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung der Bauleitplanung.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Ablichtung der gültigen Bauleitplanung wird übersandt.</p>
4	<p>VBN Verkehrsbetriebe Niedersachsen / Bremen GmbH Willy-Brandt-Platz 7 28215 Bremen 27.05.2016</p>	<p>Wir haben grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planungen. Da es sich nur um kleine Flächen handelt, werden die Belange des öffentlichen Personennahverkehrs durch die Umwidmung der Flächen von Kinderspielplatz in Wohnnutzung nicht berührt.</p> <p>Der Sachverhalt ist mit dem Landkreis Ammerland und dem Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (ZVBN) abgestimmt. Dieses Schreiben gilt in Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr als gemeinsame Stellungnahme.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
5	<p>OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 26.05.2016</p>	<p>Wir haben die Änderung des oben genannten Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen.</p> <p>Angrenzend an das Bebauungsgebiet befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung eingearbeitet.</p>
		<p>Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten können nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden.</p>	
		<p>Wir machen darauf aufmerksam, dass die Gemeinde die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>



Gemeinde Rastede
4. Änderung des Bebauungsplanes 8 „Berne/ Ollenweg

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsanlagen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung eingearbeitet.
		Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet, sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.	Die Fläche befindet sich außerhalb des Plangebiets. Daher besteht kein Erfordernis Maßnahmen zu ergreifen.
		Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten. Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Gemeinde Rastede
4. Änderung des Bebauungsplanes 8 „Berne/ Ollenweg

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Allerdings können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten für einen anteiligen Löschwasserbezug eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöschhydranten regeln sich nach den bestehenden Verträgen. Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungsingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen.</p>	<p>Das gesamte Gebiet ist mit Ausnahme der im Geltungsbereich gelegenen Fläche bereits bebaut. Die Löschwasserversorgung des Gesamtgebiets ist damit bereits sichergestellt. Die Eintragung von Unterflurhydranten in den Bebauungsplänen ist nicht sinnvoll und nicht erforderlich.</p>
		<p>Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
		<p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p>	
		<p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Telefon 04488 845211, in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p>	<p>Es wird eine Ausfertigung übersandt.</p>
		<p>Anlagen:</p>	



Gemeinde Rastede
4. Änderung des Bebauungsplanes 8 „Berne/ Ollenweg“

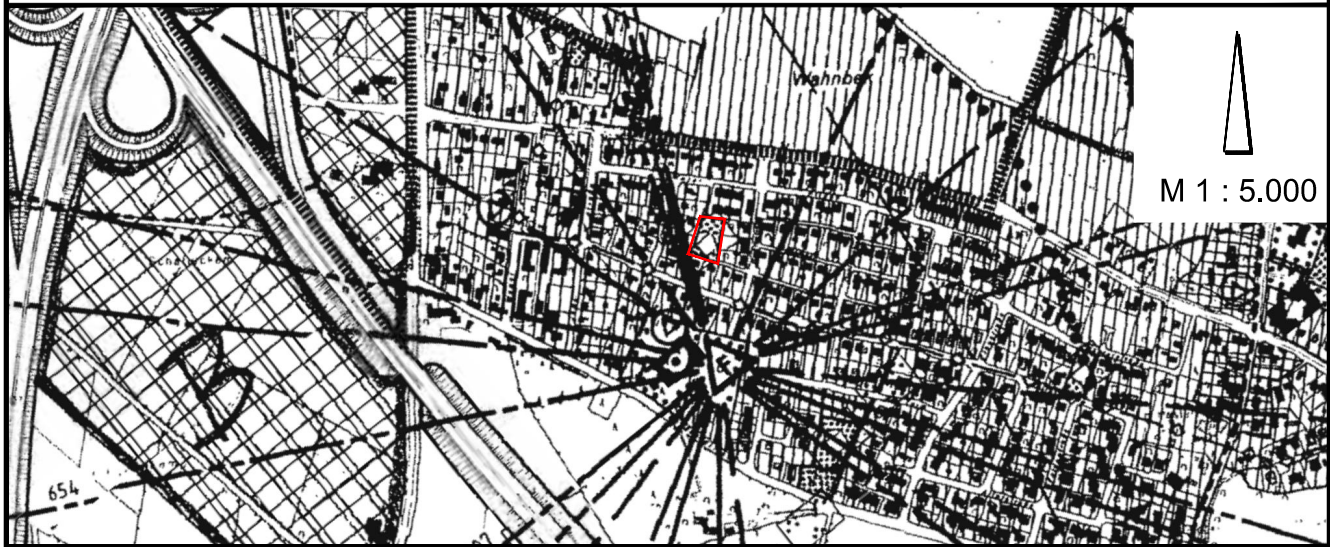
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung

Anlage: Entwurf Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 4, 8. Änderung „Berneweg/ Ollenweg“



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
6	Vodafone Kabel Deutschland GmbH Heisfelder Straße 2 26789 Leer 16.06.2016	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 12.05.2016. Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben. Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Keine Anregungen und Bedenken hatten: <ol style="list-style-type: none">1. Avacon AG, Schreiben vom 25.05.20162. TenneT TSO GmbH, Schreiben vom 24.05.20163. LWK Niedersachsen, Forstamt Weser-Ems, Schreiben vom 18.05.20164. Exxon Mobil Production Deutschland GmbH, Schreiben vom 18.05.20165. Gastransport Nord GmbH, Schreiben vom 27.05.20166. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle OL-Nord, Schreiben vom 23.05.20167. Polizeistation Rastede, Schreiben vom 19.05.20168. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 10.06.2016			

Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan



65. Anpassung des Flächennutzungsplanes



Planzeichenerklärung



Wohnbaufläche



Geltungsbereich der FNP-Änderung

65. Anpassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rastede (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Die Gemeinde Rastede hat im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB den Bebauungsplan Nr. 8, 4. Änderung für die Innenentwicklung aufgestellt. Der Satzungsbeschluss durch den Rat der Gemeinde Rastede wurde am gefasst.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede im Wege der Berichtigung angepasst.

Rastede, den

Der Bürgermeister

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2017/055

freigegeben am **22.03.2017**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 09.03.2017

Aufstellung des Bebauungsplans 110 - Spielplatz Eichendorffstraße

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	03.04.2017	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	04.04.2017	Verwaltungsausschuss
Ö	20.06.2017	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 26.09.2016 berücksichtigt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Der Bebauungsplan 110 mit Begründung und örtlichen Bauvorschriften wird gemäß § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.
4. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Sach- und Rechtslage:

Im Rahmen der Beschlussfassungen zum Spielplatzkonzept wurde 2014 beschlossen, den Spielplatz an der Eichendorffstraße, der als solcher nie hergerichtet war, dauerhaft aufzugeben. Als Nachfolgenutzung wurde dann im Jahre 2015 beschlossen, das Grundstück des Spielplatzes einer Wohnbebauung zuzuführen. Hierzu sind die Bebauungspläne 6 B und 71, welche derzeit noch eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festsetzen, zu ändern.

Da zwei Bebauungspläne betroffen sind, ist eine Neuaufstellung des Bebauungsplans durchzuführen. Auf die bisherige Beratung zum Bauleitplanverfahren wird verwiesen (s. Vorlage 2016/083 und 2016/083A).

Im Rahmen der zwischenzeitlich durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden lediglich redaktionelle Hinweise sowie Anmerkungen zum Anschluss des Grundstücks an die öffentlichen Versorgungsanlagen vorgebracht.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert, sodass nach der erfolgten öffentlichen Auslegung sowie Trägerbeteiligung nunmehr der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

Da der Flächennutzungsplan das Plangebiet noch als Grünfläche ausweist, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Hierzu wird die 69. Anpassung des Flächennutzungsplans vorgenommen.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Begründung
3. Abwägungsvorschläge
4. 69. Anpassung des Flächennutzungsplans

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Rastede diesen Bebauungsplan Nr. 110 "Eichendorffstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Rastede, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Westerstede, den (öffentl. bestellter Vermessungsingenieur)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Rastede, den Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 110 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rastede, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan Nr. 110 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 110 ist damit am in Kraft getreten.

Rastede, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 110 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 110 und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Rastede, den Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

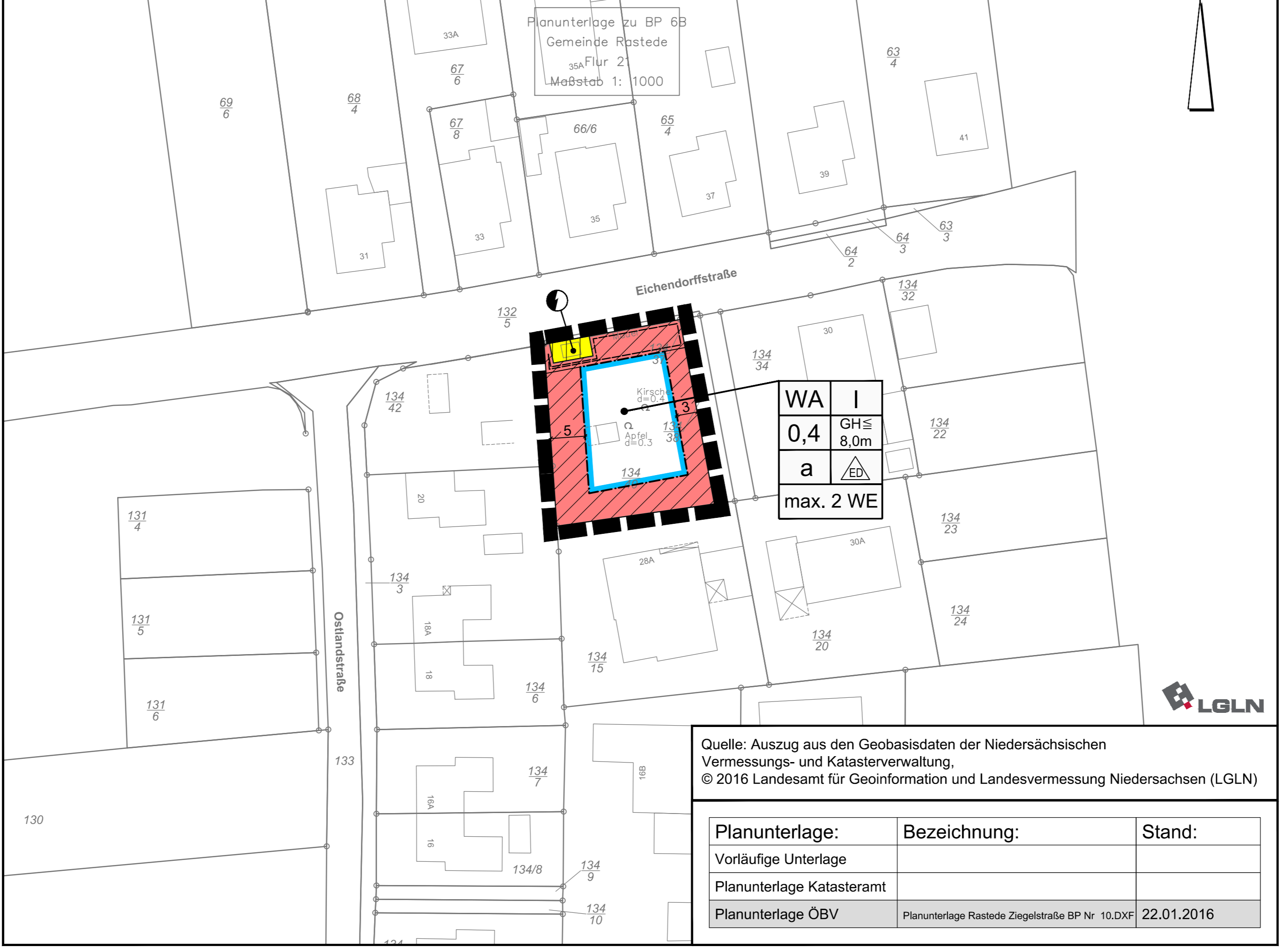
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Rastede, den GEMEINDE RASTEDE Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 12. November 2015 (Nds. GVBl. S. 311)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Es gilt die BauNVO 1990



Textliche Festsetzungen

- Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
- Gemäß § 16 [2] BauNVO wird bestimmt, dass die Gebäudehöhe maximal 8,00 m betragen darf. Die Höhe ist zu messen zwischen der Bezugsebene und der Oberkante Gebäude. Bezugsebene ist die Oberkante der Eichendorffstraße, zu messen vom nächstgelegenen Punkt der Fahrbahn (Fahrbahnmitte) im rechten Winkel zur Mitte des Gebäude.
- Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind im Allgemeinen Wohngebiet je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.
- Auf den im Planteil gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.
- Es gilt gemäß § 22 [4] BauNVO die abweichende Bauweise. Die abweichende Bauweise wird wie folgt definiert: Grundsätzlich gilt die offene Bauweise mit Grenzabstand, abweichend dazu wird festgesetzt, dass nur Gebäudelängen bis maximal 12 m zulässig sind.

Örtliche Bauvorschriften

- Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 110.
- Dachform, Dacheindeckung und Dachneigung**
Als Gestaltungsvorschrift wird festgelegt, dass die Dächer als symmetrisch geneigte Dächer mit gleich langen Dachseiten und in einer Neigung von mindestens 20° auszuführen sind.
Ausgenommen von dieser Vorschrift sind:
 - Eingangsbüchereien, 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.
 Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.
- Umfassungswände**
Bei der Gestaltung der Außenwände der Gebäude ist rotes bis rotbraunes Verblendmauerwerk zu verwenden. Untergeordnete Bauteile und Wintergärten dürfen auch mit anderen Baumaterialien verkleidet werden.
Als Grundlage für die rot/rotbraunen Farbtöne gelten die RAL-Farbwerte 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016, 3020, 3031, 8004, 8012, 8015.

Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das könne u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Kampfmittel zutage treten, so ist unverzüglich die Zentrale Polizeidirektion, Dezernat 23 Kampfmittelbeseitigung, zu benachrichtigen.
- Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- Der Bebauungsplan Nr. 6b und seine Änderung sowie der Bebauungsplan Nr. 71 treten mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes Nr. 110 im Überschneidungsbereich außer Kraft.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
0,4 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH ≤ 8,0 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH= Gebäudehöhe)
max. 2 WE Maximal 2 Wohneinheiten zulässig
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
a Abweichende Bauweise
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze
 überbaubare Fläche
 nicht überbaubare Fläche
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
 Flächen für Versorgungsanlagen
 Zweckbestimmung: Elektrizität
- Sonstige Planzeichen**
 Nicht überbaubare Fläche mit Nutzungsbeschränkung, s. textl. Festsetzung Nr. 5
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 110 "Eichendorffstraße"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Juli 2016 M. 1 : 500

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung

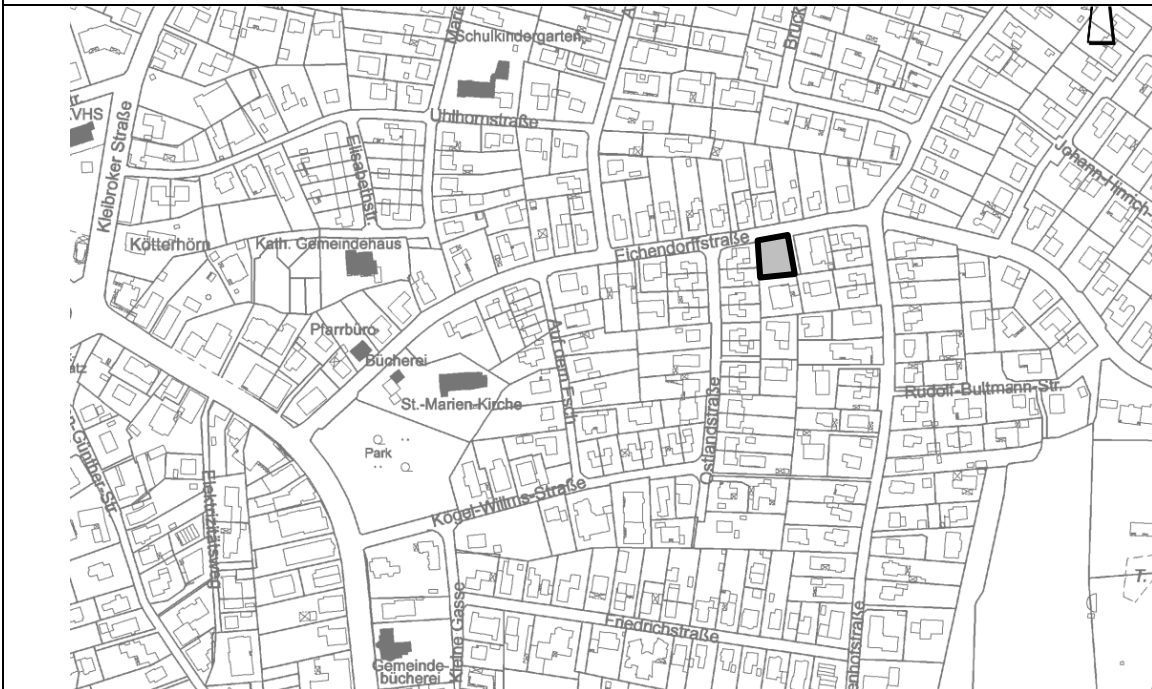
Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 110 „Eichendorffstraße“

im Verfahren gemäß §13a BauGB
mit örtlichen Bauvorschriften



Begründung

Juli 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	5
2.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	5
2.2	Relevante Abwägungsbelange	7
2.2.1	Belange der Raumordnung	7
2.2.2	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz	7
2.2.3	Verkehrliche Belange	9
2.2.4	Belange der Ver- und Entsorgung, sonstige Leitungen	9
2.2.5	Belange des Kinderspiels	10
3.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	10
3.1	Art der baulichen Nutzung	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	10
3.3	Örtliche Bauvorschriften	11
4.	STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN	12
5.	DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF	12

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Das Plangebiet bzw. der Kinderspielplatz an der Eichendorffstraße tangiert die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6B sowie den Bebauungsplan Nr. 71. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6B setzt für das Plangebiet eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ fest. Der Bebauungsplan Nr. 71 umfasst einen schmalen Streifen im Norden des Plangebiets und setzt ebenfalls eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ fest. Da zwei bestehende Bebauungspläne betroffen sind, ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Im Jahr 2014¹ ist im Rahmen eines 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 „Eichendorffstraße“ wurde im Rahmen des Spielplatzkonzepts der Kategorie 3 zugeordnet. Der Spielplatz an der Eichendorffstraße wurde nie errichtet. Dem Kinderspielplatz an der Eichendorffstraße wurde zudem kein Erweiterungs- und Entwicklungspotenzial beigemessen.

Die Gemeinde Rastede erkennt auch zukünftig kein Erfordernis zur Errichtung des Kinderspielplatzes: Südlich des Plangebiets an der Johan-Hinrich-Wichern-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 „Eichendorffstraße“ 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).

Im Rahmen der Aufstellung der Bebauungsplans Nr. 110 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 0,4 ausgewiesen. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser und ein Vollge-

¹ Gemeinde Rastede: Spielplatzkonzept 2014

schoß. Der Bebauungsplan Nr. 6 B sowie der Bebauungsplan Nr. 71 und ihre Änderungen treten mit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 110 im Überschneidungsbereich außer Kraft.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 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), die Niedersächsische Bauordnung und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich der Planung

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich von Rastede und umfasst die Flurstücke 134/40 und 134/39. Im Westen und Süden wird das Plangebiet von Wohnbebauung abgegrenzt (Flurstücke 134/42, 134/4 und 134/15). Nördlich wird die Grenze des Plangebiets von der Verkehrsparzelle der Eichendorffstraße gebildet. Östlich grenzt ein privater Erschließungsstich (Flurstücke 134/38 und 134/36) an, der zwei rückwärtig gelegene Wohnhäuser erschließt.

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

Die Fläche ist durch einen Zaun zur Eichendorffstraße und eine Hecke zur östlich angrenzenden privaten Stichstraße hin eingezäunt und wird von den benachbarten Grundstücken als Garten- sowie Parkfläche genutzt und gepflegt. Mittig des Plangebiets befinden sich ein Gartenhäuschen, sowie ein Apfel- und ein Kirschbaum. Im Norden liegt ein Versorgungskasten der EWE. Der im Bebauungsplan Nr. 6B und Nr. 71 festgesetzte Kinderspielplatz wurde nicht realisiert. Im Westen und Süden grenzt das Plangebiet an Wohngrundstücke an. Die in der Umgebung des Plangebiets vorhandenen Wohnhäuser sind überwiegend eingeschossig und weisen geneigte Dächer sowie rot bis rotbraunes Mauerwerk/ Klinker auf.

Nördlich des Plangebietes liegt die Eichendorffstraße. Die Eichendorffstraße führt in westlicher Richtung zum Ortskern von Rastede bzw. zur Oldenburger Straße.

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.

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 69. Berichtigung angepasst.

Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6B sowie der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 71 vor. Im Bebauungsplan Nr. 71 ist für einen schmalen Streifen im Norden des Plangebiets eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festgesetzt. Ansonsten dient der Bebauungsplan Nr. 71 dazu, einen Ausbau der Eichendorffstraße planungsrechtlich abzusichern. Auch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6B setzt für die übrige Fläche des Plangebiets eine Grünfläche mit Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ fest. In der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6B ist für die angrenzenden Grundstücke ein Allgemeines Wohngebiet mit zwei Vollgeschossen, einer offenen Bauweise, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt.

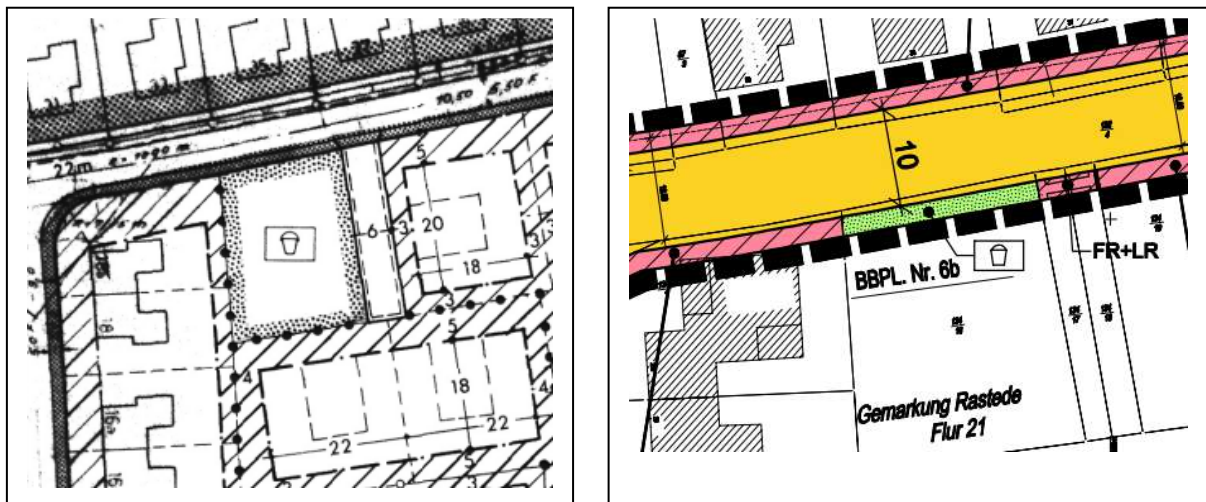


Abb.: Auszug aus den Bebauungsplänen Nr. 6B und Nr. 71

In der 4. Änderung wurde die Geschossigkeit der angrenzenden Gebäude auf ein Vollgeschoss begrenzt. Zudem wurden eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgelegt. Dabei darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 25% überschritten werden.

Im Zuge einer 5. Änderung wurde die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt. Besteht ein Baukörper aus zwei selbstständig benutzbaren Gebäuden, sind pro Baukörper insgesamt maximal 2 Wohnungen zulässig (je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig). Zudem wurde eine abweichende Bauweise ausgewiesen, in der die Länge auf höchstens 20 m begrenzt wurde. Von der Änderung ausgenommen wurden Gebäude, die bereits vor Inkrafttreten der Satzung das zulässige Höchstmaß überschreiten. Bei Umbau- und Erweiterungsarbeiten dürften jedoch die Überschreitungen nicht vergrößert werden.

Die übrigen Änderungsverfahren sind für diesen Bebauungsplan Nr. 110 nicht von Relevanz.

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

2.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Gemeinde Rastede hat 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 durchgeführt.

Im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB i.V. mit § 4 (2) BauGB sind folgende Stellungnahmen eingegangen.

Der Landkreis Ammerland merkt an, dass der Berichtigung des Flächennutzungsplans eine Nummer zugeordnet werden muss und bittet um das Zuschicken eine beglaubigte Abschrift. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Nummer wird ergänzt und dem Landkreis wird eine beglaubigte Abschrift zugesandt.

Zudem bittet der Landkreis darum die textliche Festsetzung Nr. 2 um einen Eintrag der unteren Bezugshöhe des Fahrbahnrandes als NNH-Maß in der Planzeichnung zu ergänzen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Bauleitplanung gib es grundsätzlich verschiedene Möglichkeiten zur Festsetzung von Höhen. Zum einen kann die Höhe mit einem NNH-Maß festgesetzt werden, zum anderen kann die Höhe mit einer festen Bezugshöhe festgesetzt werden. Die Straßenverkehrsfläche ist eine solche feste Bezugshöhe. Die jeweils angegebenen Straßenverkehrsflächen sind bereits endausgebaut, somit ist die Höhe eindeutig und eine qualifizierte Höhenfestsetzung ist gegeben. Da die Höhe der Straßenverkehrsfläche eindeutig ist, kann aus Sicht der Gemeinde auf einer erneuten Einmessung verzichtet werden.

Der Landkreis merkt außerdem an, dass eine veraltete Bezeichnung des LGLN verwendet wurde. Diese wird korrigiert.

Des Weiteren empfiehlt der Landkreis, in der Verfahrensleiste zum Aufstellungsbeschluss die Rechtsgrundlage zum beschleunigten Verfahren zu berichtigen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ziffer wird korrigiert.

Außerdem merkt der Landkreis an, dass im Kapitel 2.2.5 die Himmelsrichtung korrigiert werden sollte. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Himmelsrichtung wird korrigiert.

Zudem merkt der Landkreis an, dass die Kennzeichnung des Plangebiets auf dem Deckblatt verrutscht ist. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Umrandung wird korrigiert.

Der Landkreis merkt des Weiteren an, dass das Kapitel 3.3 in der Begründung fehlt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Nummerierung der Kapitel war fehlerhaft und wird korrigiert.

Die EWE merkt an, dass sie im Planbereich eine Ortsnetzstation mit den dazugehörigen 1 kV- und 20kV Leitungen besitzen, die in ihrem Standort erhalten und vom geplanten Bauvorhaben

nicht beeinträchtigt werden dürfen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Ortsnetzstation ist bereits als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität in der Planzeichnung vorhanden.

Der Verkehrsverbund Bremen/ Niedersachsen GmbH hat keine Bedenken bezüglich der Planung. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auch das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie hat keine Bedenken oder Anregungen bezüglich der Planung. Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Des Weiteren ist eine Stellungnahme von Vodafone Kabel Deutschland GmbH eingegangen. Diese äußern keine Anmerkungen bezüglich der Planung. Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Belange der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg sind nicht betroffen. Sie haben keine Anmerkungen oder Hinweise vorzutragen. Sie bitten um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung einschließlich der Begründung. Dies wird zur Kenntnis genommen. Eine Ablichtung wird übersandt.

Der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband merkt an, dass im Bebauungsgebiet Versorgungsanlagen des OOWV befinden. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Die Gemeinde Rastede äußert sich dazu wie folgt: Laut der mitgeschickten Planzeichnung des OOWV liegt die Versorgungsleitung außerhalb des Plangebiets, daher sind keine gesonderten Maßnahmen erforderlich.

Zudem merkt der OOWV an, dass das Plangebiet durch die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen als bereits erschlossen angesehen wird. 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. Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Des Weiteren soll laut OOWV für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Außerdem wird um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 gebeten. Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der OOWV macht zudem darauf aufmerksam, dass die Gemeinde die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden

kann, sollen ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weist der OOWV ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das gesamte Gebiet ist mit Ausnahme der im Geltungsbereich gelegenen Fläche bereits bebaut. Die Löschwasserversorgung des Gesamtgebiets ist damit nach Meinung der Stadt bereits sichergestellt. Die Eintragung von Unterflurhydranten in den Bebauungsplänen ist nicht sinnvoll und nicht erforderlich.

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

- LWK Niedersachsen, Forstamt Weser-Ems
- LWK Niedersachsen, Bezirksstelle OL-Nord
- Gastransport Nord GmbH
- Polizeistation Rastede
- TenneT TSO GmbH
- ExxonMobil Production Deutschland GmbH

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 3 (2) BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

2.2 Relevante Abwägungsbelange

2.2.1 Belange der Raumordnung

Die Schaffung von Wohngrundstücken entspricht der raumordnerisch festgelegten Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten für das Mittelzentrum Rastede.

2.2.2 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz

Das Plangebiet umfasst eine innerörtliche unbebaute Fläche, die derzeit einer Gartennutzung unterliegt. Neben Einfriedungen aus Lebensbaumhecken und einem Holzzaun zur Eichendorffstraße ist das Plangebiet insgesamt nur sehr schwer einsehbar. Eine nördliche Teilfläche unterliegt einer Gartengestaltung mit Ziersträuchern und Staudenbeeten, die zur südlichen Teilfläche ebenfalls durch eine dichte, nicht standortgerechte Hecke abgegrenzt wird. Innerhalb des südlichen Gartenbereiches kommen neben einem Gartenhaus und Spielgeräten (Schaukel) auch Freiflächen mit zwei Obstbäumen (Kirsche, Apfel) und weiteren Gehölzen wie Schmetterlingsflieder, Forsythie, Birken, Kirschlorbeer etc. vor. An der Eichendorffstraße steht zudem eine EWE Versorgungsanlage auf einer gepflasterten Fläche.

Das Umfeld beiderseits der Eichendorffstraße ist geprägt durch Wohnnutzungen mit individueller Gartengestaltung.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Die eingriffsrelevanten Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden auf Grundlage der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6B abgeleitet, der straßenseitige Bereich ist im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 71 zu beurteilen. Beide Pläne sehen für die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 110 eine Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz, vor.

Die Beurteilung der planungsbezogenen Auswirkungen und die Eingriffsbeurteilung erfolgt auf den Festsetzungen der Ursprungspläne. So ist mit der Umsetzung der Planung zum Allgemeinen Wohngebiet eine Flächeninanspruchnahme und Neuversiegelung einer öffentlichen Grünfläche verbunden. Entsprechend der Grundflächenzahl von 0,4 ist auf dieser insgesamt 560 m² großen Fläche eine maximale Versiegelung durch Haupt- und Nebenanlagen von 60% anzusetzen, so dass insgesamt eine maximale Versiegelung von 336 m² möglich ist. Die Fläche für Versorgungsanlagen weist eine Größe von 17 m² auf, die bereits im Bestand zu 100% versiegelt ist.

Somit ergeben sich Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschafts-/Ortsbild durch die Überplanung und Versiegelung einer innerörtlichen Grünfläche auf insgesamt 353 m², die als Eingriffe zu werten sind.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gilt gemäß § 13 a BauGB, dass Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Eine weitere 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 ff 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.

Es sind mit der gehölzreichen Gartenfläche – trotz der nicht standortgerechten Einfriedungen - auch Potentiale vorhanden, die eine ubiquitäre, an Siedlungen und Menschen angepasste Brutvogelfauna, als auch Jagdfunktionen von Fledermäusen erwarten lassen.

Somit ist bei Hinweisen auf Vorkommen von Brutvögeln in den Gehölzen eine Tötung von Individuen durch Festlegung der Gehölzfällungen außerhalb der Brutzeiten (von Anfang Oktober bis Ende Februar) zu vermeiden.

In den Gärten ist zudem mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln des Siedlungsraumes zu rechnen. Da es sich jedoch um ein Gartengrundstück innerhalb des Siedlungszusammenhanges handelt, kann davon ausgegangen werden, dass trotz Bebauung bei anschlie-

ßender Gartengestaltung und der umgebenden Gärten die Lebensraumfunktion im räumlichen Zusammenhang aufrecht erhalten werden kann.

In Bezug auf erhebliche Störungen ist im Plangebiet aufgrund der Lage im bebauten Bereich und der an derartige Störungen angepassten siedlungstoleranten Brutvogelfauna nicht von einer signifikanten Erhöhung auszugehen, eine erhebliche Störung ist demnach nicht anzunehmen.

Aufgrund des Fehlens von Altbäumen sind potentielle Fledermausquartiere und baumhöhlenbewohnende Brutvogelarten weitgehend auszuschließen.

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 (Gehölzfällungen außerhalb der Brutzeiten) nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern.

2.2.3 Verkehrsliche Belange

Das Plangebiet ist über die Eichendorffstraße erschlossen. Die bestehende Erschließungssituation wird beibehalten. Die Festsetzung zusätzlicher Erschließungsflächen ist nicht erforderlich. Die Eichendorffstraße führt in westlicher Richtung zum Ortskern von Rastede bzw. zur Oldenburger Straße. Das Plangebiet ist damit auf kurzem Wege an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

2.2.4 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. Leitungen des OOWV dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind Sicherheitsabstände zu den Versorgungsanlagen einzuhalten. Außerdem dürfen die Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden.

Die Stromversorgung erfolgt über eine Netzerweiterung. Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine Ortsnetzstation mit den dazugehörigen 1 kV- und 20kV Leitungen, die in ihrem Standort erhalten und vom geplanten Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden dürfen.

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.

2.2.5 Belange des Kinderspiels

Die in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6B sowie im Bebauungsplan Nr. 71 festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 110 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.

Östlich des Plangebiets an der Johan-Hinrich-Wichern-Straße befindet sich bereits ein Kinderspielplatz, der auch geeignet ist, den zusätzlichen Bedarf aus dem Bebauungsplan Nr. 6B aufzunehmen. Der bestehende Kinderspielplatz kann auf kurzem und gefahrlosem Wege 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 „Johan-Hinrich-Wichern-Straße“ beträgt knapp 400 m. Eine Erreichbarkeit in zumutbarer Zeit und Entfernung aus Sicht der Gemeinde Rastede gegeben.

Der Spielplatz „Johan-Hinrich-Wichern-Straße“ weist eine Turmkombination mit Rutsche und Wackelbrücke, eine Schaukel sowie einen Rodelhügel und ein Tor auf. Insgesamt bietet der vorhandene Kinderspielplatz ausreichende Spielmöglichkeiten, um den Bedarf der Umgebung zu decken. Auch die privaten Baugrundstücke innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 6B 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 der Festsetzung für die 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

Das Baufeld wird in einem Abstand von 5 m zur nördlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Der Abstand wird in Anlehnung an die östlich festgesetzte Baugrenze in der 1. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 6B festgesetzt. 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 werden eine Grundflächenzahl von 0,4 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 - ebenfalls in Anlehnung an die bestehenden Festsetzungen für die Nachbargrundstücke und den strukturprägenden Bestand – Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Auch die Beschränkung der Gebäudehöhe auf 8 m entspricht der Bebauung der angrenzenden Grundstücke, wodurch sich die Bebauung in die Umgebung einfügt.

Des Weiteren wird auch die Beschränkung auf zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude (eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte) aus der rechtskräftigen Änderung des Bebauungsplanes 6B übernommen.

3.3 Örtliche Bauvorschriften

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 110. Orientiert an in der Umgebung ortstypischen Wohnbebauung lassen sich für das Ortsbild positive bebauungsstrukturelle Merkmale ableiten. Mit den örtlichen Bauvorschriften soll erreicht werden, dass die Gestaltvielfalt auf ein angemessenes Maß reduziert wird. Die Bau- und Gestaltungsfreiheit des Einzelnen bleibt trotz der Festsetzungen weitestgehend erhalten. Konkret werden Gestaltungsvorschriften zur Dachneigung, Dacheindeckung sowie der Fassadengestaltung erlassen.

Unter Berücksichtigung vorhandener und vergleichbarer Wohngebiete im Gemeindegebiet soll das geneigte Dach als dominierendes Gestaltelement fortgeführt werden. Die Hauptgebäude sind entsprechend dem ortsüblichen Erscheinungsbild symmetrisch, mit gleich langen Dachseiten sowie mit einer Dachneigung von mindestens 20° auszuführen. Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Damit wird die ortsgestalterische Kontinuität fortgesetzt und den Dächern wird eine ausreichende Ansichtsfläche gegeben.

Des Weiteren ist die Umgebung des Plangebiets durch Fassaden aus rotem und rotbraunem Verblendmauerwerk geprägt. Um eine, sich in die Umgebung einpassende Bebauung zu erzielen, wird eine örtliche Bauvorschrift in Bezug auf die Umfassungswände erlassen. Auch mit dieser örtlichen Bauvorschrift wird die ortsgestalterische Kontinuität fortgesetzt.

Im Einzelnen wird erlassen:

Dachneigung und Dacheindeckung

Als Gestaltungsvorschrift wird festgelegt, dass die Dächer als symmetrisch geneigte Dächer mit gleich langen Dachseiten und in einer Neigung von mindestens 20° auszuführen sind.

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.

Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

Umfassungswände

Bei der Gestaltung der Außenwände der Gebäude ist rotes bis rotbraunes Verblendmauerwerk zu verwenden. Untergeordnete Bauteile und Wintergärten dürfen auch mit anderen Baumaterialien verkleidet werden.

Als Grundlage für die rot/rotbraunen Farbtöne gelten die RAL-Farbwerte 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016, 3020, 3031, 8004, 8012, 8015.

4. Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamt	577 m²
Allgemeines Wohngebiet WA	560 m ²
Flächen für Versorgungsanlagen	17 m ²

5. Daten zum Verfahrensablauf

Verwaltungsausschuss Auslegungsbeschluss:

Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses:

Öffentliche Auslegung

Satzungsbeschluss im Rat:

Rastede, den

Der Bürgermeister

Gemeinde Rastede
Bebauungsplan Nr. 110 „Eichendorffstraße“

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 22.06.2016	<p>Ich bitte darum, mir spätestens nach Abschluss des Verfahrens gemäß Runderlass des Niedersächsischen Ministeriums für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit vom 06.08.2008 (Az.: 501.2-21013.4) eine beglaubigte Abschrift der Berichtigung des Flächennutzungsplans zu übersenden (zunächst ist hierfür noch eine fortlaufende Nummer zu vergeben und Kapitel 1.5 der Begründung entsprechend zu ergänzen).</p> <p>Meine Untere Bauaufsichtsbehörde bittet, die textliche Festsetzung Nr. 2 um einen Eintrag der unteren Bezugshöhe des Fahrbahnrandes als NNH-Maß in der Planzeichnung zu ergänzen. Sie empfiehlt, die textliche Festsetzung Nr. 3, welche sich teilweise mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 überschneidet, in diese zu integrieren. Sie regt an, die zeichnerische Festsetzung der nördlichen sowie der südlichen Baugrenze zur inhaltlich hinreichenden Bestimmtheit durch Vermaßungen zu ergänzen.</p> <p>Der Verfahrensvermerk zur Planunterlage enthält eine antiquierte Bezeichnung des LGLN und sollte aktualisiert werden (Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg).</p> <p>Ich empfehle, in der Verfahrensleiste zum Aufstellungsbeschluss die Rechtsgrundlage zum beschleunigten Verfahren geringfügig zu berichtigen (§ 13 a Abs. 2 Ziffer 1 anstatt Ziffer 2 BauGB).</p>	<p>Der Hinweis zur Kenntnis genommen. Die Nummer der Flächennutzungsplan-Berichtigung wird ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die textlichen Festsetzungen 2 und 3 werden redaktionell zusammengefasst.</p> <p>Der Hinweis zum Eintrag eines Höhenbezugspunktes in der Straße (unterer Bezugspunkt) wird zur Kenntnis genommen. In der Bauleitplanung gib es grundsätzlich verschiedene Möglichkeiten zur Festsetzung von Höhen. Zum einen kann die Höhe mit einem NNH- Maß festgesetzt werden, zum anderen kann die Höhe mit einer festen Bezugshöhe festgesetzt werden. Die Straßenverkehrsfläche ist eine solche feste Bezugshöhe. Die jeweils angegebenen Straßenverkehrsflächen sind bereits endausgebaut, somit ist die Höhe eindeutig und eine qualifizierte Höhenfestsetzung ist gegeben. Da die Höhe der Straßenverkehrsfläche eindeutig ist, kann aus Sicht der Gemeinde auf eine erneuten Einmessung verzichtet werden.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bezeichnung wird korrigiert.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ziffer wird korrigiert.</p>


Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Auf dem Deckblatt der Begründung ist meines Erachtens das Plangebiet fehlerhaft gekennzeichnet ("zu weit südlich gerutscht"). Ich empfehle eine Harmonisierung mit der Planzeichnung.</p> <p>Ich empfehle, das Kapitel 2.2.5 der Begründung inhaltlich zu berichtigen, da sich der Kinderspielplatz an der Johan-Hinrich-Wichern-Straße meines Erachtens nicht südlich, sondern östlich des Plangebiets befindet.</p> <p>In der Begründung vermisste ich das Kapitel 3.3.</p> <p>Für Rückfragen zu geringfügigen redaktionellen Anmerkungen stehe ich gerne zur Verfügung.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Umrandung wird korrigiert.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Himmelsrichtung wird korrigiert.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Nummerierung der Kapitel war fehlerhaft und wird korrigiert.</p>
2	<p>EWE NETZ GmbH Netzregion Cuxhaven/Varel Neue Straße 23 26316 Varel 28.06.2016</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des o. g. Bebauungsplanes.</p> <p>In dem angefragten Bereich betreibt die EWE NETZ GmbH eine Ortsnetzstation mit den dazugehörigen 1 kV- und 20kV Leitungen, die in ihrem Standort erhalten und vom geplanten Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden dürfen.</p> <p>Bevor Sie die Grundstücke zur Bebauung freigeben, sorgen Sie bitte dafür, dass die Versorgungsträger in der von Ihnen zur Verfügung zu stellenden Leitungstrasse alle notwendigen Arbeiten ausführen können. Grundlage für die Leitungstrasse sind Bauvorschriften und Sicherheitshinweise der EWE NETZ GmbH sowie u.a. BGV C22, BGR 500, BGI 531 und BGI 759. Dabei sind die Leitungstrassen so zu planen, dass die geforderten Mindestabstände gemäß VDE und DVGW Regelwerke eingehalten werden. Im Bebauungsplan ist für die privaten Straßenflächen ein Leitungs- und Wegerecht für die EWE NETZ GmbH festzulegen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Ortsnetzstation ist bereits als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität in der Planzeichnung vorhanden.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise beziehen sich jedoch auf die Ausführungsebene.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung EWE Netz GmbH	<p>Eine Oberflächenbefestigung im Bereich von Versorgungsleitungen sollte so geplant werden, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen, Rohrnetzkontrollen usw. problemlos durchgeführt werden können. Eine eventuelle Bepflanzung darf nur mit flachwurzelnden Gehölzen ausgeführt werden, um eine Beschädigung der Versorgungsleitungen auszuschließen. Eine Überbauung unserer Anlagen ist unzulässig.</p> <p>Somit bestehen unsererseits keine weiteren Anmerkungen oder Bedenken.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
3	Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen Willy-Brandt-Platz 7 28215 Bremen 27.06.2016	<p>Wir haben grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planungen. Da es sich nur um kleine Flächen handelt, werden die Belange des öffentlichen Personennahverkehrs durch die Umwidmung der Flächen von Kinderspielplatz in Wohnnutzung nicht berührt.</p> <p>Der Sachverhalt ist mit dem Landkreis Ammerland und dem Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (ZVBN) abgestimmt. Dieses Schreiben gilt in Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr als gemeinsame Stellungnahme.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
4	NLD Abteilung Archäologie Stützpunkt Oldenburg Ofener Straße 15 26121 Oldenburg 24.06.2016	<p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.</p> <p>Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden.</p> <p>Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Antragsunterlagen enthalten.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
5	<p>Vodafone Kabel Deutschland GmbH Heisfelder Str. 2 26789 Leer 22.06.2016</p>	<p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 01.06.2016.</p> <p>Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben.</p> <p>Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebeite@Kabeldeutschland.de</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
6	<p>Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 17.06.2016</p>	<p>Das Plangebiet der o. g. Bauleitplanung liegt mit deutlichem Abstand östlich der K 131 „Oldenburger Straße“ sowie der K 133 „Kleibroker Straße in der Ortslage Rastede. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Eichendorffstraße“ werden die derzeit rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6B sowie der Bebauungsplan Nr. 71 teilweise überplant.</p> <p>Die o. g. Bauleitplanung dient der Schaffung der planrechtlichen Grundlage zur Umwandlung einer vorhandenen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ zu einem „Allgemeinen Wohngebiet“.</p> <p>Das Plangebiet wird über bestehende Gemeindestraßen erschlossen.</p> <p>Die durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) zu vertretenden Belange sind nicht betroffen.</p> <p>Es sind keine Anmerkungen oder Hinweise vorzutragen.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird eine Ausfertigung übersandt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
7	<p>OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 08.06.2016</p>	<p>Wir nehmen zu dem oben genannten Bebauungsplan wie folgt Stellung:</p> <p>Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen als voll 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.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass die Gemeinde die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann.</p> <p>Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet, sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.</p> <p>Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p>	<p>Die Gemeinde Rastede äußert sich dazu wie folgt: Laut der mitgeschickten Planzeichnung des OOWV liegt die Versorgungsleitung außerhalb des Plangebiets, daher sind keine gesonderten Maßnahmen erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung eingearbeitet</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung eingearbeitet.</p> <p>Die Fläche befindet sich außerhalb des Plangebiets. Daher besteht kein Erfordernis Maßnahmen zu ergreifen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung OOWV	<p>Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.</p> <p>Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.</p> <p>Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Allerdings können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten für einen anteiligen Löschwasserbezug eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöschhydranten regeln sich nach den bestehenden Verträgen. Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungsingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen.</p> <p>Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.</p> <p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Telefon 04488 845211, in der Örtlichkeit an.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das gesamte Gebiet ist mit Ausnahme der im Geltungsbereich gelegenen Fläche bereits bebaut. Die Löschwasserversorgung des Gesamtgebiets ist damit bereits sichergestellt. Die Eintragung von Unterflurhydranten in den Bebauungsplänen ist nicht sinnvoll und nicht erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	<p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p> <p>Anlagen:</p>  <p>Anlage: Entwurf Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 110 „Eichendorffstraße“</p>	Es wird eine Ausfertigung übersandt.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
------------	--	----------------------	--

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. LWK Niedersachsen, Forstamt Weser-Ems, Schreiben vom 30.06.2016
2. LWK Niedersachsen, Bezirksstelle OL-Nord, Schreiben vom 15.06.2016
3. Gastransport Nord GmbH, Schreiben vom 08.06.2016
4. Polizeistation Rastede, Schreiben vom 07.06.2016
5. TenneT TSO GmbH, Schreiben vom 28.06.2016
6. ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Schreiben vom 06.06.2016



Gemeinde Rastede
Bebauungsplan Nr. Eichendorffstraße“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.			

Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan



69. Anpassung des Flächennutzungsplanes



Planzeichenerklärung



Wohnbaufläche



Geltungsbereich der FNP-Änderung

69. Anpassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rastede (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Die Gemeinde Rastede hat im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB den Bebauungsplan Nr. 110 für die Innenentwicklung aufgestellt. Der Satzungsbeschluss durch den Rat der Gemeinde Rastede wurde am gefasst.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede im Wege der Berichtigung angepasst.

Rastede, den

Der Bürgermeister

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2017/043

freigegeben am **21.03.2017**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Thoben, Dennis

Datum: 14.03.2017

Deckenprogramm 2017 und 2018

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	03.04.2017	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	04.04.2017	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Das Anlage 1 beigefügte Deckenprogramm für 2017 wird beschlossen.

Die Vorschläge für 2018 werden zur Kenntnis genommen.

Sach- und Rechtslage:

Ausgehend von den Beratungen und Beschlüssen zum Straßenkataster für das Gemeindegebiet (Vorlage 2013/137) ist eine Bewertung der Straßenzustände vorgenommen worden. In der Anlage 1 sind die mit der höchsten Punktzahl (Endbewertung) versehenen Straßen aufgeführt, wobei entsprechend der gewählten „Bewertung“ gilt: Je höher die Punktzahl desto dringender der Sanierungsbedarf.

Beim Deckenprogramm sind unter Berücksichtigung der oben genannten Kriterien die Straßen hinsichtlich ihrer technischen Notwendigkeit aufgelistet worden. Bei der Auswahl für das Deckenprogramm 2017 wurde auch berücksichtigt, dass insbesondere bei Innerortsstraßen auch nach Betrachtung des Zustandes des Schmutz- und Regenwasserkanalnetzes gegebenenfalls Ausbaumaßnahmen erforderlich werden. Eine eventuelle Instandsetzung und / oder Verbesserung der Böschungen wurde bei jeder Straße eingeschätzt und berücksichtigt.

Für Straßen, für die aufgrund ihres Zustandes keine Sanierungsempfehlung gegeben werden kann (insbesondere Moorstraßen), ist der Hinweis auf einen notwendigen Ausbau vermerkt. Das Moorstraßenbauprogramm ist nicht Gegenstand der vorgelegten Beratungsvorlage. Dies hängt vor allem damit zusammen, dass hier eine erfolgreiche und nachhaltige Sanierung einen Umfang einnehmen würde, der im Rahmen eines Deckenprogramms nicht zu realisieren wäre. Es ist seitens des GB 3 - Bauwesen - vorgesehen, mit den Planungen für das Moorstraßenbauprogramm 2018 zu beginnen und die Umsetzung ab 2019 einzuplanen.

Die für 2017 im Deckenprogramm vorgesehenen Maßnahmen sind ebenso wie die voraussichtlichen Sanierungsmaßnahmen für 2018 in der Anlage 1 aufgeführt.

In der Anlage 2 ist ein Lageplan enthalten, welcher die jeweiligen Straßen beziehungsweise Straßenabschnitte für die Deckenprogramme 2017 und 2018 aufzeigt.

Für 2017 steht eine Summe von rd. 250.000 Euro zur Verfügung. Für das Jahr 2018 sind rd. 500.000 Euro für dieses Programm vorgesehen. Zu den einzelnen Straßen wird in der Sitzung entsprechend vorgetragen.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel für das Jahr 2017 stehen zu Verfügung. Die Mittel für das Jahr 2018 sind im Investitionsplan vorgesehen.

Anlagen:

1. Maßnahmen im Deckenprogramm 2017 und 2018
2. Lageplan der jeweiligen Straßen beziehungsweise Straßenabschnitte vom Deckenprogramm 2017 und 2018

Maßnahmen im Deckenprogramm 2017 & 2018

Kostenschätzung auf Grundlage der STLB-Bau (Standartleistungsbuch) in der aktuellen Fassung. Berücksichtigt wurden zudem die Regionalen Baupreise aus dem STLB-Bau

Legende DOB: Doppelte Oberflächenbehandlung
 OB: Oberflächenbehandlung
 DSK: Dünne Asphaltdeckschichten in Kaltbauweise
 TD: Asphalttragdeckschicht
 DN: Asphaltdecke

Straße	Punkte	Durchführungszeitraum	Erforderliche Sanierungsmaßnahme	Geschätzte Kosten
Voßbarg	46,67	Ausbau ist in Planung	/	/
Zum Roten Hahn	42,74	Instandsetzung durch die DB	/	/
Dwowed	42,25	Moorstraßenausbauprogramm	/	/
Zur Windmühlenstraße	40,51	/	Nach Fertigstellung Baumaßnahme an der GS.	/
Ellenbogenstraße	39,62	2017	Einbau einer DSK inkl. OB.	28.000,00 €
Parkstraße	37,61	2018	Einbau einer DN. (Sanierung erst nach dem Endausbau BBPl. 105)	250.000,00 €
Schule Feldbreite (Wendeanlage)	36,79	2017	Einbau einer DN.	27.000,00 €
Wellenstraße	36,75	2017	Einbau einer DSK inkl. OB.	7.000,00 €
Emsoldstraße	35,95	2017	Einbau einer TD.	169.000,00 €
Buchenstraße (Loyerweg - Kiefernweg)	35,25	Deckenprogramm 2018	Einbau einer TD. (sanierung erst nach dem Endausbau BBPl. 105)	50.000,00 €
Blauer Baum	35,07	/	Straße ist ohne nennenswerte Einschränkungen befahrbar.	/
Alter Lehmdermoorweg	34,65	Moorstraßenausbauprogramm	/	/
Alter Lehmder Weg	34,56	Moorstraßenausbauprogramm	/	/
Am Palsterkiel	33,32	/	Straße ist ohne nennenswerte Einschränkungen befahrbar.	/
Stellmoorweg	32,90	Instandsetzung durch die DB	/	/
Am Hardenkamp	32,62	2018	Einbau einer TD.	148.000,00 €
Zum Haltepunkt	32,20	/	Evtl. Umbau im Rahmen der Dorferneuerung.	/
Kiefernweg	31,50	2018	Einbau einer TD.	60.000,00 €
Eggerkingsweg	31,50	/	Straße ist ohne nennenswerte Einschränkungen befahrbar.	/
Hasenbütt	31,10	/	Sanierung zusammen mit dem Faulturm	/
Mollberger Weg (Wiefelstede Str - Am Teich)	26,92	2017	Einbau einer DOB (Die Maßnahme wird vorgezogen um die Stabilität der Berme in diesem Bereich zu verbessern und Risse zu verschließen)	19.000,00 €

Gesamtsumme Deckenprogramm 2017, inkl. MwSt. 250.000,00 €

Gesamtsumme Deckenprogramm 2018, inkl. MwSt. 508.000,00 €

Lageplan der jeweiligen Straßen bzw. Straßenabschnitte vom Deckenprogramm 2017 und 2018

Legende

- DOB: Doppelte Oberflächenbehandlung
- OB: Oberflächenbehandlung
- DSK: Dünne Asphaltdeckschichten in Kaltbauweise
- TD: Asphalttragdeckschicht
- DN: Asphaltdecke

Ellenbogenstraße (Deckenprogramm 2017)

Einbau einer DSK inkl. OB.



Parkstraße (Deckenprogramm 2018)

Einbau einer DN. (Sanierung erst nach dem Endausbau BBPl. 105)



Schule Feldbreite, Wendeanlage (Deckenprogramm 2017)

Einbau einer DN.



Wellenstraße (Deckenprogramm 2017)

Einbau einer DSK inkl. OB.



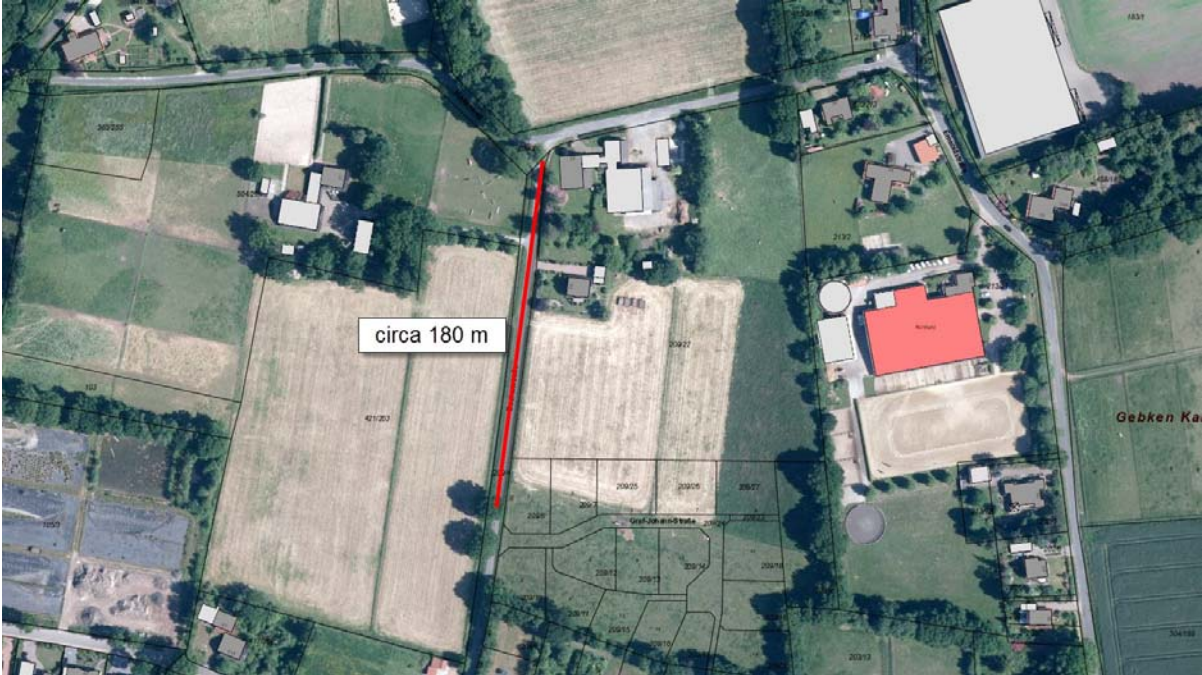
Emsoldstraße (Deckenprogramm 2017)

Einbau einer TD.



Buchenstraße (Deckenprogramm 2018)

Einbau einer TD.



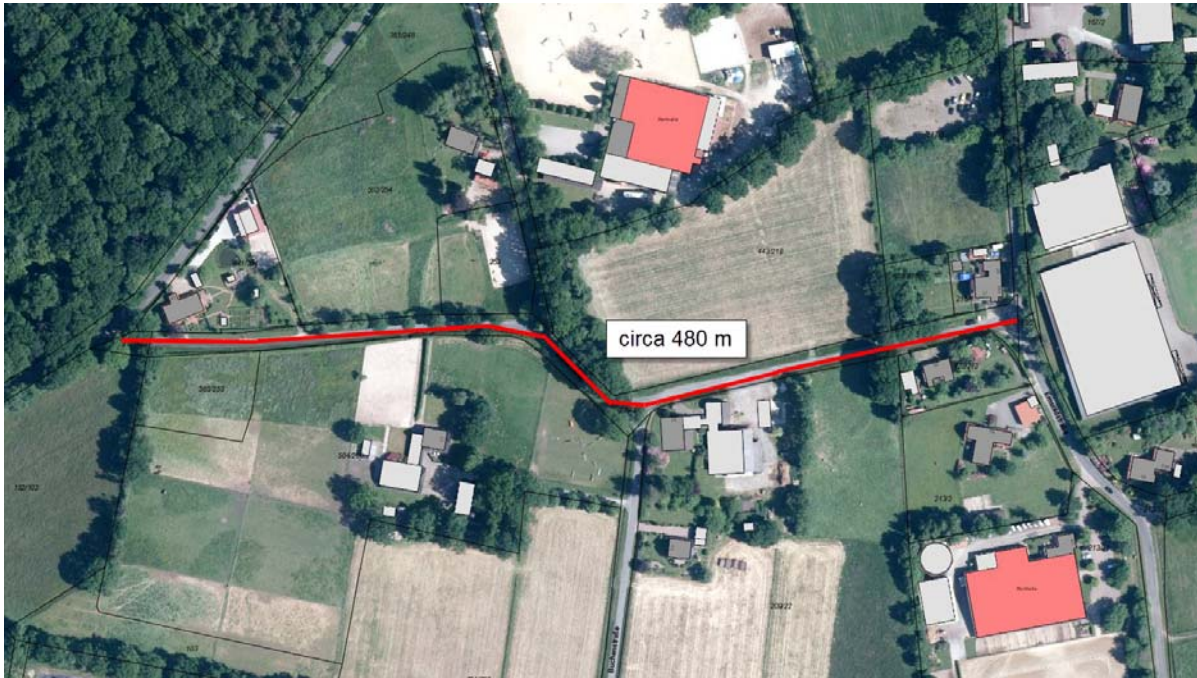
Am Hardenkamp (Deckenprogramm 2018)

Einbau einer TD.



Kiefernweg (Deckenprogramm 2018)

Einbau einer TD



Mollberger Weg (Deckenprogramm 2017)

Einbau einer DOB.



B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2017/049

freigegeben am **21.03.2017**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Ammermann, Hans-Hermann

Datum: 15.03.2017

Ausbau Voßbarg - Festlegung des Regelquerschnitts

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	03.04.2017	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	04.04.2017	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Der Voßbarg wird mit einer Verkehrsfläche von 9,0 m Breite, einer 5,5 m breiten Fahrbahn, einem auf der Nordseite der Straße anzulegenden Rad-/Gehweg von 3,0 m Breite inklusive Heckenstreifen und einem südlichen Seitenstreifen von 0,5 m geplant und ausgebaut.

Sach- und Rechtslage:

Der Ausbau des Voßbargs ist seit vielen Jahren vorgesehen. Bereits 2004 wurde im Fachausschuss über die Aufnahme in das Mehrjahresprogramm für das Förderprogramm nach dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz, jetzt Entflechtungsgesetz, berichtet.

Im Hinblick auf das Auslaufen des Förderprogramms 2019 musste in 2016 auf der Grundlage der bisherigen Beschlüsse ein Antrag auf Aufnahme in das Bauprogramm gestellt werden, damit eine Fördermöglichkeit grundsätzlich bestehen bleibt. Die Förderung beträgt bis zu 60 % der zuwendungsfähigen Kosten.

Zu den zuwendungsfähigen Kosten zählen nicht die Kosten für die Grundstücksentwässerung für Schmutz- und Regenwasser. Ebenfalls sind die nach Satzung abzuziehenden Ausbaubeiträge zu berücksichtigen. Darüber hinaus werden nur Maßnahmen gefördert, die eine höhere verkehrliche Bedeutung haben, also keine Erschließungsstraßen.

Die in diesem Zusammenhang abzuschließenden Grunderwerbs- beziehungsweise Bauerlaubnisverträge liegen vor. Auch wurden die Kosten auf der Grundlage der überarbeiteten Entwurfsplanung aktualisiert.

Die 2003/2004 gefassten Beschlüsse wurden sowohl hinsichtlich der Ermittlungsgrundlagen wie auch den Planungsparametern einer Prüfung unterzogen.

Die Nutzungszahlen und die Verkehrsbedeutung haben sich wie prognostiziert entwickelt und auch die inzwischen zu erwartende Aufhebung der Radwegebenutzungspflicht führt zu keiner anderen Sichtweise hinsichtlich des Fahrbahnquerschnittes.

Gemeindeseitige Bedingung für die Durchführung der Maßnahme war bislang die Aufnahme in das Förderprogramm. Hierzu ist neben der Verfügbarkeit von Mitteln auch die Planreife für das Vorhaben erforderlich. Dieses beinhaltet die planerische Beordnung (Bebauungsplan, Planfeststellung oder vergleichbar), die finanztechnische Beordnung (Aufnahme in Haushaltsplan beziehungsweise Investitionsprogramm) und auch die Flächenverfügbarkeit.

Sämtliche formalrechtlichen Bedingungen liegen zwischenzeitlich vor.

Der Verkehrsentwicklungsplan von 1999 regte seinerzeit einen beidseitigen gemeinsamen Geh- und Radwegen an. Der beidseitige Radweg ist allerdings planerisch aufgrund der vorliegenden Zählergebnisse nicht zu rechtfertigen und wurde daher auf einen einseitig geführten Radweg verändert. Dieses entspricht insoweit auch der damaligen Antragstellung für die Aufnahme in das Mehrjahresprogramm. Bei den Verkehrszahlen des motorisierten wie auch des nicht motorisierten Verkehrs wird es voraussichtlich nicht zu einer Radwegebenutzungspflicht, aber zur Anordnung für einen Sonderweg (Radweg mit „Radfahrende frei“) kommen. Es handelt sich um eine intensive Nutzung durch die Schulverkehre und ist somit auch plausibel. Die derzeit vorliegenden Erfahrungen zeigen, dass auch bei fehlender Radwegebenutzungspflicht der Anteil der schwächeren Verkehrsteilnehmer, die den Sonderweg nutzen, bei über 80 % liegt.

Die Heckenpflanzung zwischen Nebenanlage und Fahrbahn auf der Nordseite der Fahrbahn wurde aus gestalterischen Gründen gewählt, zumal eine seitliche optische Einfassung sehr häufig zu geringeren Geschwindigkeiten der Autofahrenden führt. Entlang der Raiffeisenstraße und der Oldenburger Straße wurden hiermit gute Erfahrungen gemacht.

Dieser Querschnitt wurde zur Wahrung der Förderfähigkeit im Vorfeld mit dem Zuschussgeber abgestimmt.

Für die wesentlichen Teile des Voßbarg zwischen August-Brötje-Straße und Humboldtstraße besteht ein Bebauungsplan. Für den westlichen Teil ab Humboldtstraße wird hinter den derzeit befestigten Flächen zurückgeblieben. Somit hat hierfür eine Abstimmung unter anderem mit der unteren Naturschutzbehörde stattgefunden. Diese brachte ebenfalls keinen notwendigen Kompensationsbedarf.

Für den Bau der Kanäle und für die Auskofferung der Fahrbahn wäre mit einer Schädigung der Wurzeln der im Einmündungsbereich zur August-Brötje-Straße stehenden Bäume zu rechnen. Unabhängig vom Bau der Fahrbahn wäre diese Schädigung so massiv, dass eine Fällung unvermeidlich ist. Die Vitalität der Bäume wurde visuell untersucht. Danach ergibt sich noch eine Lebenserwartung von mehr als 5 Jahren für den größten Teil der Baumgruppe. Zur Vermeidung der Schädigung im Wurzelbereich wurde auch untersucht, ob durch ein Verschwenken der Fahrbahn dieser Eingriff vermieden werden könnte. Hierzu werden in der Sitzung Folien gezeigt werden, die ein solches Unterfangen als erfolglos aufzeigen.

Unabhängig von der rechtlichen Situation hat diese Baumreihe eine erhebliche städtebauliche Wirkung. Daher wird vorgeschlagen, einen freiwilligen Ersatz vor Ort durchzuführen. Die mit dem Eigentümer geführten Vorgespräche haben eine grundsätzliche Zustimmung durch diesen ergeben. Bis zur Ausschussberatung wird noch ein weiteres Gespräch geführt werden. Über das Ergebnis wird in der Sitzung berichtet.

Mit Datum vom 19.01.2017 hat die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg, einen Bescheid über die Aufnahme der Maßnahme „Ausbau Voßberg“ in das Jahresbauprogramm 2017 erteilt. Bedingung für die Durchführung in 2017/2018 ist der Nachweis der Gesamtfinanzierung (Haushaltsplan 2017), der Nachweis der bürgerfreundlichen und behindertengerechten Planung (liegt vor) und der vollständige Förderungsantrag.

Mit dem Förderungsantrag sind vollständige Planunterlagen (Lagepläne, Übersichtspläne, Längsschnitte, Querschnitte, Grunderwerbspläne, Höhenpläne, Erläuterungsbericht, Kostenberechnung und die Berechnung der zuwendungsfähigen Kosten) vorzulegen. In die Berechnung der zuwendungsfähigen Kosten fließen auch die Einnahmen durch Anliegerbeiträge ein. Danach erfolgt die Ermittlung der Förderquote für die „Restkosten“.

Zielsetzung ist es, nach Beschlussfassung im April 2017, die Arbeiten so auszuschreiben, dass nach den Sommerferien die Bauarbeiten aufgenommen und in 2018 abgeschlossen werden können. Vor Beginn der Bauarbeiten wird noch eine Anliegerinformationsveranstaltung durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

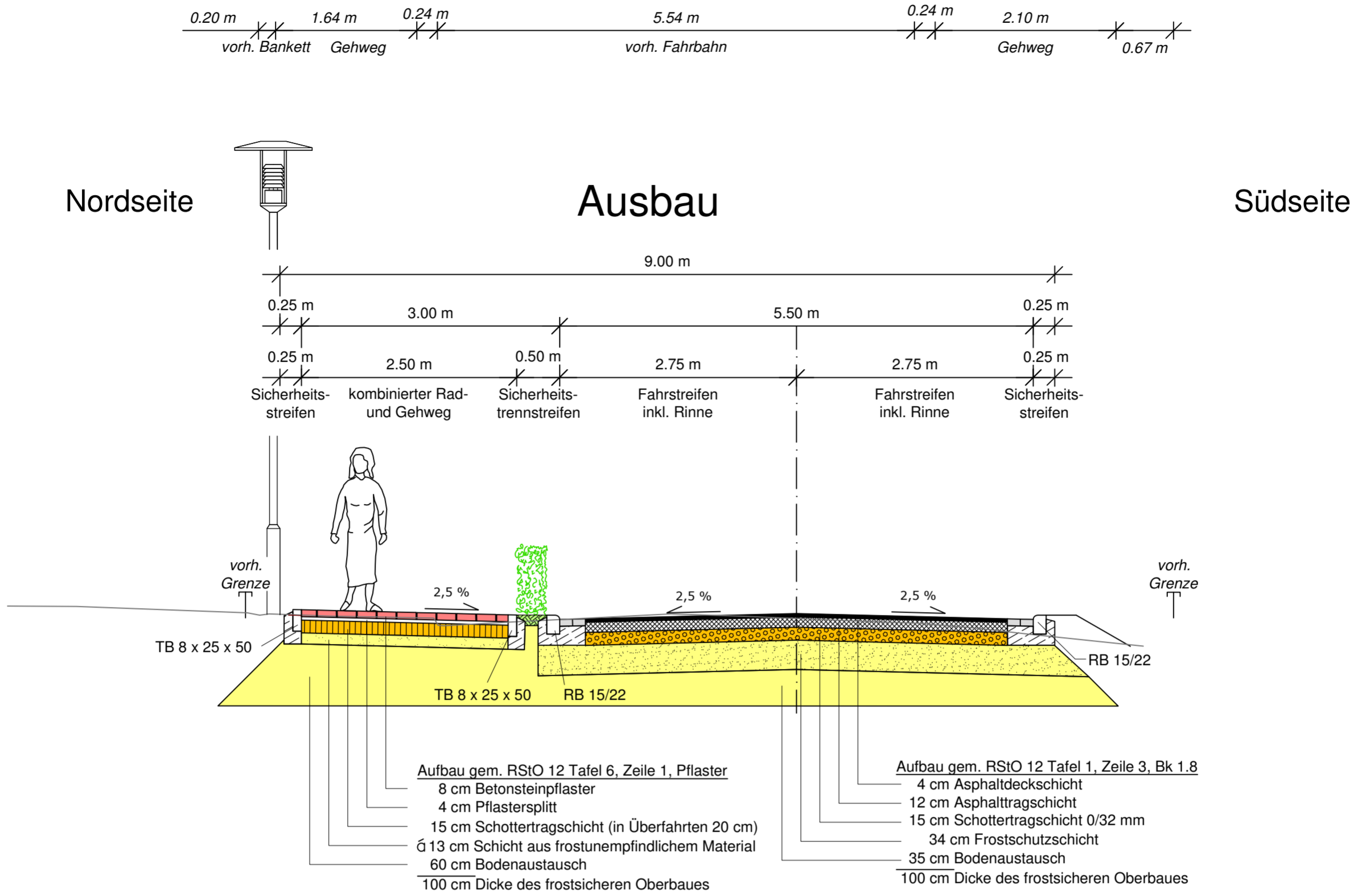
Haushaltsmittel stehen im Haushaltsplan 2017 im Investitionshaushalt zur Verfügung.

Anlagen:

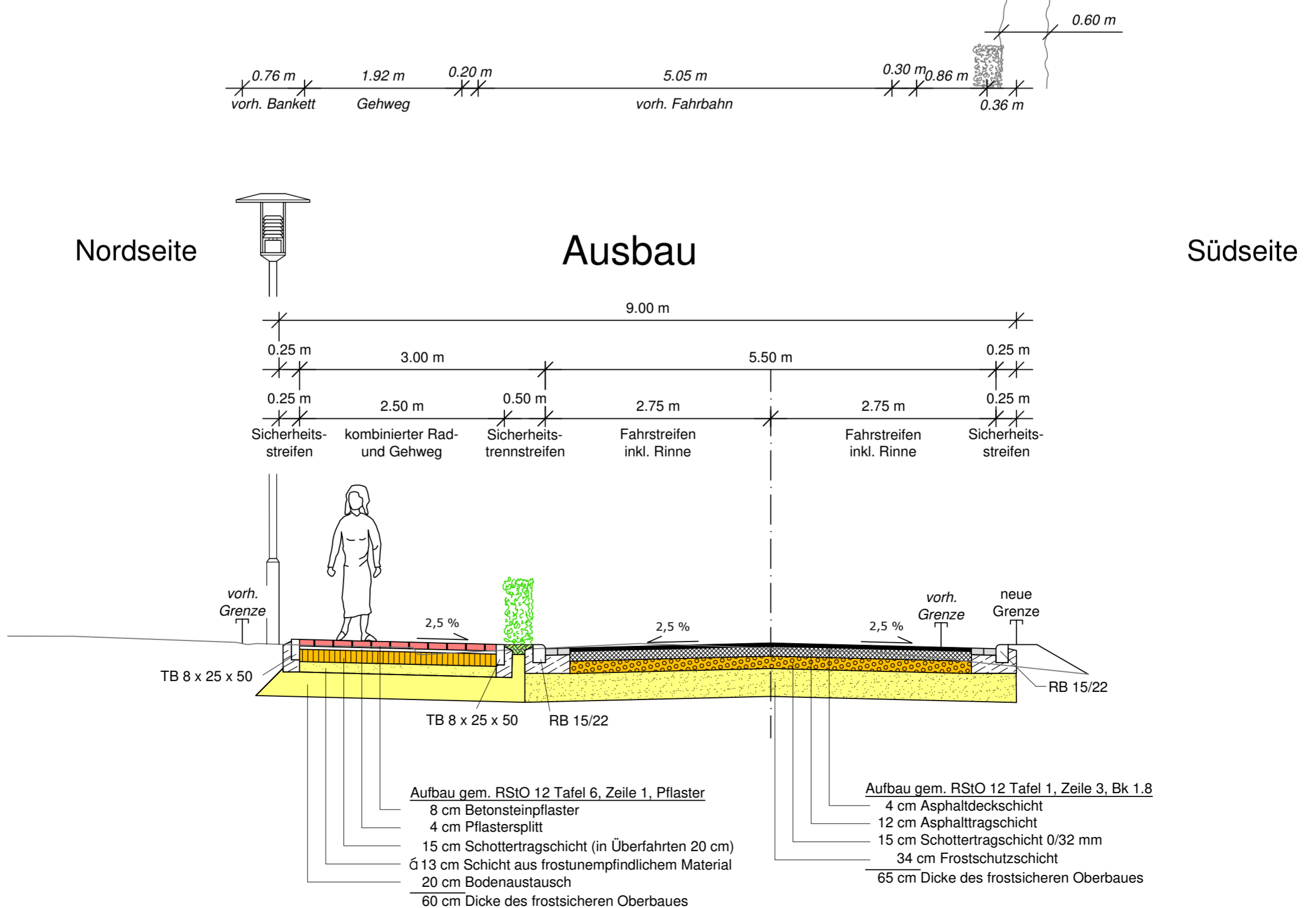
Anlage 1 – Regelquerschnitt

Straßenquerschnitt "Voßbarg"

Station 0+240.000



Station 0+800.000



B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2017/021

freigegeben am **17.03.2017**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Wiechering, Jens

Datum: 31.01.2017

Widmung diverser Straßen

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	03.04.2017	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	04.04.2017	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Die Widmungen als Gemeindestraßen werden für die im Sachverhalt genannten Straßen beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Die Herstellung nachstehend genannter Straßen ist zwischenzeitlich im Rahmen der gemeindlichen Wohn- und Gewerbeentwicklung erfolgt. Die Widmung ist im Sinne des § 6 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) eine sogenannte Allgemeinverfügung, wodurch die jeweilige Straße die Eigenschaft einer öffentlichen Gemeindestraße erhält. Sie erfolgt durch den Träger der Straßenbaulast, in diesem Fall durch die Gemeinde Rastede. Die Widmung begründet den rechtlichen Status einer Straße als öffentliche Sache, eröffnet damit die Straße dem Gemeingebrauch und löst die sich aus der Straßenbaulast ergebenden Pflichten aus.

Die Widmungen sollen für die folgenden Straßen beziehungsweise Bereiche erfolgen:

- Alte Schloßgärtnerei
- Am Stratjebusch (Fußweg)
- Bürgermeister-Brötje-Straße (Erweiterung)
- Gut Rehorn
- Graf-Christoffer-Straße
- Graf-Johann-Straße
- Graf-Moritz-Straße
- Hans-Wichmann-Straße
- Herzogin-Ida-Straße
- Hugo-Duphorn-Straße
- Ligusterweg (Erweiterung)

Finanzielle Auswirkungen:

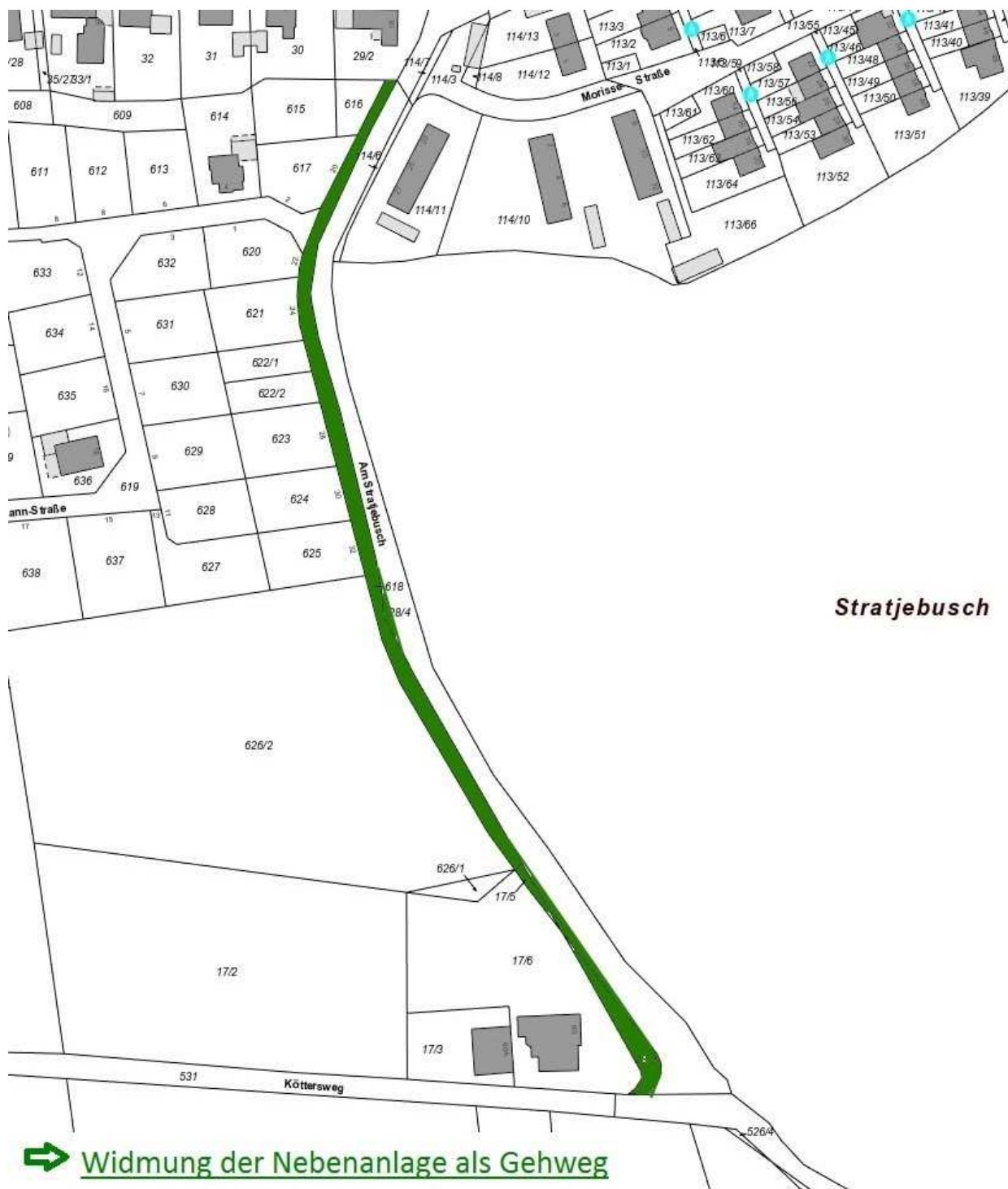
Haushaltsmittel für die erforderliche Bekanntmachung stehen zur Verfügung.

Anlagen:

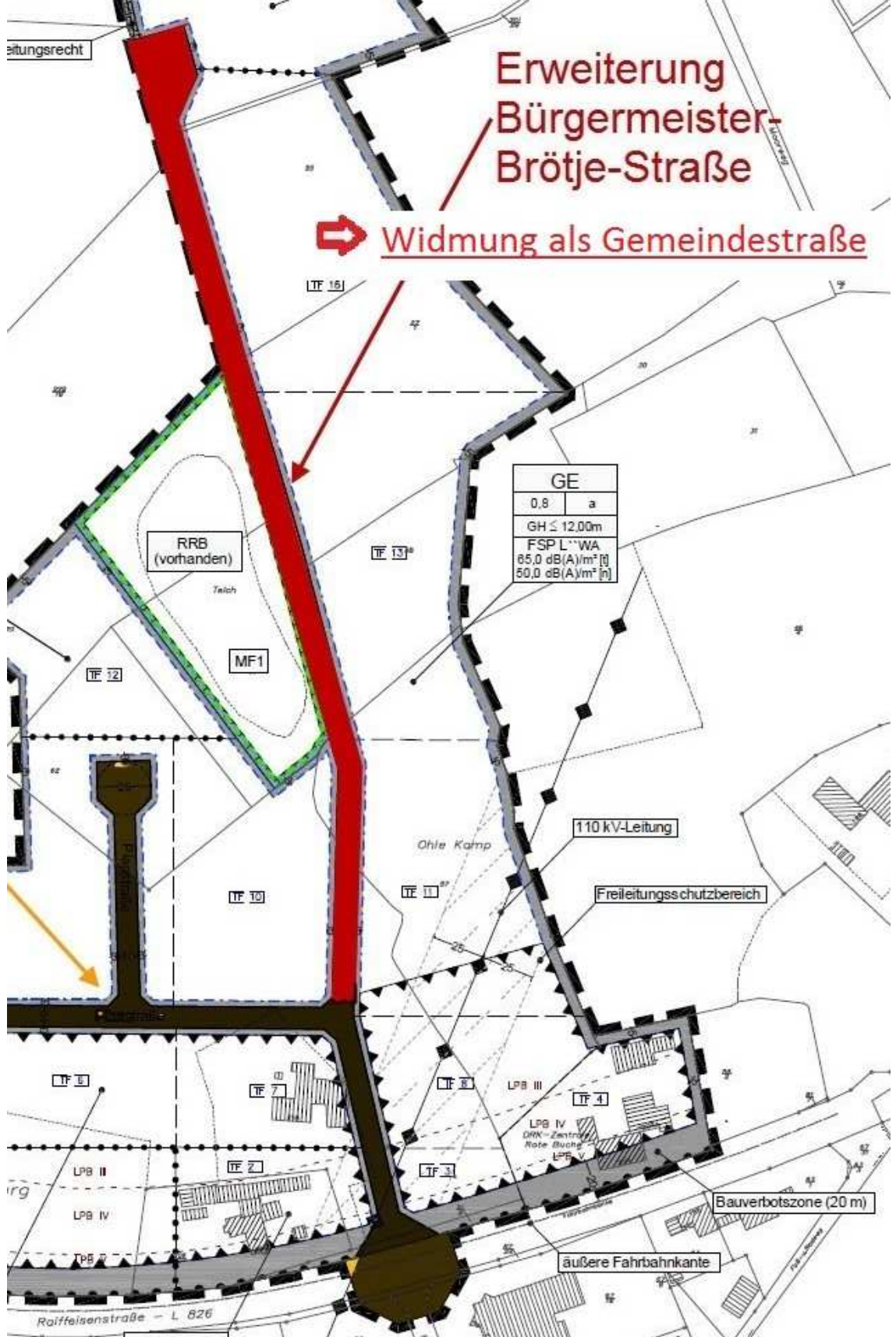
Anlage 1 – Widmung der Gemeindestraßen



Alte Schloßgärtnerei

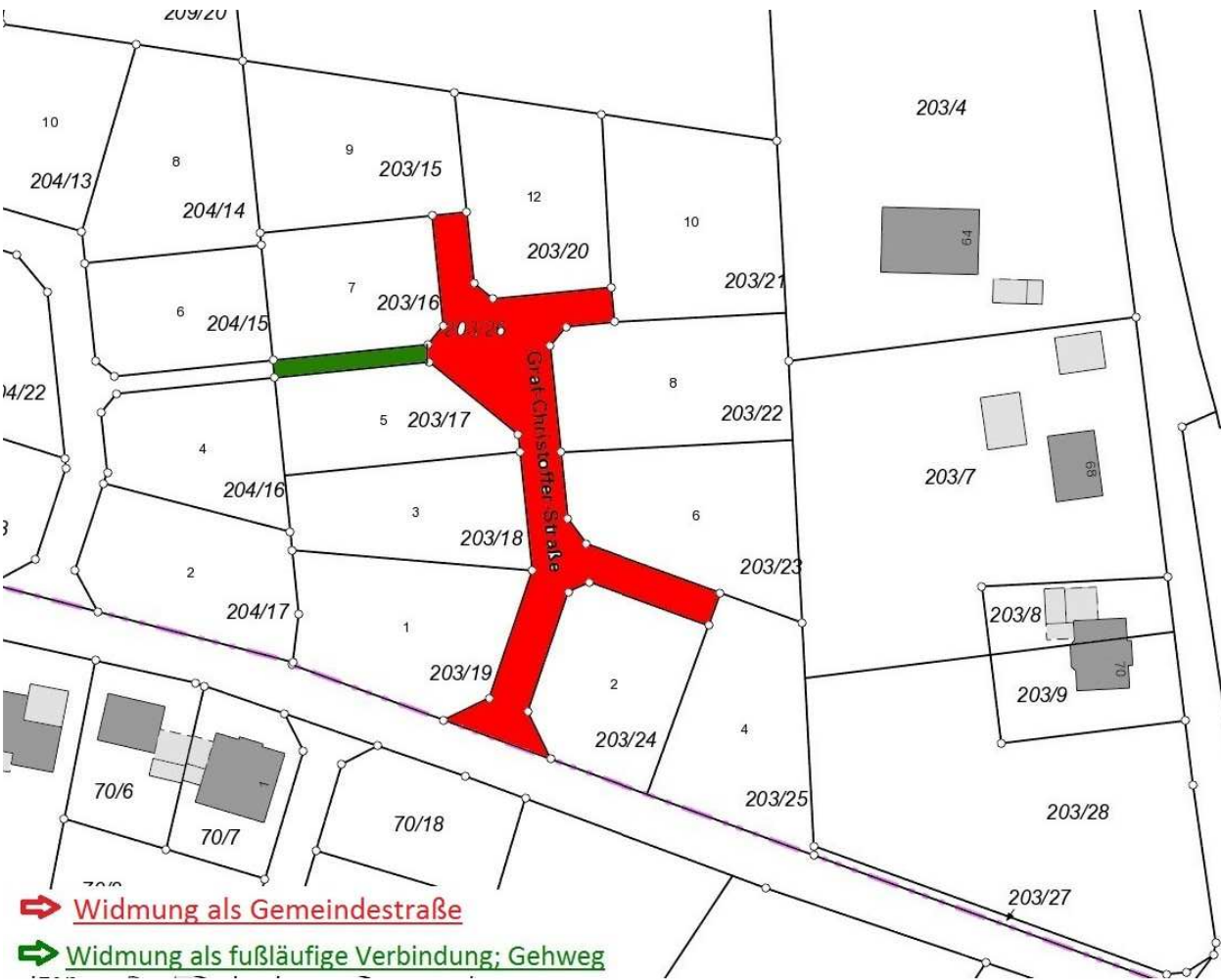


Am Stratjebusch

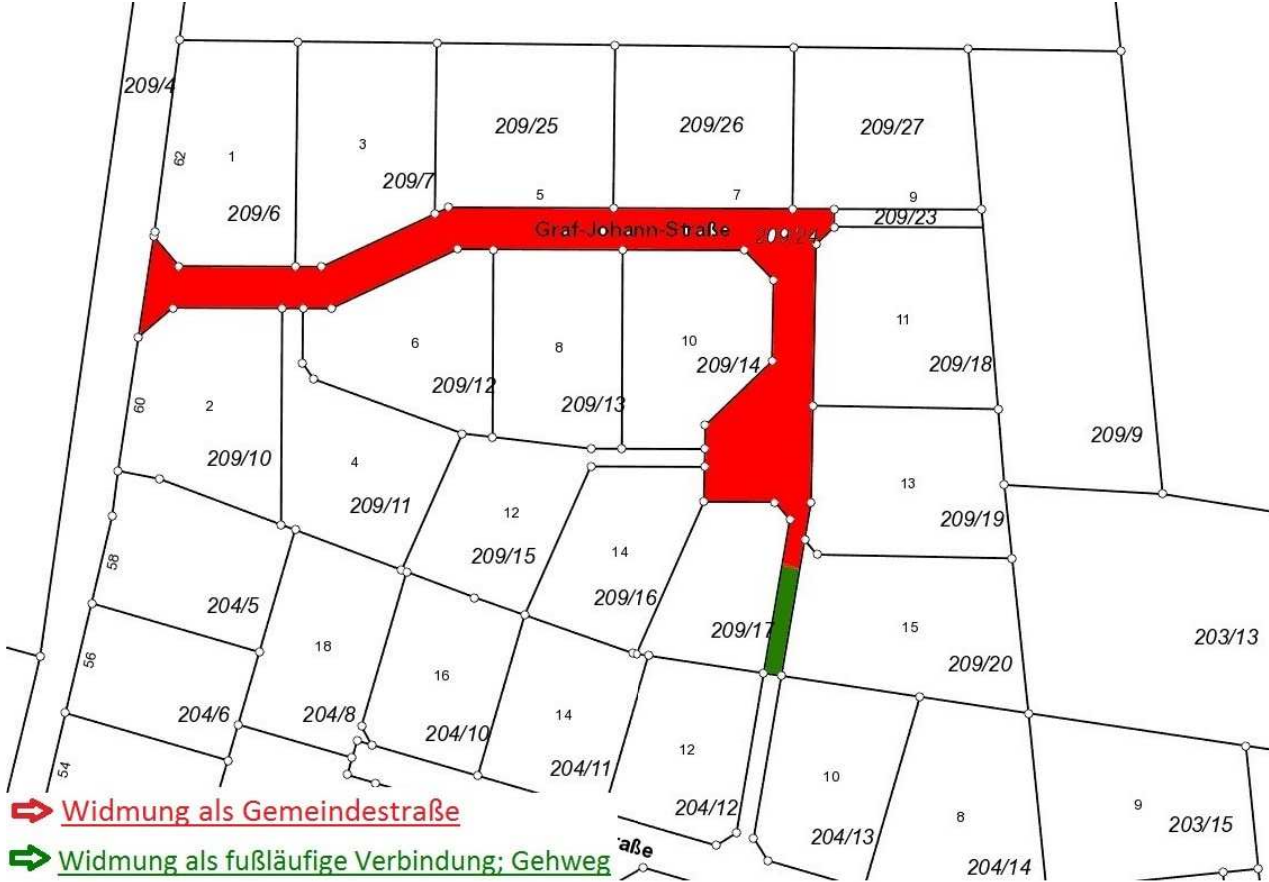


Bürgermeister-Brötje-Straße

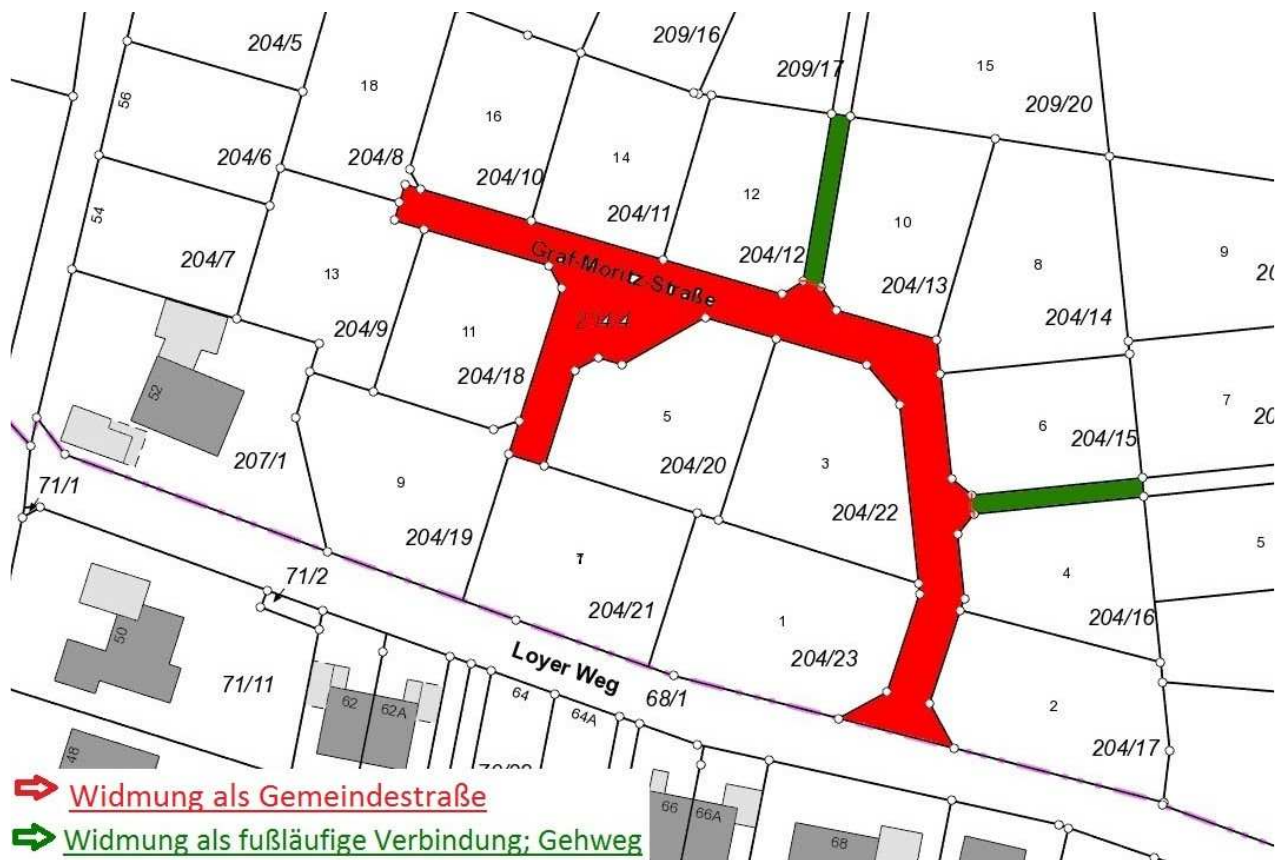
(Erweiterung)



Graf-Christoffer-Straße





Graf-Johann-Straße

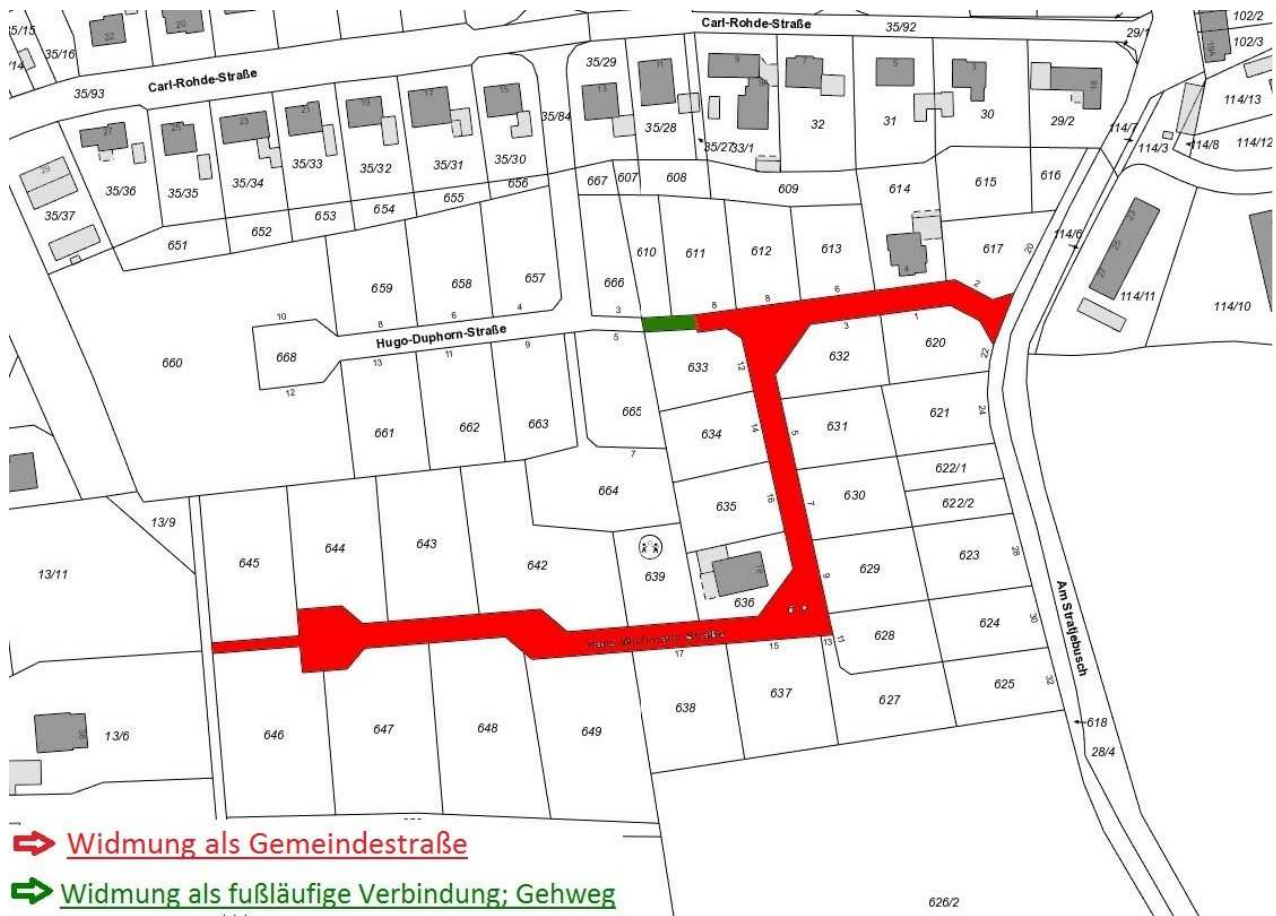


Graf-Moritz-Straße



-  Widmung als Gemeindestraße
-  Widmung als fußläufige Verbindung; Gehweg

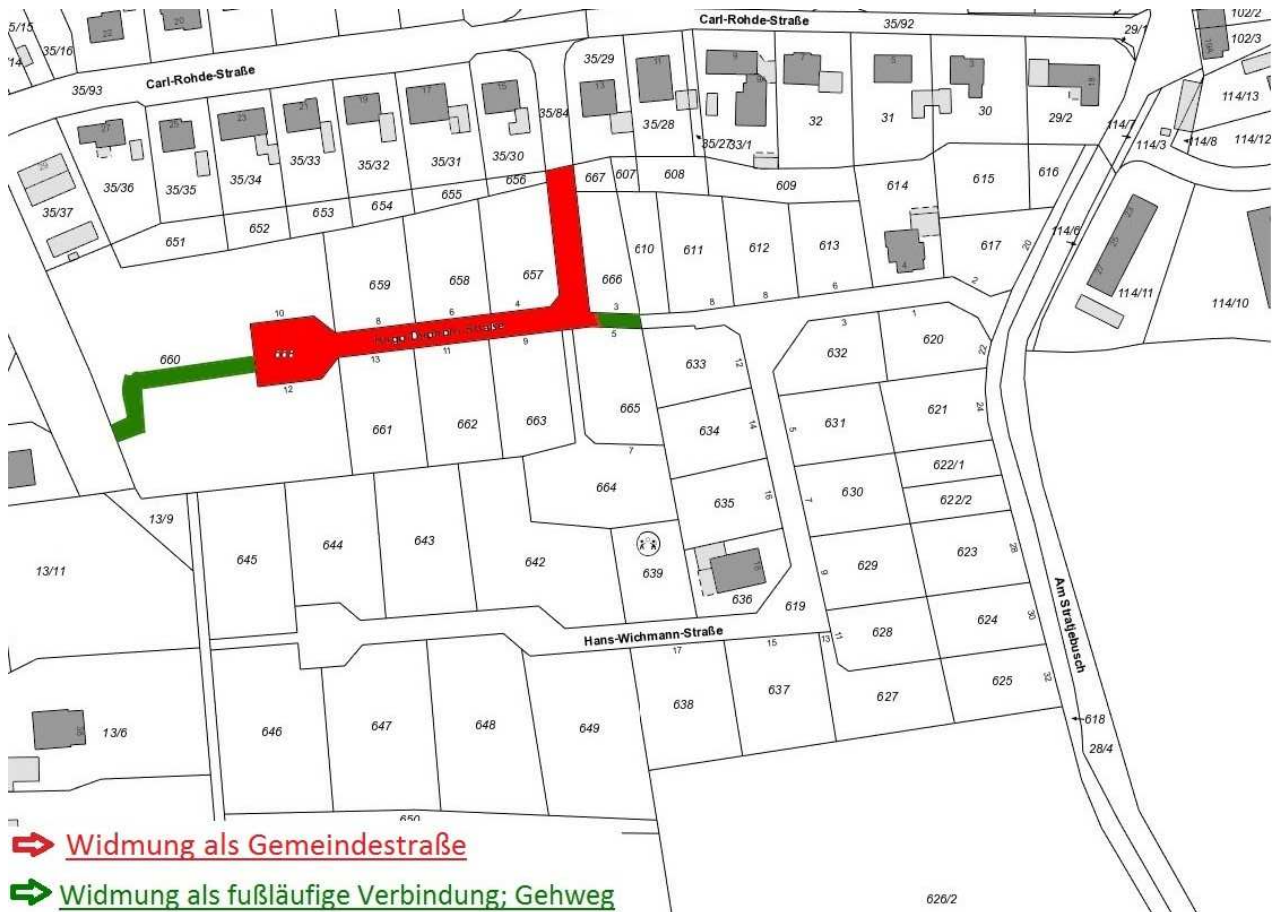
Gut Rehorn



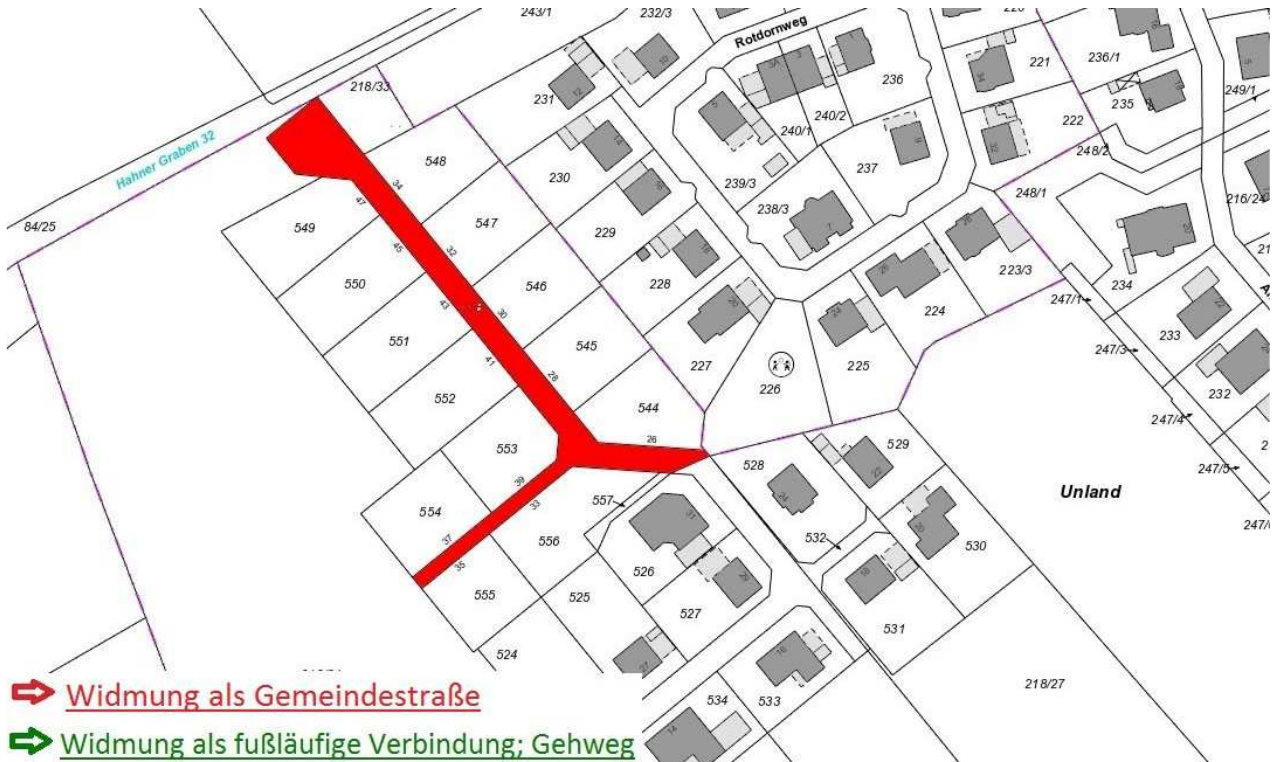
Hans-Wichmann-Straße



Herzogin-Ida-Straße



Hugo-Duphorn-Straße



Ligusterweg (Erweiterung)