

Rat

## Einladung

**Gremium:** Rat - öffentlich  
**Sitzungstermin:** Dienstag, 20.06.2017, 17:00 Uhr  
**Ort, Raum:** Genossenschaftsakademie Weser-Ems, Oldenburger Straße  
118, 26180 Rastede

Rastede, den 08.06.2017

### 1. An die Mitglieder des Rates der Gemeinde Rastede

Hiermit lade ich Sie 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 28.02.2017
- TOP 4 Einwohnerfragestunde
- TOP 5 Abberufung der ehrenamtlichen Gleichstellungsbeauftragten  
Vorlage: 2017/087 Berichterstatter: Bürgermeister von Essen
- TOP 6 Aufhebung der Satzung über die Rechtsstellung der ehrenamtlichen Gleichstellungsbeauftragten  
Vorlage: 2017/089 Berichterstatter: Bürgermeister von Essen
- TOP 7 Änderung der Aufwandsentschädigungssatzung  
Vorlage: 2017/090 Berichterstatter: Bürgermeister von Essen
- TOP 8 Wiederwahl des Ersten Gemeinderates als Beamter auf Zeit - Verzicht auf Ausschreibung  
Vorlage: 2017/072 Berichterstatter: Bürgermeister von Essen
- TOP 9 Wiederwahl des Ersten Gemeinderates als Beamter auf Zeit  
Vorlage: 2017/073 Berichterstatter: Bürgermeister von Essen

## Einladung

---

- TOP 10 5. Änderung des Bebauungsplans 10 - Spielplatz Ziegelstraße  
Vorlage: 2017/050 Berichterstatterin: Frau Lamers
- TOP 11 2. Änderung des Bebauungsplans 29 - Spielplatz Am Brook  
Vorlage: 2017/051 Berichterstatterin: Frau Lamers
- TOP 12 5. Änderung des Bebauungsplans 61 - Spielplatz Auf der Raade  
Vorlage: 2017/052 Berichterstatterin: Frau Lamers
- TOP 13 8. Änderung des Bebauungsplans 9 - Spielplatz Danziger Straße  
Vorlage: 2017/053 Berichterstatterin: Frau Lamers
- TOP 14 4. Änderung des Bebauungsplans 8 - Spielplatz Berneweg/Ollenweg  
Vorlage: 2017/054 Berichterstatterin: Frau Lamers
- TOP 15 Aufstellung des Bebauungsplans 110 - Spielplatz Eichendorffstraße  
Vorlage: 2017/055 Berichterstatterin: Frau Lamers
- TOP 16 Haushalt 2016 - Über- und außerplanmäßige Ausgaben über 5.000 Euro  
Vorlage: 2017/094 Berichterstatter: Bürgermeister von Essen
- TOP 17 Haushalt 2016 - Über- und außerplanmäßige Ausgaben unter 5.000 Euro  
Vorlage: 2017/095 Berichterstatter: Bürgermeister von Essen
- TOP 18 Bericht des Bürgermeisters
- TOP 19 Einwohnerfragestunde
- TOP 20 Schließung der Sitzung

Anmerkung: Nach der öffentlichen Ratssitzung findet eine Einwohnerfragestunde statt, in der die Bürgerinnen und Bürger allgemeine Anfragen an den Bürgermeister stellen können.

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.: 2017/087**

freigegeben am **15.05.2017**

**Stab**

Sachbearbeiter/in: Wolf, Matthias

**Datum: 11.05.2017**

### **Abberufung der ehrenamtlichen Gleichstellungsbeauftragten**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
N	30.05.2017	Verwaltungsausschuss
Ö	20.06.2017	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

Frau Hanna Binnewies wird mit Ablauf des 31.07.2017 aus dem Amt der ehrenamtlich tätigen Gleichstellungsbeauftragten der Gemeinde Rastede abberufen.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Durch die zuletzt erfolgte Änderung des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) wurde für Kommunen ab einer Größenordnung von 20.000 Einwohnern die hauptberufliche Beschäftigungspflicht für das bislang ehrenamtlich ausgestaltete Amt der Gleichstellungsbeauftragten eingeführt.

In Entsprechung der gesetzlichen Neuregelung hat der Rat in seiner Sitzung am 28.02.2017 (siehe Beschlussvorlage Nr. 2017/019) Frau Anke Wilken zur neuen hauptberuflichen Gleichstellungsbeauftragten bestimmt.

Anknüpfend an diese Beschlusslage ist Frau Wilken ein entsprechendes Arbeitsvertragsangebot unterbreitet worden, das sie angenommen hat. Demnach tritt Frau Wilken ihr Amt als hauptberufliche Gleichstellungsbeauftragte am 01.08.2017 an.

Um einen nahtlosen Ämterübergang zwischen Frau Binnewies als ehrenamtlich tätige Gleichstellungsbeauftragte und Frau Wilken als hauptberufliche Gleichstellungsbeauftragte sicherzustellen, wäre eine Abberufung von Frau Binnewies mit Wirkung vom 01.08.2017 vorzusehen.

Dieser Vorschlag folgt insoweit auch einer entsprechenden Abstimmung mit Frau Binnewies, die sich bereit erklärt hat, ihr Amt bis zum 31.07.2017 auszuüben.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Keine.

**Anlagen:**

Keine.

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

**Vorlage-Nr.: 2017/089**

freigegeben am **15.05.2017**

**Stab**

Sachbearbeiter/in: Wolf, Matthias

**Datum: 11.05.2017**

### **Aufhebung der Satzung über die Rechtsstellung der ehrenamtlichen Gleichstellungsbeauftragten**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
N	30.05.2017	Verwaltungsausschuss
Ö	20.06.2017	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Satzung über die Rechtsstellung der Gleichstellungsbeauftragten der Gemeinde Rastede wird mit Wirkung vom 01.08.2017 gemäß der Anlage 1 zu dieser Beschlussvorlage aufgehoben.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Die neue hauptberufliche Gleichstellungsbeauftragte Frau Anke Wilken tritt ihr Amt am 01.08.2017 an. In diesem Zusammenhang wird den politischen Gremien verwaltungsseitig im Interesse eines nahtlosen Ämterüberganges mit Vorlage-Nr. 2017/087 zur Beschlussfassung vorgeschlagen, die ehrenamtlich tätige Gleichstellungsbeauftragte Frau Binnewies mit Ablauf des 31.07.2017 formgerecht abzurufen.

Unter dieser Prämisse entfällt damit ab dem 01.08.2017 die Notwendigkeit für die Aufrechterhaltung der Satzung über den ehrenamtlichen Status der Gleichstellungsbeauftragten, da die Regelungsinhalte ab dem 01.08.2017 leer laufen.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Keine.

#### **Anlagen:**

Anlage 1 - Aufhebungssatzung

**Satzung zur Aufhebung der Satzung  
über die Rechtsstellung der Gleichstellungsbeauftragten der Gemeinde  
Rastede vom 13.12.2005**

Aufgrund der §§ 8 und 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes und anderer Gesetze vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48), hat der Rat der Gemeinde Rastede in seiner Sitzung am 20.06.2017 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1**

Die Satzung über die Rechtsstellung der Gleichstellungsbeauftragten der Gemeinde Rastede vom 13.12.2005 wird aufgehoben.

**§ 2**

Diese Satzung tritt am 01.08.2017 in Kraft.

Rastede, den 20. Juni 2017

(Dienstsiegel)

von Essen  
Bürgermeister

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

**Vorlage-Nr.: 2017/090**

freigegeben am **15.05.2017**

**Stab**

Sachbearbeiter/in: Wolf, Matthias

**Datum: 11.05.2017**

### **Änderung der Aufwandsentschädigungssatzung**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
N	30.05.2017	Verwaltungsausschuss
Ö	20.06.2017	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

Die 1. Satzung zur Änderung der Satzung der Gemeinde Rastede über den Auslagen- und Aufwandsersatz sowie Verdienstausfallentschädigung für Ratsfrauen und Ratsherrn, sonstige nicht dem Rat angehörende Ausschussmitglieder und ehrenamtlich Tätigen vom 28.02.2017 wird gemäß der Anlage 1 zu dieser Beschlussvorlage beschlossen.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Die neue hauptberufliche Gleichstellungsbeauftragte Frau Anke Wilken tritt ihr Amt am 01.08.2017 an. In diesem Zusammenhang wird den politischen Gremien verwaltungsseitig im Interesse eines nahtlosen Ämterüberganges mit Vorlage-Nr. 2017/087 zur Beschlussfassung vorgeschlagen, die ehrenamtlich tätige Gleichstellungsbeauftragte Frau Binnewies mit Ablauf des 31.07.2017 formgerecht abzurufen.

Unter dieser Prämisse entfällt damit ab dem 01.08.2017 die Notwendigkeit für die Aufrechterhaltung von § 9a der Aufwandsentschädigungssatzung, der die Entschädigungshöhen für die ehrenamtlich tätige Gleichstellungsbeauftragte festlegt und somit ab dem 01.08.2017 leer läuft.

Im Endergebnis beschränkt sich die verwaltungsseitig vorgeschlagene Satzungsänderung somit darauf, § 9a der Aufwandsentschädigungssatzung ersatzlos zu streichen und sämtliche übrigen Regelungen unverändert zu lassen.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Keine.

**Anlagen:**

Anlage 1 - Änderungssatzung



**1. Satzung zur Änderung der Satzung  
der Gemeinde Rastede über den Auslagen- und Aufwendersatz sowie  
Verdienstauffallentschädigung für Ratsfrauen und Ratsherrn, sonstige nicht  
dem Rat angehörende Ausschussmitglieder und  
ehrenamtlich Tätige vom 28.02.2017**

Aufgrund der §§ 10 und 44 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes und anderer Gesetze vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48), hat der Rat der Gemeinde Rastede in seiner Sitzung am 20.06.2017 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1**

§ 9a wird aufgehoben.

**§ 2**

Diese Satzung tritt am 01.08.2017 in Kraft.

Rastede, den 20. Juni 2017

(Dienstsiegel)

von Essen  
Bürgermeister

## Personalvorlage

**Vorlage-Nr.: 2017/072**

freigegeben am **26.04.2017**

**Stab**

Sachbearbeiter/in: Essen, von, Dieter

**Datum: 24.04.2017**

### **Wiederwahl des Ersten Gemeinderates als Beamter auf Zeit - Verzicht auf Ausschreibung**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
N	30.05.2017	Verwaltungsausschuss
Ö	20.06.2017	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

Für die Besetzung des Amtes des allgemeinen Vertreters des Bürgermeisters unter Berufung in das Beamtenverhältnis auf Zeit (Zeitraum: 01.01.2018 bis zum 31.12.2025) wird von einer öffentlichen Ausschreibung abgesehen.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Gemäß § 81 Abs. 3 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) ist für eine Vielzahl kommunalrechtlich definierter Aufgabenstellungen des Hauptverwaltungsbeamten ein/e allgemeine Vertreter/in zu bestellen. Mit dem/der allgemeinen Vertreter/in erhält der Hauptverwaltungsbeamte eine vollumfängliche und nicht nur auf Abwesenheitszeiten beschränkte Stellvertretung, die dem Stelleninhaber / der Stelleinhaberin in weiten Teilen entsprechende Rechte und Kompetenzen einräumt. Seine besondere Bedeutsamkeit findet dies insbesondere bei der Ausführung von Rechts- und Verpflichtungsgeschäften unter entsprechender Einbeziehung der Führung der laufenden Verwaltungsgeschäfte. An dieser Stelle agiert die/der allgemeine Vertreter/in mit denselben gesetzlichen Rechten und Pflichten wie der Hauptverwaltungsbeamte.

Hinsichtlich der Ausgestaltung des Dienstverhältnisses des/der allgemeinen Vertreters/Vertreterin regelt § 6 der Hauptsatzung der Gemeinde Rastede, dass diese Person in das Beamtenverhältnis auf Zeit zu berufen ist. Von gesetzgeberischer Seite ist die Dauer des Zeitbeamtenverhältnisses gemäß § 109 Abs. 1 S. 1 NKomVG auf 8 Jahre festgelegt.

Gegenwärtig ist Herrn Erster Gemeinderat Günther Henkel das Amt des Allgemeinen Vertreters verliehen. Erstmals wurde Herr Henkel mit Wirkung vom 01.01.2002 in diese Funktionsstellung berufen. In seiner Sitzung vom 28.04.2009 hat der Ge-

meinderat Herrn Henkel für den Zeitraum vom 01.01.2010 – 31.12.2017 wiedergewählt.

Gemäß § 109 Abs. 1 S. 1 NKomVG obliegt es dem Bürgermeister, sein Vorschlagsrecht den politischen Gremien gegenüber auszuüben und dementsprechend einen Wahlvorschlag zu unterbreiten. Da dem Amt des allgemeinen Vertreters innerhalb des Verwaltungsgefüges und gegenüber den politischen Funktionsträgern und Gremien eine besondere Bedeutsamkeit zukommt, besteht ein allseitiges Interesse daran, die hiermit in Verbindung stehende personelle Besetzungsfrage nach Möglichkeit rechtzeitig und verbindlich zu regeln.

Der Gesetzgeber erkennt das Erfordernis der zeitnahen Klärung insoweit an, als dass für den Fall der Wiederwahl desselben Stelleninhabers / derselben Stelleninhaberin die Möglichkeit eröffnet ist, die Entscheidung hierüber bereits 1 Jahr vor Ablauf der Amtsperiode zu fassen. Hiervon ausgehend schlägt der Bürgermeister Herrn Erster Gemeinderat Günther Henkel für das Amt des allgemeinen Vertreters unter Berufung in das Beamtenverhältnis auf Zeit zur (Wieder-)Wahl vor.

Dieser personelle Besetzungsvorschlag erfolgt zum einen in Anerkennung dessen, dass mit Herrn Henkel auf eine absolut vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit auf der Verwaltungsebene zurückgeblickt werden kann. Zum anderen ist hervorzuheben, dass eine Vielzahl der verwaltungsseitigen Initiativen, die die erfolgreiche Entwicklung des Wohn- und Wirtschaftsstandortes Rastede geebnet haben, ohne die Expertise und ohne das Engagement von Herrn Henkel nicht vorstellbar gewesen wären.

Um an diese erfolgreiche Entwicklung anknüpfen zu können und die bestmöglichen personellen Rahmenbedingungen für ein gemeinschaftliches Handeln der Verwaltungslleitung in den nächsten Jahren zu schaffen, empfiehlt sich eine Fortführung der Zusammenarbeit mit Herrn Henkel und damit eine personelle Beständigkeit für das Amt des allgemeinen Vertreters.

Sofern der Rat und der Bürgermeister durch entsprechende Beschlussfassung Übereinkunft erzielen, den bisherigen Stelleninhaber wiederwählen zu wollen, entfällt gem. § 109 Abs. 1 S. 4 Nr. 1 NKomVG die ansonsten bestehende öffentliche Ausschreibungsverpflichtung. Die an dieser Stelle vom Bürgermeister vorgeschlagene Besetzungsvariante, den Stelleninhaber wiederzuwählen, wird insoweit durch die vorgenannte, verfahrenserleichternde Vorschriftenlage ausdrücklich gebilligt.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Keine.

### **Anlagen:**

Keine.

## Personalvorlage

**Vorlage-Nr.: 2017/073**

freigegeben am **26.04.2017**

**Stab**

Sachbearbeiter/in: Essen, von, Dieter

**Datum: 24.04.2017**

### **Wiederwahl des Ersten Gemeinderates als Beamter auf Zeit**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
N	30.05.2017	Verwaltungsausschuss
Ö	20.06.2017	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

Herr Erster Gemeinderat Günther Henkel, geboren am 23.12.1961 in Oldenburg, wird das Amt des allgemeinen Vertreters des Bürgermeisters übertragen und unter Berufung in das Beamtenverhältnis auf Zeit für die Dauer von 8 Jahren vom 01.01.2018 – 31.12.2025 zum Ersten Gemeinderat ernannt.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Gemäß § 6 der Hauptsatzung der Gemeinde Rastede wird das Amt des allgemeinen Vertreters des Bürgermeisters unter Berufung in das Beamtenverhältnis auf Zeit übertragen. Die Dauer einer Amtsperiode beträgt gemäß § 109 Abs. 1 S. 1 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) 8 Jahre. Gegenwärtig ist Herr Erster Gemeinderat Günther Henkel das Amt des allgemeinen Vertreters übertragen, dessen Amtsperiode im Rahmen des derzeit bestehenden Zeitbeamtenverhältnisses mit Ablauf des 31.12.2017 endet.

Sofern der Rat gemäß 109 Abs. 1 S. 4 Nr. 1 NKomVG im Einvernehmen mit dem Bürgermeister beschließt, für das Amt des allgemeinen Vertreters des Bürgermeisters den bisherigen Stelleninhaber wiederzuwählen, entfällt die ansonsten bestehende Verpflichtung, die Stelle öffentlich auszuschreiben. Hieran anknüpfend unterbreitet der Bürgermeister mit Beschlussvorlage-Nr. 2017/072 den Vorschlag, Herrn Henkel unter Berufung in das Beamtenverhältnis für die Dauer von 8 Jahren zum Ersten Gemeinderat wiederzuwählen. Näheres hierzu ist der zuvor in Bezug genommenen Beschlussvorlage 2017/072 zu entnehmen.

Die Übertragung des Amtes des allgemeinen Vertreters erfolgt gemäß § 109 Abs. 1 S. 1 i. V. m. § 67 NKomVG durch Wahl.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Eine entsprechende Planstelle zur Fortführung des Zeitbeamtenverhältnisses ist eingerichtet.

**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:

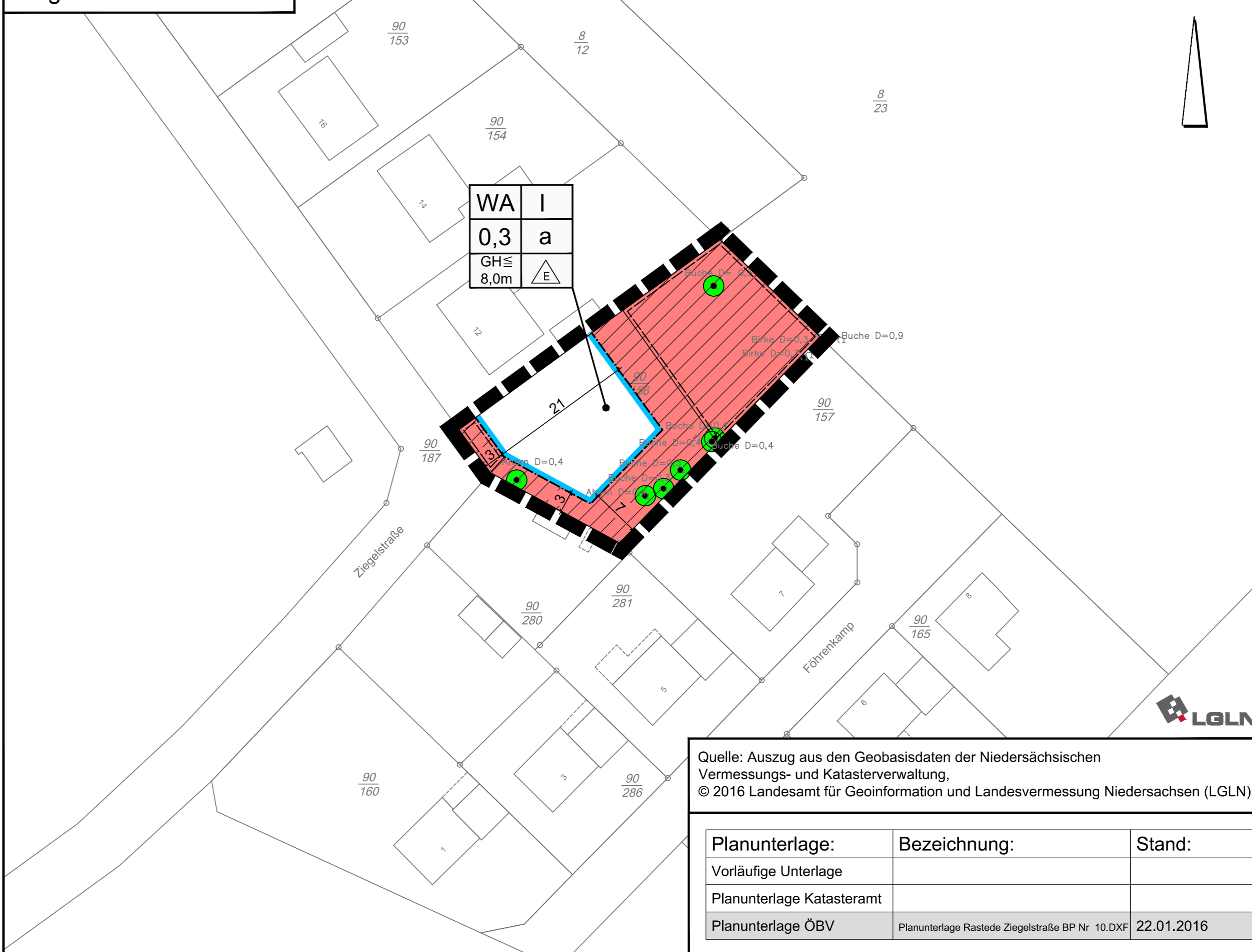
**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

**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 (Carports) 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:

- Eingangsbüddelungen, 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

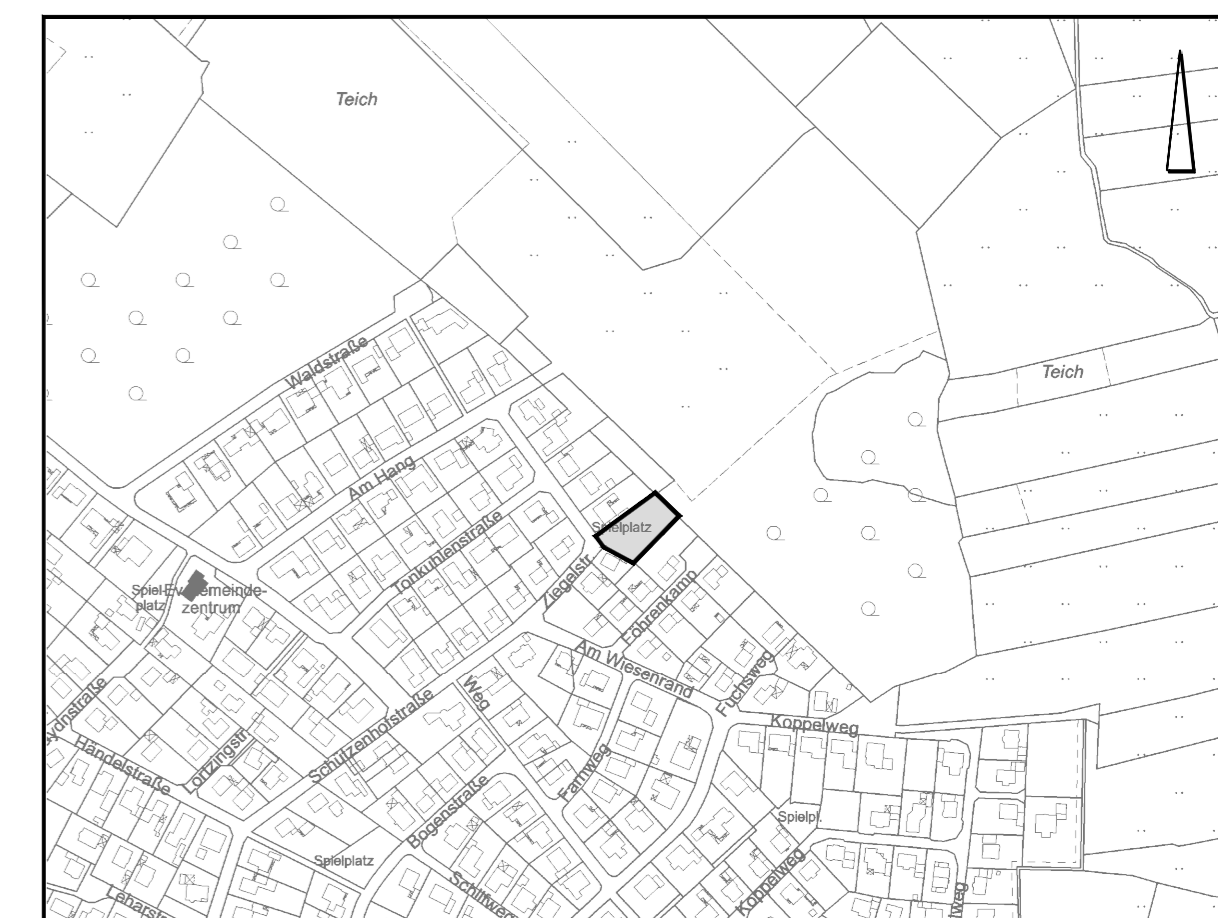
Nicht überbaubare Fläche mit Nutzungsbeschränkung, s. textl. Festsetzung Nr. 4

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





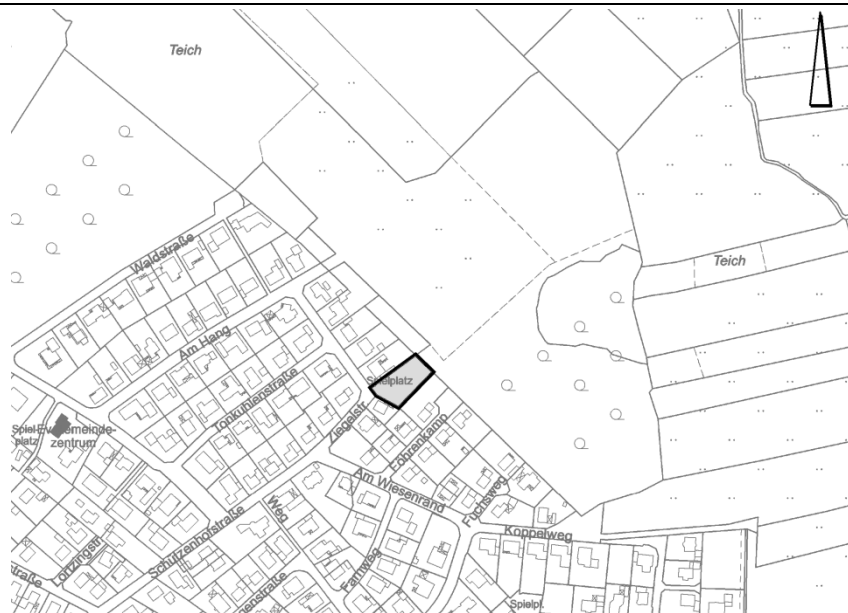
# Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

## 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

<b>1. Einleitung</b> .....	<b>3</b>
1.1 Anlass und Ziele der Planung .....	3
1.2 Rechtsgrundlagen .....	4
1.3 Geltungsbereich der Planung .....	4
1.4 Beschreibung des Plangebietes.....	4
1.5 Planungsrahmenbedingungen .....	4
<b>2. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung</b> .....	<b>5</b>
2.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....	5
2.2 Relevante Abwägungsbelange.....	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
<b>3. Inhalte des Bebauungsplanes</b> .....	<b>10</b>
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
<b>4. Städtebauliche Übersichtsdaten</b> .....	<b>11</b>
<b>5. Daten zum Verfahrensablauf</b> .....	<b>12</b>

## 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 2014<sup>1</sup> 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.

---

<sup>1</sup> 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB gelten Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht somit nicht.

### **Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte**

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

### **Besonderer Artenschutz**

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG untersagen konkret schädigende Handlungen für die besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

An bedeutenden Strukturen sind die standortgerechten Laubgehölze hervorzuheben, die aufgrund der Lebensraumpotentiale eine ubiquitäre, an Siedlungen und Menschen angepasste Brutvogelfauna sowie ggf. auch Quartiere und Jagdreviere von Fledermäusen aufweisen. Durch den Erhalt der Großgehölze ist eine Tötung von Individuen weitgehend zu vermeiden. 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

<b>Gesamt</b>	<b>1.103 m<sup>2</sup></b>
<b>Allgemeines Wohngebiet WA</b>	1.103 m <sup>2</sup>

**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	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
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	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>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
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>	<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.



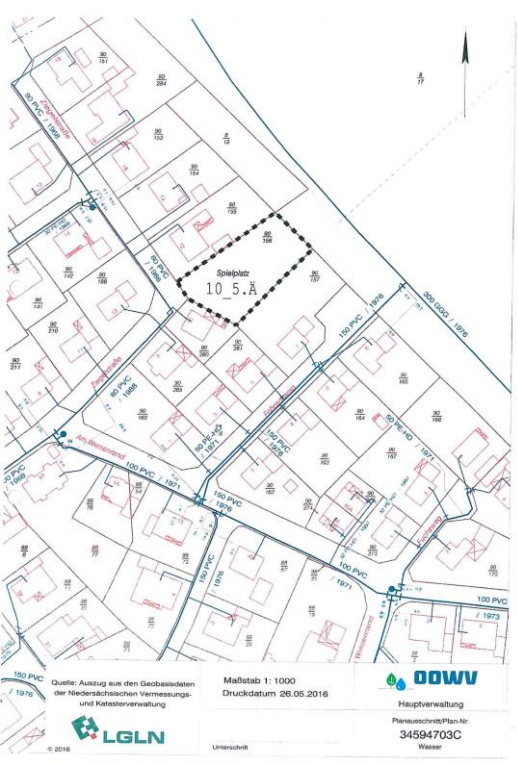


Gemeinde Rastede  
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Ziegelstraße“

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
			
		Anlage: Entwurf Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 10 „Ziegelstraße“	



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:**

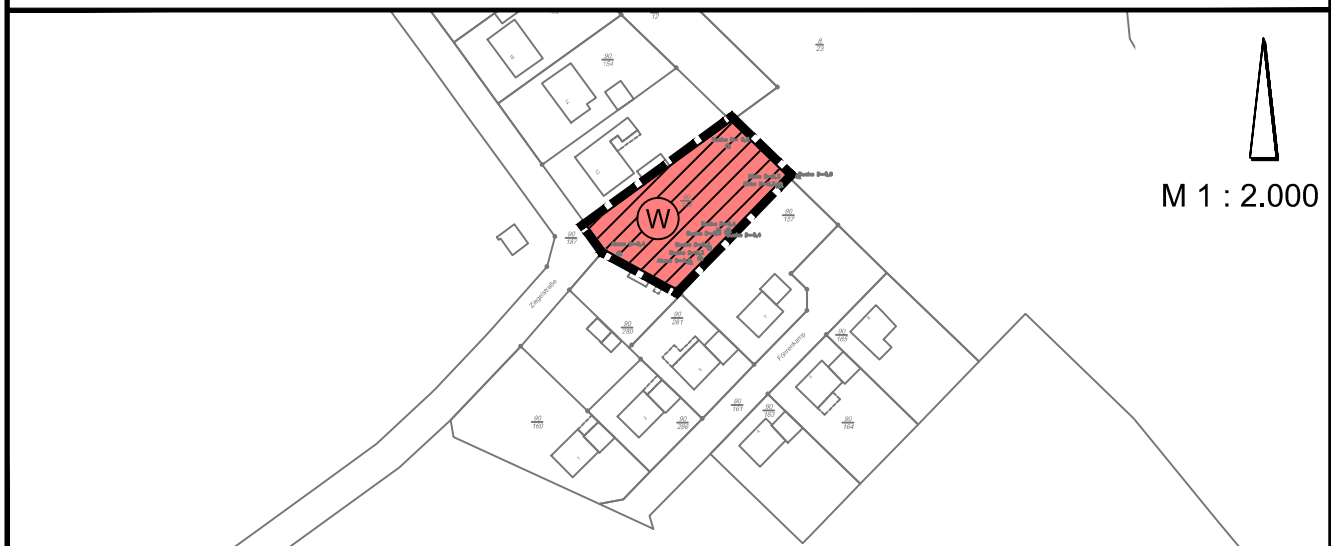
1. Avacon AG, Schreiben vom 25.05.2016
2. TenneT TSO GmbH, Schreiben vom 24.05.2016
3. Exxon Mobil Production Deutschland GmbH, Schreiben vom 18.05.2016
4. LWK Niedersachsen, Forstamt Weser-Ems, Schreiben vom 18.05.2016
5. Gastransport Nord GmbH, Schreiben vom 27.05.2016
6. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 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





# 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**

<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>2</b>
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
<b>2.</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG</b>	<b>4</b>
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
<b>3.</b>	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>10</b>
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
<b>4.</b>	<b>STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN</b>	<b>11</b>
<b>5.</b>	<b>DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF</b>	<b>12</b>

# 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 Spielplatzkonzepts<sup>1</sup> 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.

---

<sup>1</sup> 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 m<sup>2</sup>,
- Übernahme des Lärmschutzwalles mit Anpflanzgebot in einer Breite von 10 m,
- Verlängerung der Erschließungsstraße in das Gebiet auf 62 m<sup>2</sup>.



Bei Umsetzung der Planung ist auf der Wohnbaufläche gemäß der Grundflächenzahl von 0,3 zzgl. zulässiger Nebenanlagen eine Versiegelung von maximal rd. 255 m<sup>2</sup> anzunehmen. Für den Erschließungsstich wird eine Versiegelung von 90 % angesetzt, so dass eine verkehrsbedingte Versiegelung von 56 m<sup>2</sup> angenommen wird. Insgesamt wird somit eine maximale Gesamtversiegelung von 311 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Dachgeschossdürfen 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 Anichtsfläche 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

<b>Gesamt</b>	<b>628 m<sup>2</sup></b>
<b>Allgemeines Wohngebiet WA</b>	566 m <sup>2</sup>
<b>Öffentliche Straßenverkehrsfläche</b>	62 m <sup>2</sup>

## **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**

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






Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung OOWV	<p>Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrmeterweiterung 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>M Maßstab 1:1000 D Druckdatum 28.05.2016</p> <p><b>OÖWW</b> Hauptverwaltung Plananschritt/Plan-Nr. 34594603D Wasser</p> <p><b>LGLN</b> © 2016</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 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“

<b>Nr.</b>	<b>Private Einwender/in Schreiben vom ...</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
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:

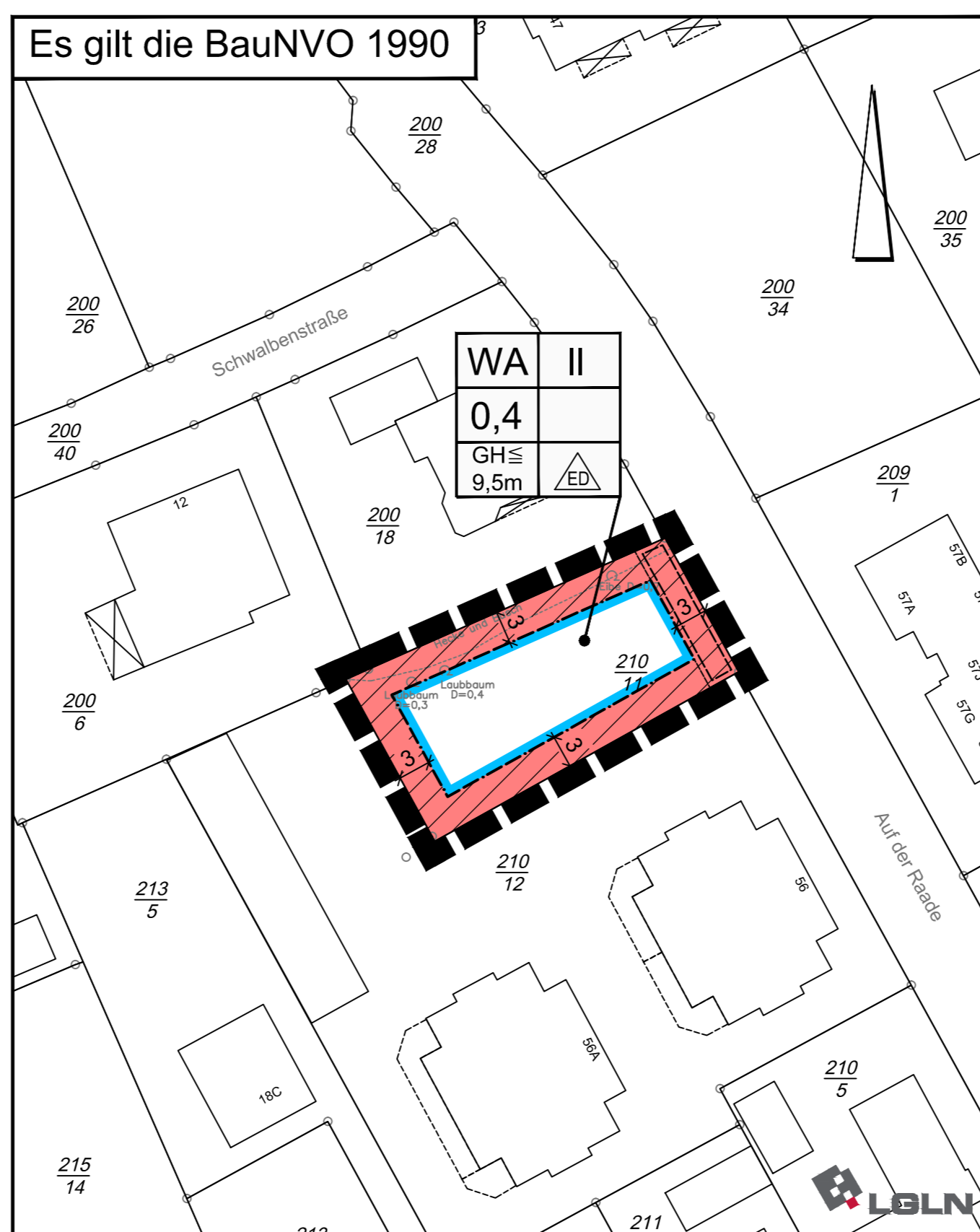
**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

**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

## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61.

## 2. 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

## 1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

## 2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl  
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 GH ≤ 9,5 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH= Gebäudehöhe)

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

überbaubare Fläche  
 nicht überbaubare Fläche

## 15. Sonstige Planzeichen

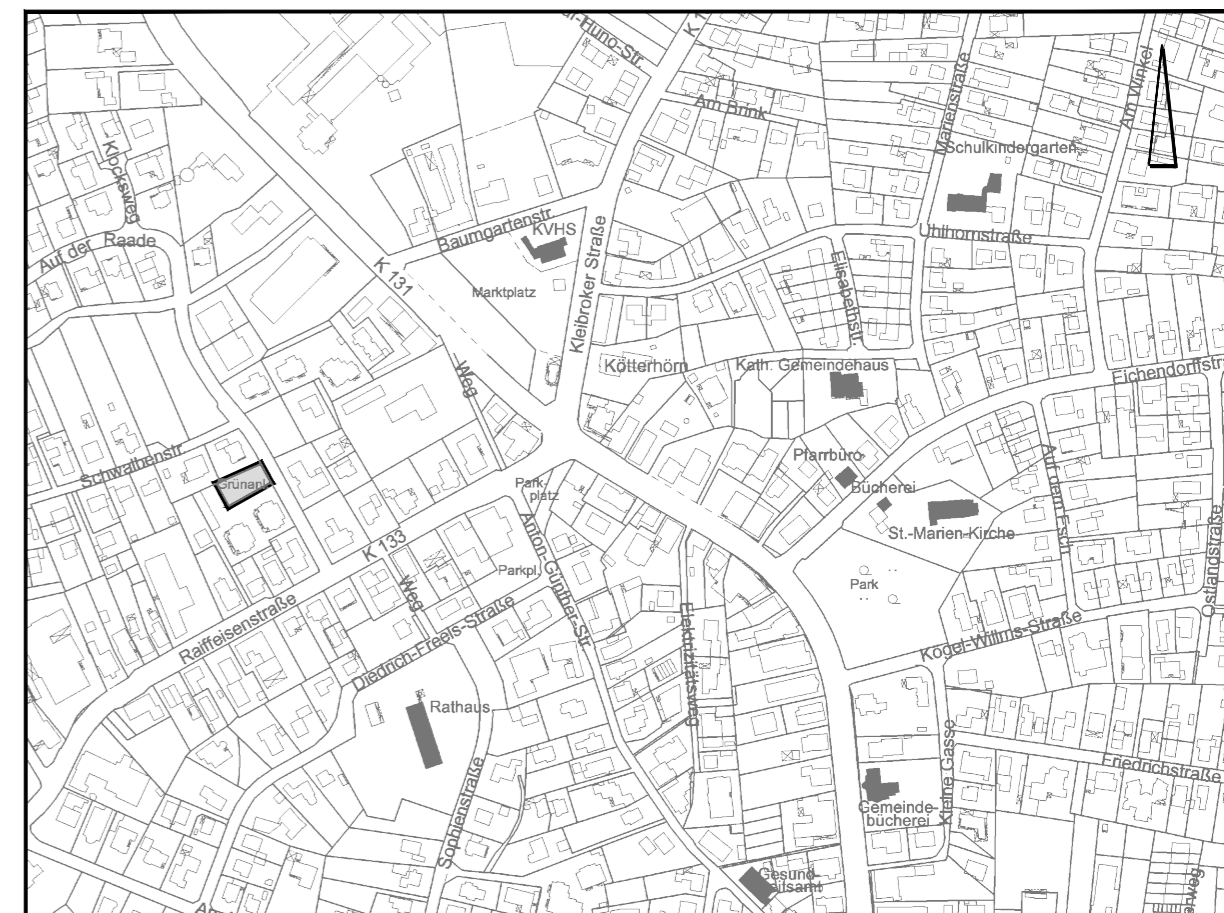
nichtüberbaubare Flächen mit Nutzungseinschränkungen (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)

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

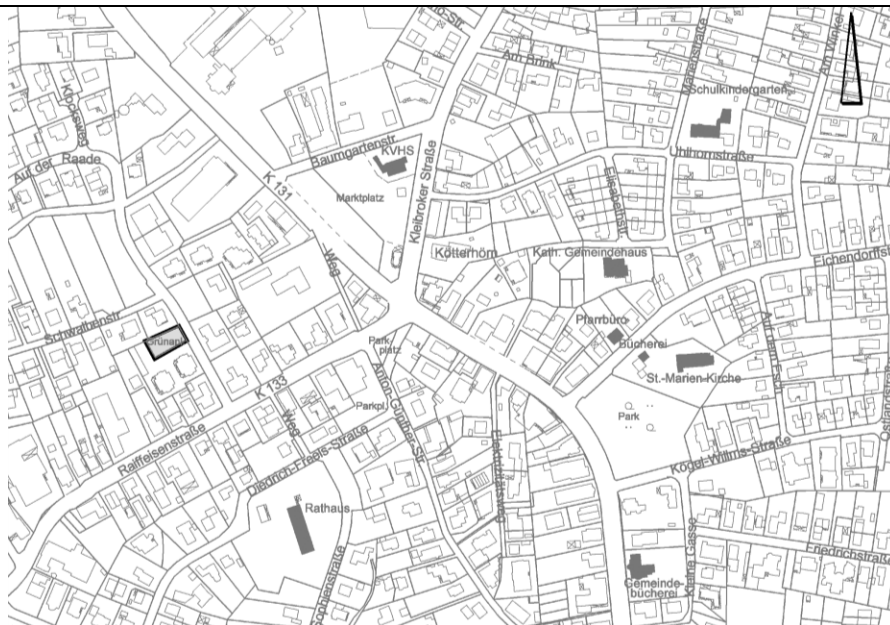
NWP Planungsgesellschaft mbH Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung	Escherweg 1 26121 Oldenburg	Telefon 0441 97174-0 Telefax 0441 97174-73	
	Postfach 3867 26028 Oldenburg	E-Mail info@nwp-ol.de Internet www.nwp-ol.de	



# 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

<b>1. EINLEITUNG .....</b>	<b>2</b>
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
<b>2. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE     DER ABWÄGUNG.....</b>	<b>4</b>
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
<b>3. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>13</b>
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	13
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE.....	13
3.3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	13
<b>4. STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN .....</b>	<b>14</b>
<b>5. DATEN ZUM VERFAHRENS ABLAUF .....</b>	<b>15</b>

# 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 2014<sup>1</sup> 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.

---

<sup>1</sup> 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 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 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>) und
- eine fünf Meter breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (insgesamt rd. 160 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup> 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**

<b>Gesamt</b>	<b>493 m<sup>2</sup></b>
<b>Allgemeines Wohngebiet WA</b>	493 m <sup>2</sup>

## **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 „<b>Ortskern Rastede, Teilbereich Raifeisenstraße</b>“. 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 flachwurzelnenden 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>



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. Umllegungsarbeiten 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>Unterschrift</p> <p>DDVV Hauptverwaltung Planabschnitt/Plan-Nr. 34594602C Wasser</p>	Es wird eine Ausfertigung übersandt.



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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung OOWV	Anlage: Entwurf Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 110 „Raifeisenstraße“	
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.



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

**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><b>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.</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ 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.</li><li>➤ 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.</li><li>➤ Stattdessen soll der Spielplatz ersatzlos aufgehoben und die Fläche in ein Baugebiet mit hoher baulicher Ausnutzung und Flächenversiegelung geändert werden.</li></ul>	<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"><li>➤ Die festgesetzte Grünfläche dient insbesondere auch als angemessener Übergang ohne Störungen von einem Mischgebiet mit verdichteter Bebauung zu einem Allgemeinen Wohngebiet mit eingeschossiger Bebauung.</li> <li>➤ 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.)</li> <li>➤ 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 abgeholzt werden.</li> <li>➤ Der Erhaltungsaufwand des vorhandenen Spielplatzes im Charakter einer Grünanlage ist für die Gemeinde geringfügig und vertretbar.</li></ul> <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"><li>➤ 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.</li> <li>➤ Das Gebot der Rücksichtnahme und Gründe für einen vordringlichen verdichteten Wohnbedarf sind bei diesem Einzelgrundstück in keiner Weise erkennbar.</li> <li>➤ 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.</li> <li>➤ 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.</li></ul>	<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"><li>➤ 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></li><li>➤ <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.</li><li>➤ 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.</li><li>➤ 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.</li></ul> <p><b>Meine Anregung zu Pkt. 2</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Auf die Bebauungsplanänderung Nr.5 zu verzichten und den Anregungen zu Pkt. 1 zu folgen.</li></ul>	<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 m<sup>2</sup>) 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	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Bürger 1	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ 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.</li><li>➤ Eine lobenswerte Entscheidung der Gemeinde würde ich darin sehen, einen markanten Einzelbaum zu pflanzen, ggfs. durch Spende, mit Hinweis auf den alten Flurnamen Raade.</li></ul> Durchschrift zur Kenntnisnahme gelangt an Ratsmitglied Frau Susanne Lamers, Vorsitzende des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen.	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	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.  Als unmittelbar Betroffene in direkter Nachbarschaft zum Bebauungsplan Nr. 61 muss ich Einspruch erheben.	



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. 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 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.	

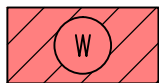
## Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan



## 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

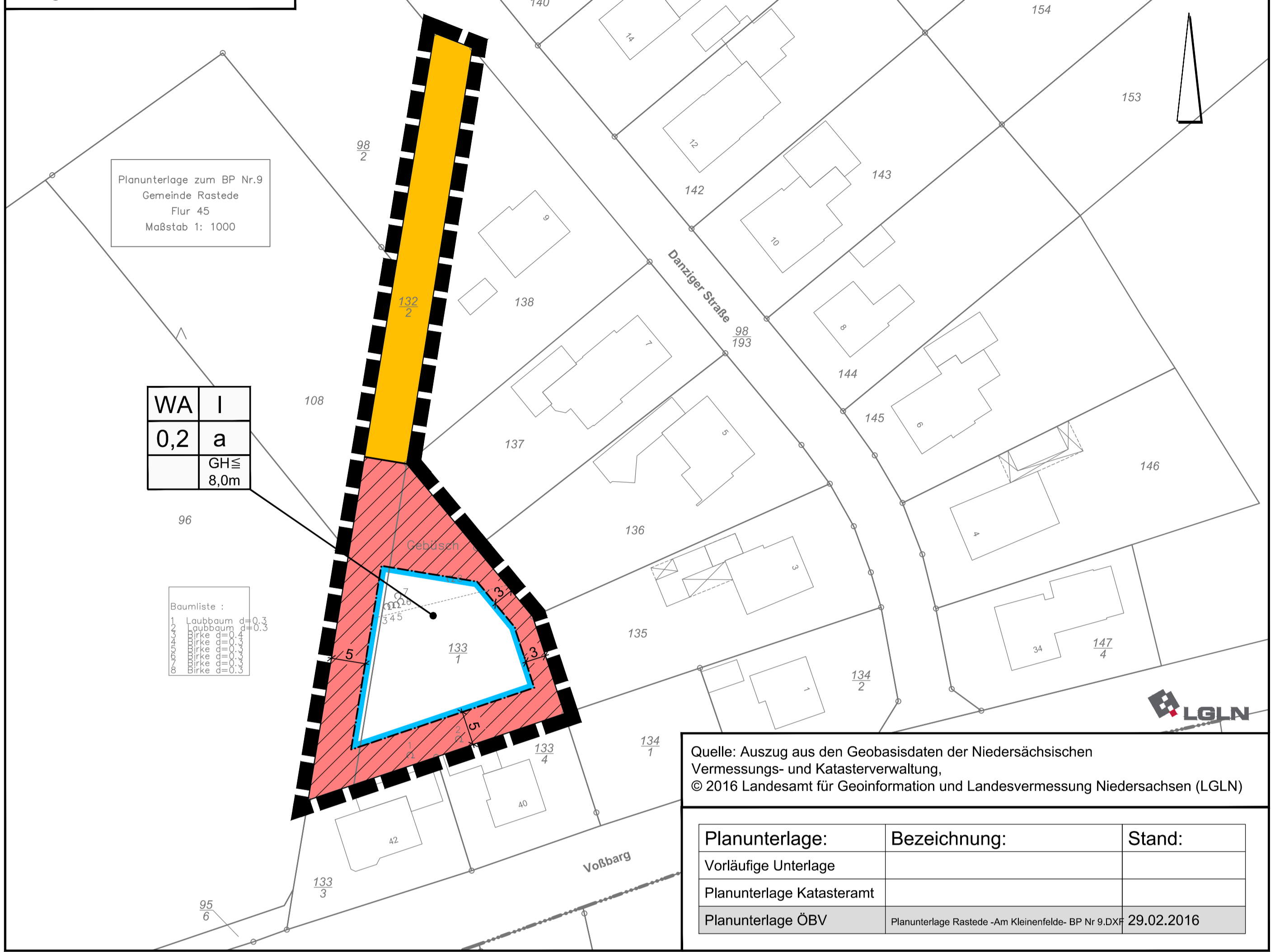
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

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 (NKG)** 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 -Am Kleinenfelde- BP Nr 9,DXF	29.02.2016

# 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 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.

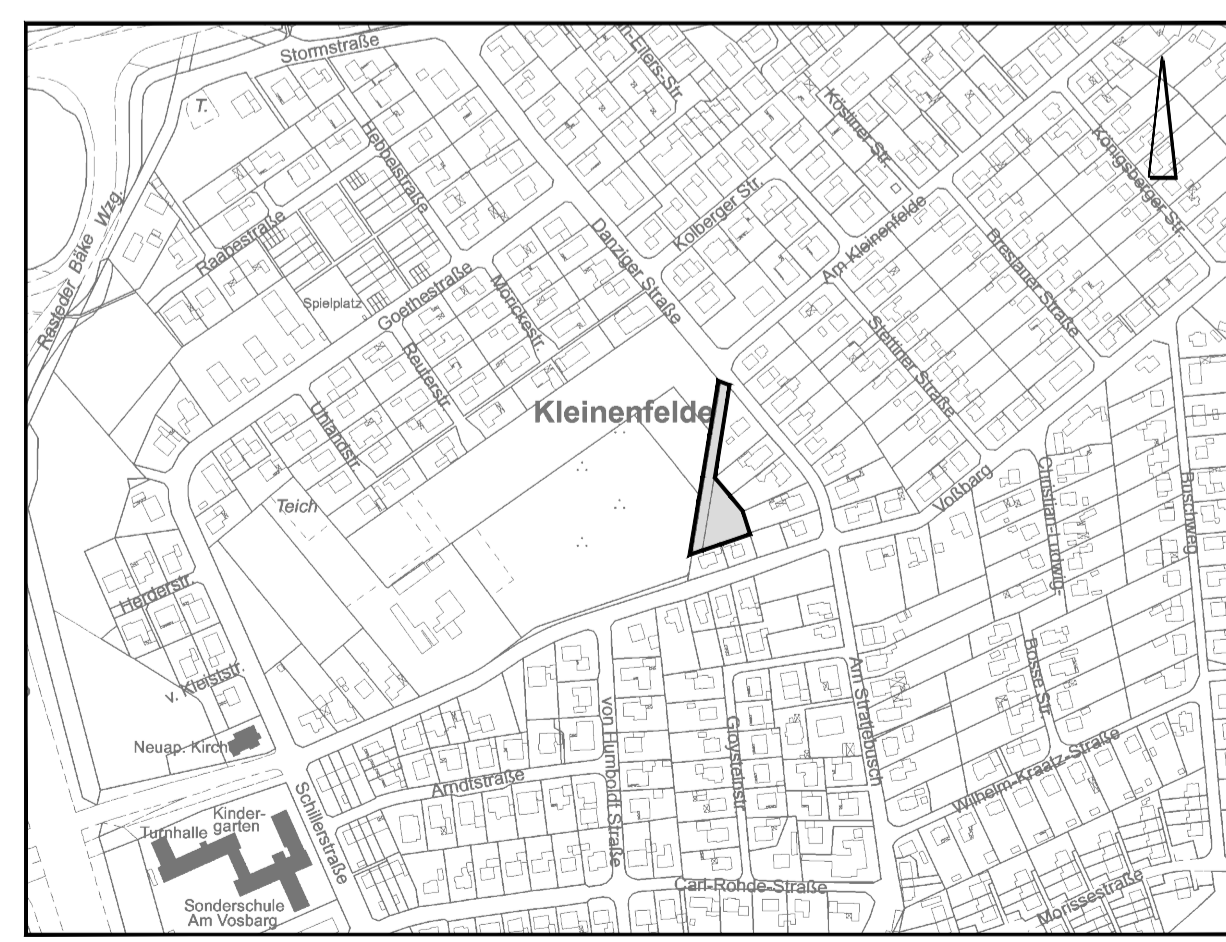
# PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 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



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

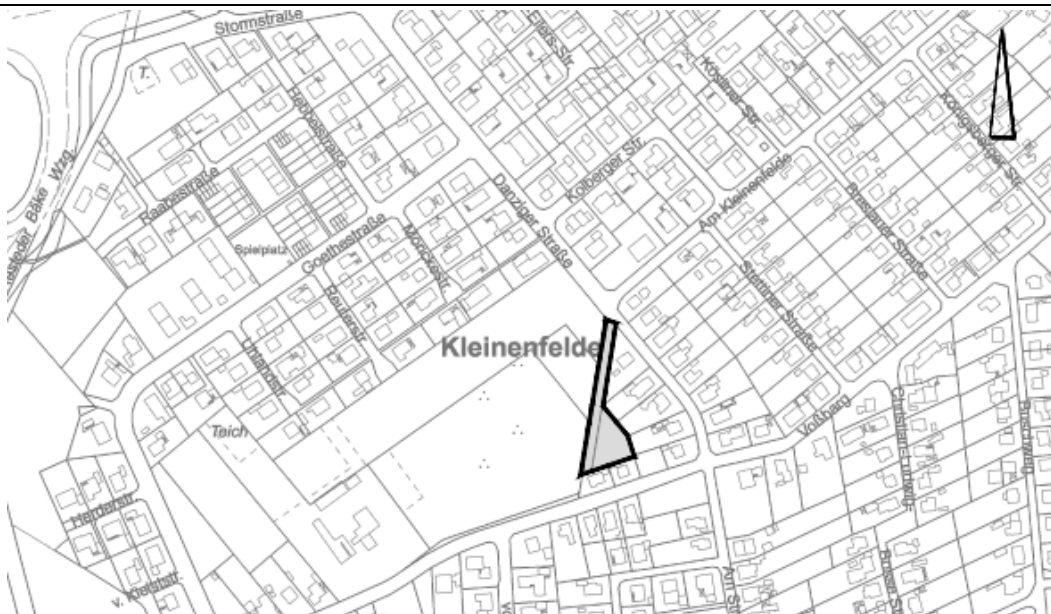
# Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

## 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**

<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>2</b>
<b>1.1</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung</b>	<b>2</b>
<b>1.2</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>3</b>
<b>1.3</b>	<b>Geltungsbereich der Planung</b>	<b>3</b>
<b>1.4</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes</b>	<b>3</b>
<b>1.5</b>	<b>Planungsrahmenbedingungen</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG</b>	<b>4</b>
<b>2.1</b>	<b>Ergebnisse der Beteiligungsverfahren</b>	<b>4</b>
<b>2.2</b>	<b>Relevante Abwägungsbelange</b>	<b>7</b>
<b>2.2.1</b>	<b>Belange der Raumordnung</b>	<b>7</b>
<b>2.2.2</b>	<b>Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz</b>	<b>7</b>
<b>2.2.3</b>	<b>Verkehrliche Belange</b>	<b>8</b>
<b>2.2.4</b>	<b>Belange der Ver- und Entsorgung, sonstige Leitungen</b>	<b>9</b>
<b>2.2.5</b>	<b>Belange des Kinderspiels</b>	<b>9</b>
<b>3.</b>	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>10</b>
<b>3.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>10</b>
<b>3.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung, Bauweise</b>	<b>10</b>
<b>3.3</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN</b>	<b>12</b>
<b>5.</b>	<b>DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF</b>	<b>12</b>

## **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 2014<sup>1</sup> 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.

---

<sup>1</sup> 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 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 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 m<sup>2</sup>) den Festsetzungen einer öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz auf rd. 762 m<sup>2</sup>, die Zufahrt umfasst im Ursprungsplan eine Fläche von 682 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>) ergibt sich somit eine maximale Versiegelung von rd. 320 m<sup>2</sup>. Zudem ist die Zufahrt als Verkehrsfläche (375 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>.

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

### **Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte**

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

### **Besonderer Artenschutz**

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG untersagen konkret schädigende Handlungen für die besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

An bedeutenden Strukturen sind die standortgerechten Laubgehölze hervorzuheben, die aufgrund der Lebensraumpotentiale eine ubiquitäre, an Siedlungen und Menschen angepasste Brutvogelfauna sowie ggf. auch Quartiere und Jagdreviere von Fledermäusen aufweisen. 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

<b>Gesamt</b>	<b>1444 m<sup>2</sup></b>
Allgemeines Wohngebiet WA	1069 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	375 m <sup>2</sup>

#### 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**

<b>Nr.</b>	<b>Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b><i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
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	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>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.</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>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>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Die Bezeichnung wird überarbeitet.</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 wird zur Kenntnis genommen. Die Ziffer wird berichtigt</p>
		<p>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.</p> <p>Für Rückfragen zu geringfügigen redaktionellen Anmerkungen stehe ich gerne zur Verfügung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Straßenname sowie die Himmelsrichtung werden korrigiert.</p>
2	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake  09.06.2016	<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>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung eingearbeitet</p>



## 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.

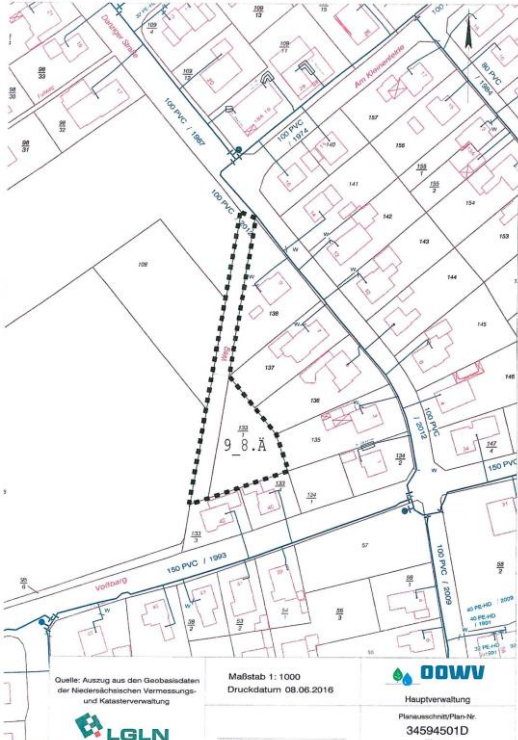


## 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Voßberg / Danziger Straße“

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>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</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>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>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>



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 Neubauegebiete in Verbindung:  Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubauegebiete KMU Südwestpark 15 9044 9 Nürnberg  Neubauegebiete@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 <b>Archäologischen Denkmalpflege</b> 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.

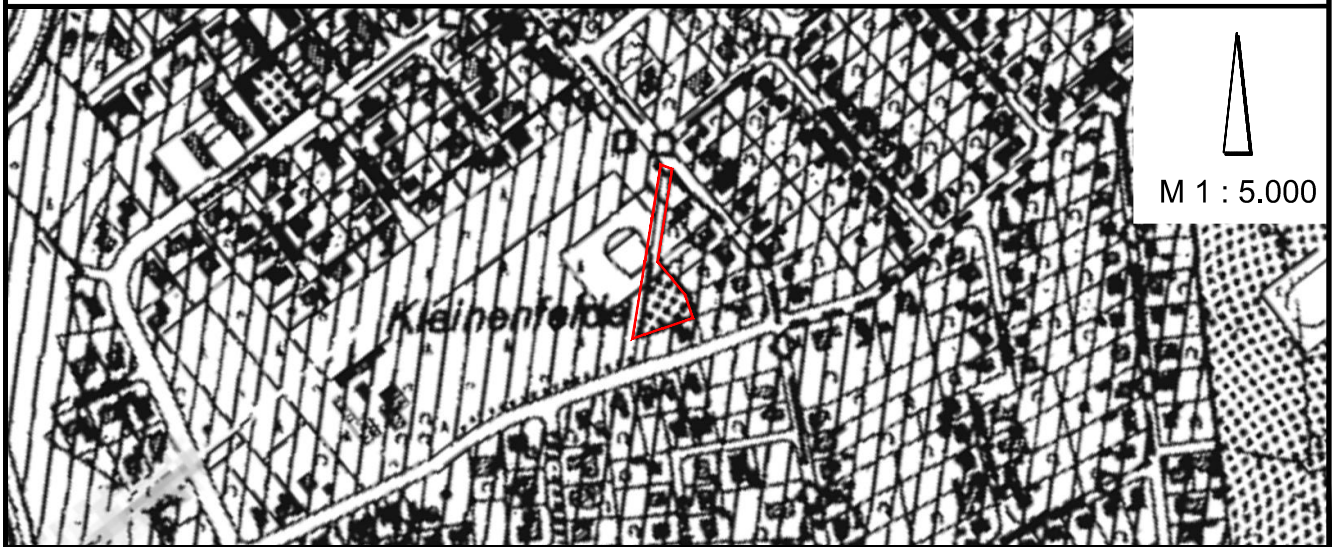


## 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Voßberg / Danziger Straße“

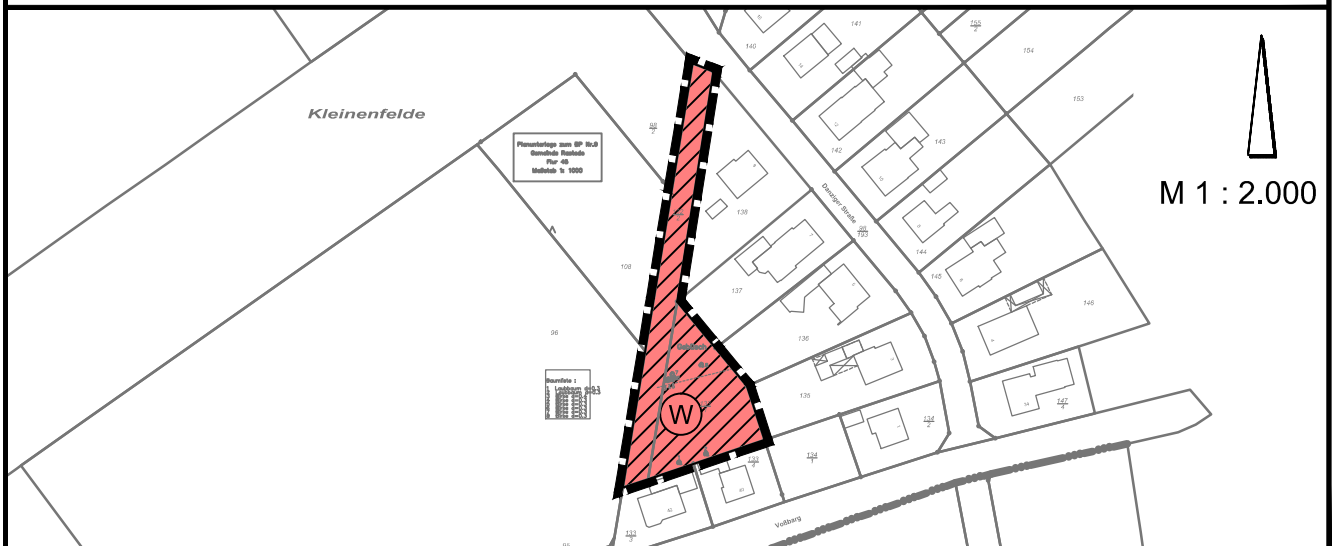
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Eine Oberflächenbefestigung im Bereich von Versorgungsleitungen sollte so geplant werden, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen, Rohrnetzkontrollen 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><b>Keine Anregungen und Bedenken hatten:</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. LWK Niedersachsen, Forstamt Weser-Ems, Schreiben vom 30.06.2016</li><li>2. LWK Niedersachsen, Bezirksstelle Oldenburg-Nord, Schreiben vom 15.06.2016</li><li>3. Gastransport Nord GmbH, Schreiben vom 08.06.2016</li><li>4. Polizeistation Rastede, Schreiben vom 07.06.2016</li><li>5. ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Schreiben vom 06.06.2016</li><li>6. TenneT TSO GmbH, Schreiben vom 28.06.2016</li><li>7.</li></ol>			



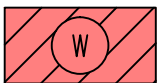
# Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan



## 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

# 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Berneweg/ Ollenweg", 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,

© 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 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 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 8 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 ist damit am ..... in Kraft getreten.

Rastede, den ..... Bürgermeister

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 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:

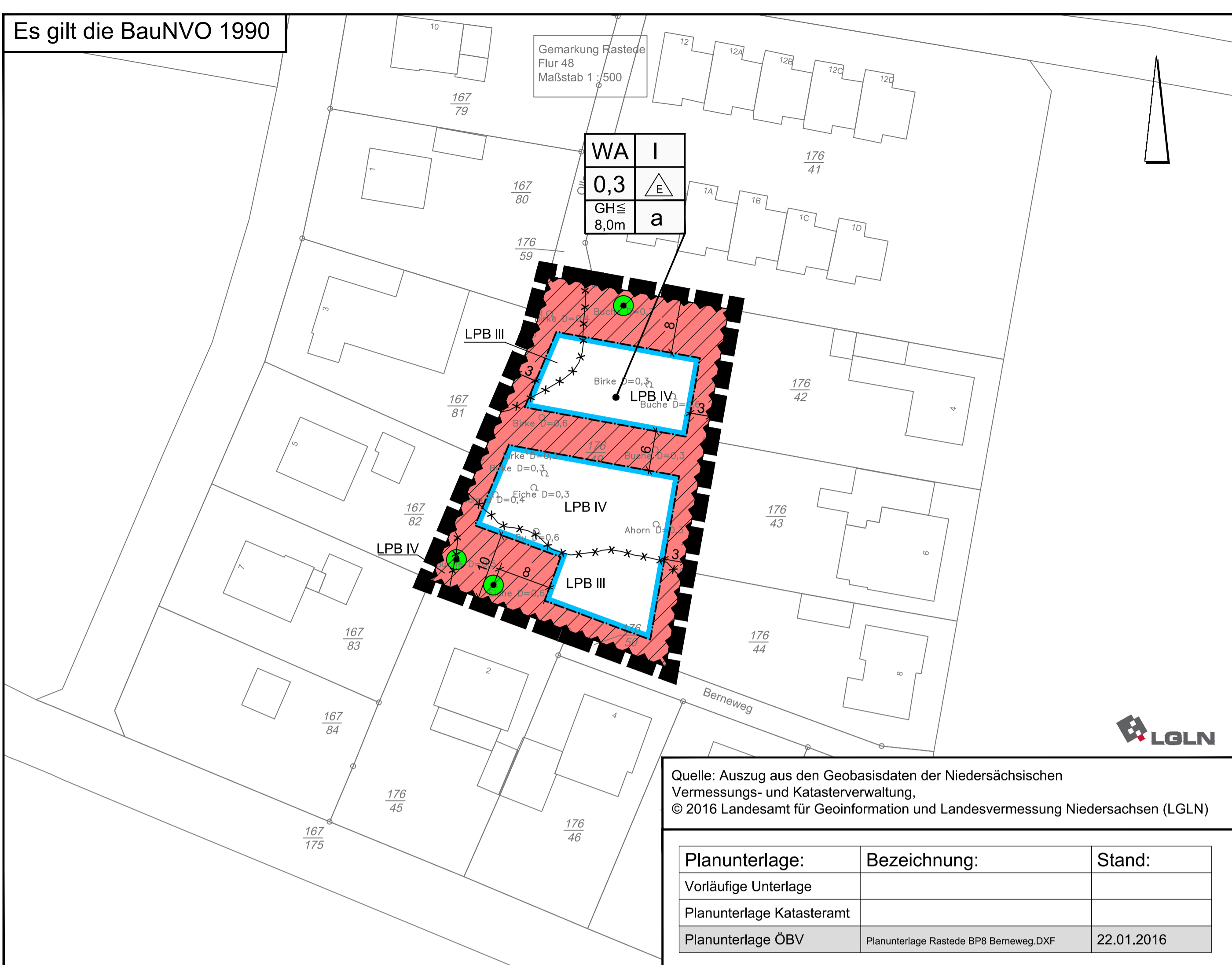
**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKKomVG)** 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 BP8 Berneweg.DXF	22.01.2016

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**  
 Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**  
0,3 Grundflächenzahl  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
GH  $\leq$  8,0 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH= Gebäudehöhe)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
a Abweichende Bauweise  
 nur Einzelhäuser zulässig  
 Baugrenze  
 überbaubare Fläche  
 nicht überbaubare Fläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
 zu erhaltender Baum
- Sonstige Planzeichen**  
 Lärmpegelbereich  
 Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Anlage 1 zu Vorlage 2017/054

gezeichnet:	U. E.				
geprüft:	Th. Aufleger				
Datum:	07.07.2016				

# Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

## 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Berneweg/ Ollenweg"

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  
Eschenweg 1  
26121 Oldenburg  
Postfach 3867  
26028 Oldenburg  
Telefon 0441 97174-0  
Telefax 0441 97174-73  
E-Mail info@nwp-olde  
Internet www.nwp-olde



## Örtliche Bauvorschriften

- Geltungsbereich**  
Der Geltungsbereich entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8, 4. Änderung.
- Dachform und 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 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. 8 und seine Änderung treten mit Rechtskraft dieser 4. 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.
- Erläuterungen zu den schalltechnischen Anforderungen:  
Beispiel: Lärmpegelbereich IV  
Bei der Erstellung von Gebäuden mit Wohn- und Schlafräumen innerhalb der Fläche des Lärmpegelbereiches IV nach DIN 4109, muss nach Tabelle 8 Spalte 4 ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß von mindestens R' w, res = 40 dB für die Außenbauteile gefordert werden. Unter Berücksichtigung, dass die Außenwände mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von mindestens R' w = 45 dB errichtet werden und max. 40 % der Außenbauteile als Fensterflächen ausgeführt sind, ergibt sich entsprechend der DIN 4109, Tabelle 10, unter Vernachlässigung der Tabelle 9, ein erforderliches Schalldämm-Maß für die Fenster von R' w = 35 dB.  
Beispiel: Lärmpegelbereich III

Bei der Erstellung von Gebäuden mit Wohn- und Schlafräumen innerhalb der Fläche des Lärmpegelbereiches III nach DIN 4109, muss nach Tabelle 8 Spalte 4 ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß von mindestens R' w, res = 35 dB für die Außenbauteile gefordert werden. Unter Berücksichtigung, dass die Außenwände mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von mindestens R' w = 40 dB errichtet werden und max. 40 % der Außenbauteile als Fensterflächen ausgeführt sind, ergibt sich entsprechend der DIN 4109, Tabelle 10, unter Vernachlässigung der Tabelle 9, ein erforderliches Schalldämm-Maß für die Fenster von R' w = 30 dB.

## Fenster und Lüftungselemente

Fenster sind auf Grund der schalldämmenden Eigenschaften gemäß VDI 2719 /N5/ in die Schallschutzklassen 1 - 6 unterteilt, die sich wie folgt darstellen:

Spalte	1	2	3
Zeile	Schallschutzklasse	bewertetes Schalldämm-Maß R' w, des am Bau funktionsmäßig eingebauten Fensters	erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß R' w, des im Prüfstand eingebauten funktionsfähigen Fensters
1	1	25 bis 29 dB	$\geq$ 27 dB
2	2	30 bis 34 dB	$\geq$ 32 dB
3	3	35 bis 39 dB	$\geq$ 37 dB
4	4	40 bis 44 dB	$\geq$ 42 dB
5	5	45 bis 49 dB	$\geq$ 47 dB
6	6	$\geq$ 50 dB	$\geq$ 52 dB

Tabelle 7 Schallschutzklassen von Fenstern

Beim Einbau von Fenstern ist zu berücksichtigen, dass die für eine ausreichende Lüftung der schutzbedürftigen Räume erforderliche Einrichtung die Mindestanforderungen an die resultierende Schalldämmung der Außenwand nicht unterschreitet. Fenster moderner Qualität, die der gültigen Wärmeschutzverordnung genügen, besitzen eine Luftschalldämmung von R' w = 30 - 34 dB (Schallschutzklasse 2) und teilweise sogar eine Luftschalldämmung von R' w = 35 - 39 dB (Schallschutzklasse 3).





## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung .....</b>	<b>3</b>
1.1 Anlass und Ziele der Planung .....	3
1.2 Rechtsgrundlagen .....	4
1.3 Geltungsbereich der Planung .....	4
1.4 Beschreibung des Plangebietes .....	4
1.5 Planungsrahmenbedingungen .....	4
<b>2. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung .....</b>	<b>5</b>
2.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....	5
2.2 Relevante Abwägungsbelange .....	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
<b>3. Inhalte des Bebauungsplanes .....</b>	<b>11</b>
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
<b>4. Städtebauliche Übersichtsdaten.....</b>	<b>13</b>
<b>5. Daten zum Verfahrensablauf .....</b>	<b>14</b>

## 1. Einleitung

### 1.1 Anlass und Ziele der Planung

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

Im Jahr 2014<sup>1</sup> ist im Rahmen des Spielplatzkonzepts eine Zuordnung aller gemeindlichen öffentlichen Kinderspielplätze in die Kategorien 1 bis 3 vorgenommen worden. Die Spielplätze der Kategorie 1 sind dauerhaft zu erhalten, die Spielplätze der Kategorie 2 sollen temporär aufgegeben aber im Bedarfsfall wieder reaktiviert werden. Die Spielplätze der Kategorie 3 werden abgebaut und das Eigentum an den jeweiligen Grundstücken aufgegeben.

Der Kategorie 3 wurden schlussendlich 8 Kinderspielplätze zugeordnet. Die Ergebnisse einer Bürgerbeteiligung wurden bei dieser Einstufung berücksichtigt. Ziel der Gemeinde Rastede ist eine Konzentration auf stark frequentierte und ordentlich ausgestattete Spielplätze.

Der Spielplatz „Berneweg“ wurde im Rahmen des Spielplatzkonzepts der Kategorie 3 zugeordnet. Die Bestandserfassung hat ergeben, dass der Kinderspielplatz derzeit lediglich als Bolzplatz genutzt wird und der Aufenthaltswert relativ gering ist. Dem Kinderspielplatz wurde zudem kein Erweiterungs- und Entwicklungspotenzial beigemessen.

Die Gemeinde Rastede erkennt also kein Erfordernis zur Herstellung des Kinderspielplatzes mit Spielgeräten. Einerseits haben viele Familie eigene Spielgeräte im Garten, andererseits hat sich das Freizeitverhalten der Kinder geändert, so dass die Anlegung eines weiteren Spielplatzes entbehrlich ist. Der Bolzplatz befindet sich in einem wohnbaulich geprägten Bereich und kann laut Spielplatzkonzept im Rahmen einer Innenverdichtung für eine Wohnbaunutzung bereitgestellt werden. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass für den Ort Wahnbek zeitnah jedenfalls vorerst keine Planung von Neubaugebieten möglich ist, würde mit dieser Fläche ein kleiner Beitrag zur Bereitstellung von Wohnbauflächen für diesen Ortsteil realisiert werden können. Die Planung/ Innenverdichtung entspricht damit den Regelungsinhalten in § 1a Abs. 2 BauGB zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).

Für den aktuell erforderlichen Wohnungsbau werden dringend Flächen in innerörtlicher Lage benötigt. Im Rahmen dieser 4. Änderung wird der Kinderspielplatz als Allgemeines Wohngebiet überplant. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der derzeitigen Nachfrage und der Umgebungsbebauung. So werden eine Grundflächenzahl von 0,3 und zwei großzügige Baufelder ausgewiesen. Zulässig sind ein Vollgeschoss sowie eine abweichende Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 12 Metern. Die prägenden Bäume im Norden und Süden des Plangebietes werden mit Pflanzbindung versehen.

---

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

## **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8, 4. Änderung sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

## **1.3 Geltungsbereich der Planung**

Das Planungsgebiet liegt im westlichen Bereich der Ortslage Wahnbek. Das Plangebiet wird an allen Seiten durch Wohnbebauung abgegrenzt. Im Norden grenzen das Flurstück 176/41 sowie der Ollenweg, im Osten die Flurstücke 176/42, 176/43 und 176/44, im Süden das Flurstück 176/45 sowie der Berneweg und im Westen die Flurstücke 176/81 bis 176/82 an. Die Erschließung findet über die Straßen „Ollenweg“ und „Berneweg“ statt.

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

## **1.4 Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet stellt sich als unbebaute Fläche dar und wird derzeit als Grünfläche/ Bolzplatz genutzt. Der im Bebauungsplan Nr. 8 festgesetzte Kinderspielplatz wurde bislang nicht realisiert. Zu allen Richtungen grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet an. Das Plangebiet ist durch schmale Zufahrten von den Straßen „Ollenweg“ und „Berneweg“ erschlossen.

## **1.5 Planungsrahmenbedingungen**

### **Regionales Raumordnungsprogramm**

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

Für das Plangebiet werden keine Darstellungen getroffen.

### **Flächennutzungsplan**

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

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

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

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

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

## **Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte**

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

## **Besonderer Artenschutz**

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG untersagen konkret schädigende Handlungen für die besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

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

Mit dem Verlust von Gehölzbeständen sind auch Lebensstätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere betroffen. Bei den Beständen im Umfeld von Gärten ist davon auszugehen, dass trotz Verlust von Gehölzbeständen mit Lebensraumpotential durch die innerörtliche Lage



mit verbleibenden, umgebenden Gärten und der zu erhaltenden Großgehölze die Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte aufrecht erhalten werden kann.

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

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

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

#### **2.2.4 Verkehrliche Belange**

Der bislang festgesetzte Kinderspielplatz ist bereits über die Straßen „Berneweg“ und „Ollenweg“ erschlossen. Die Festsetzung zusätzlicher Erschließungsflächen ist nicht erforderlich. 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 GmbH<sup>2</sup> aus Bremerhaven erstellt.

Im Zuge der schalltechnischen Berechnungen wurden innerhalb des Plangebietes die Geräuschimmissionen 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:

---

<sup>2</sup> 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

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

## **5      Daten zum Verfahrensablauf**

Verwaltungsausschuss Auslegungsbeschluss:

Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses:

Öffentliche Auslegung

Satzungsbeschluss im Rat:

Rastede, den

Der Bürgermeister



**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	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> 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	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<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	<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>	
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 Brandverhütungssingenieur 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

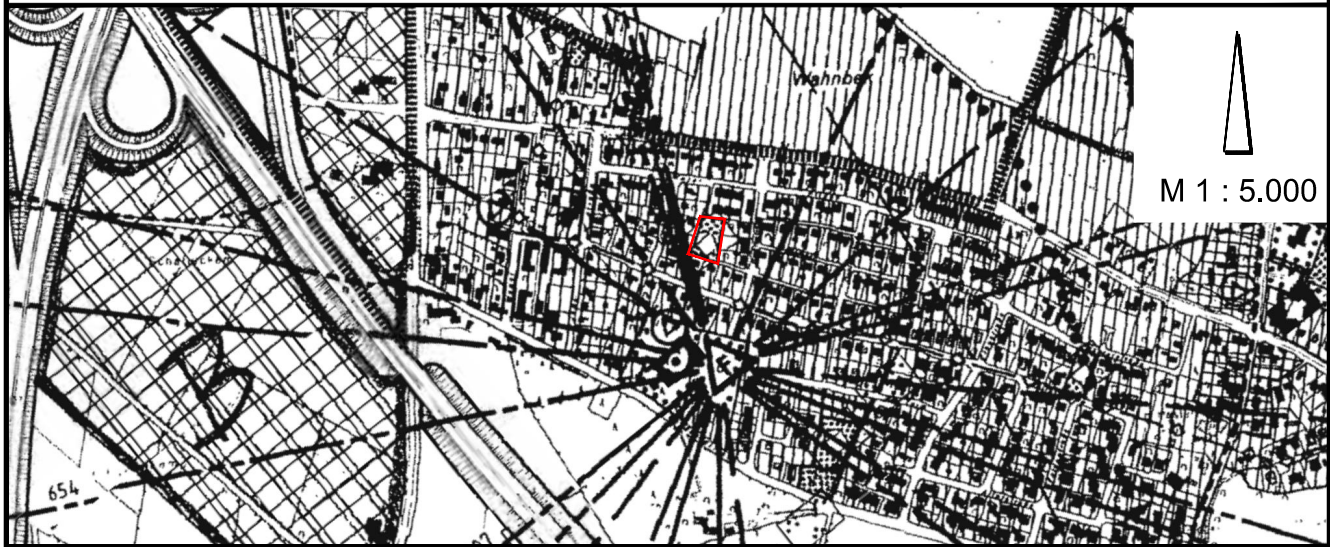
Anlage: Entwurf Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 4, 8. Änderung „Berneweg/ Ollenweg“



<b>Nr.</b>	<b>Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
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.
<b>Keine Anregungen und Bedenken hatten:</b>  <ol style="list-style-type: none"><li>1. Avacon AG, Schreiben vom 25.05.2016</li><li>2. TenneT TSO GmbH, Schreiben vom 24.05.2016</li><li>3. LWK Niedersachsen, Forstamt Weser-Ems, Schreiben vom 18.05.2016</li><li>4. Exxon Mobil Production Deutschland GmbH, Schreiben vom 18.05.2016</li><li>5. Gastransport Nord GmbH, Schreiben vom 27.05.2016</li><li>6. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle OL-Nord, Schreiben vom 23.05.2016</li><li>7. Polizeistation Rastede, Schreiben vom 19.05.2016</li><li>8. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 10.06.2016</li></ol>			



# 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

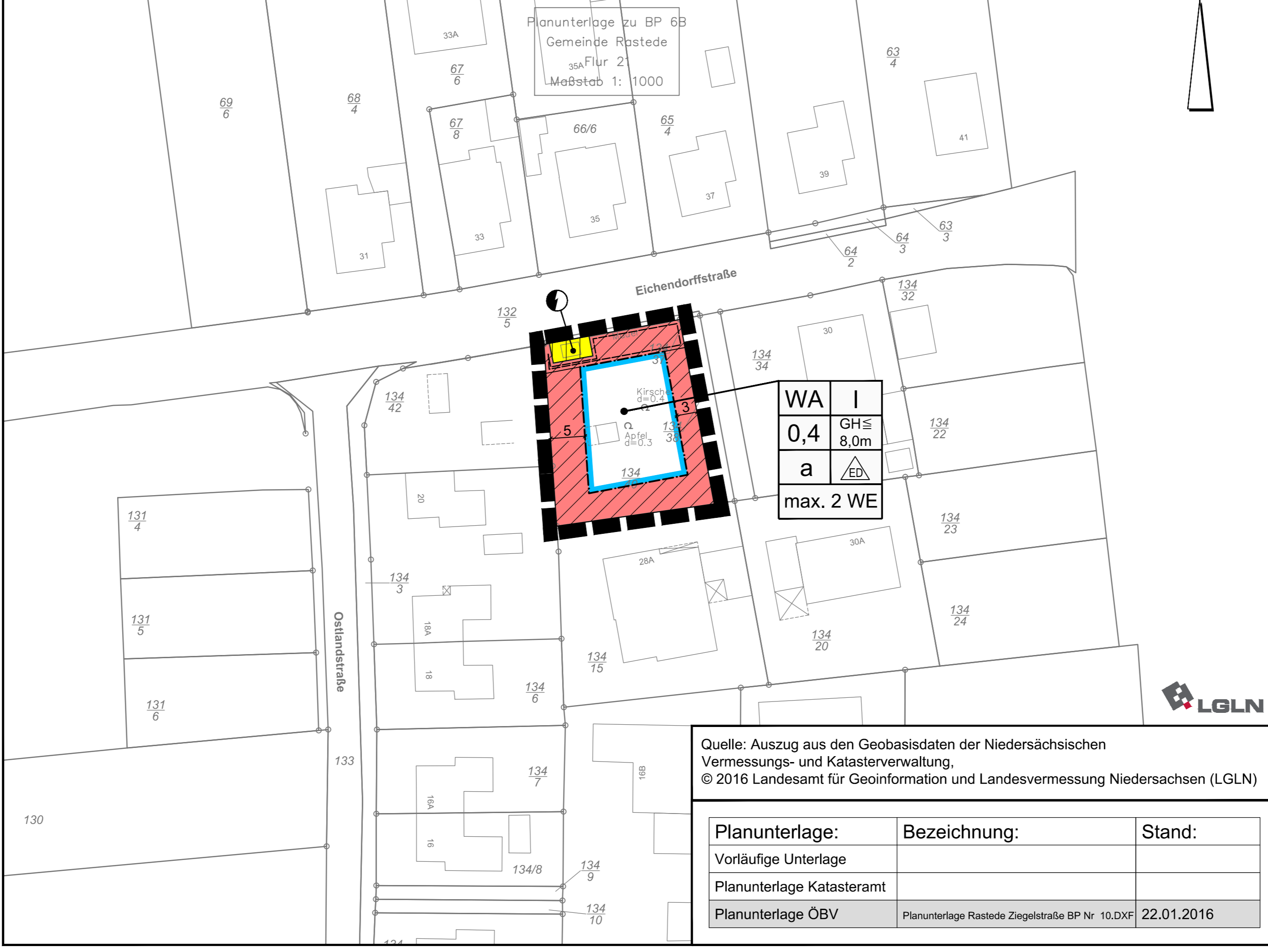
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

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 (NKG)** 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.
- 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:
  - Eingangsbüschungen, 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.

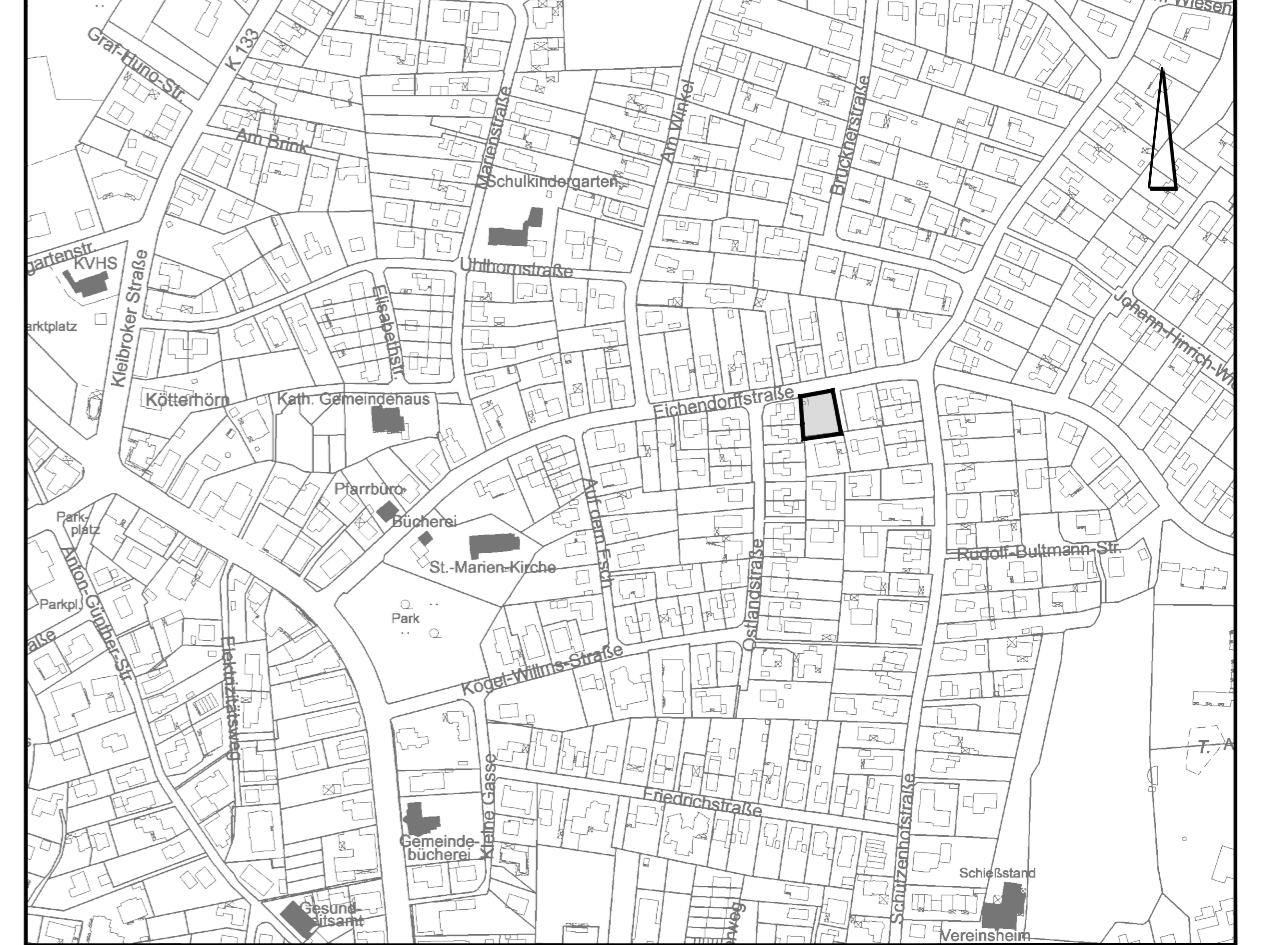
# PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 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

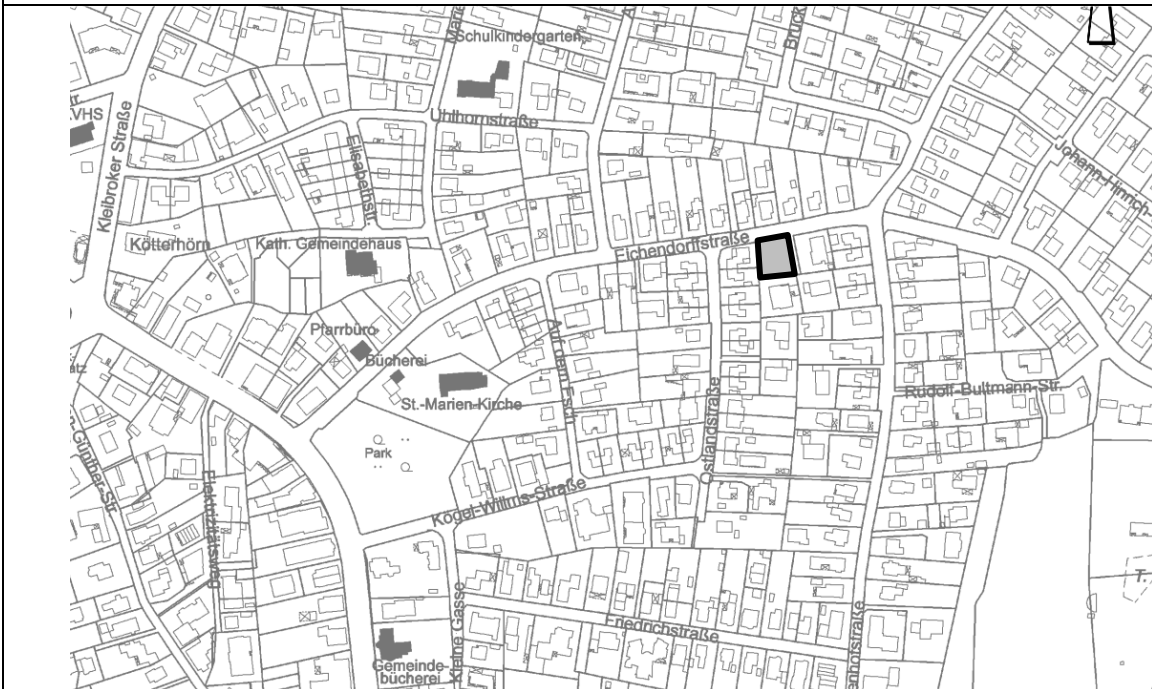


Übersichtsplan M. 1 : 5000  
Juli 2016  
M. 1 : 500

# 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**

<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>2</b>
<b>1.1</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung</b>	<b>2</b>
<b>1.2</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>3</b>
<b>1.3</b>	<b>Geltungsbereich der Planung</b>	<b>3</b>
<b>1.4</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes</b>	<b>3</b>
<b>1.5</b>	<b>Planungsrahmenbedingungen</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG</b>	<b>5</b>
<b>2.1</b>	<b>Ergebnisse der Beteiligungsverfahren</b>	<b>5</b>
<b>2.2</b>	<b>Relevante Abwägungsbelange</b>	<b>7</b>
<b>2.2.1</b>	<b>Belange der Raumordnung</b>	<b>7</b>
<b>2.2.2</b>	<b>Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz</b>	<b>7</b>
<b>2.2.3</b>	<b>Verkehrliche Belange</b>	<b>9</b>
<b>2.2.4</b>	<b>Belange der Ver- und Entsorgung, sonstige Leitungen</b>	<b>9</b>
<b>2.2.5</b>	<b>Belange des Kinderspiels</b>	<b>10</b>
<b>3.</b>	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>10</b>
<b>3.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>10</b>
<b>3.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung, Bauweise</b>	<b>10</b>
<b>3.3</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>11</b>
<b>4.</b>	<b>STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN</b>	<b>12</b>
<b>5.</b>	<b>DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF</b>	<b>12</b>

## 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 2014<sup>1</sup> 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-

---

<sup>1</sup> 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 Verkehrssparzelle 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.

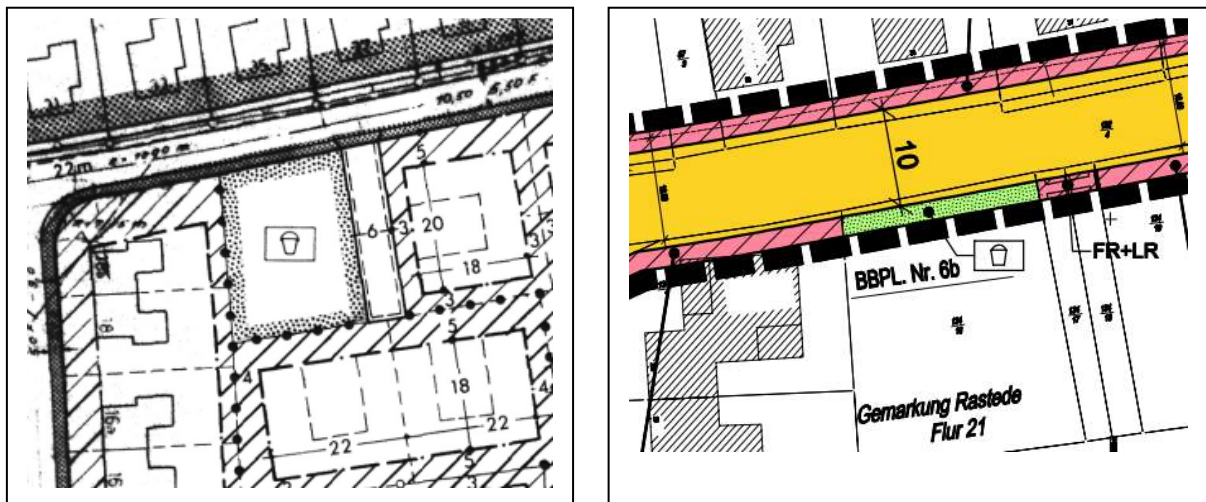


Abb.: Auszug aus den Bebauungsplänen Nr. 6B und Nr. 71

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 m<sup>2</sup> großen Fläche eine maximale Versiegelung durch Haupt- und Nebenanlagen von 60% anzusetzen, so dass insgesamt eine maximale Versiegelung von 336 m<sup>2</sup> möglich ist. Die Fläche für Versorgungsanlagen weist eine Größe von 17 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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**

<b>Gesamt</b>	<b>577 m<sup>2</sup></b>
Allgemeines Wohngebiet WA	560 m <sup>2</sup>
Flächen für Versorgungsanlagen	17 m <sup>2</sup>

## **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	EWE NETZ GmbH Netzregion Cuxhaven/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 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 <b>Archäologischen Denkmalpflege</b> 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	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake  08.06.2016	<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.



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

**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





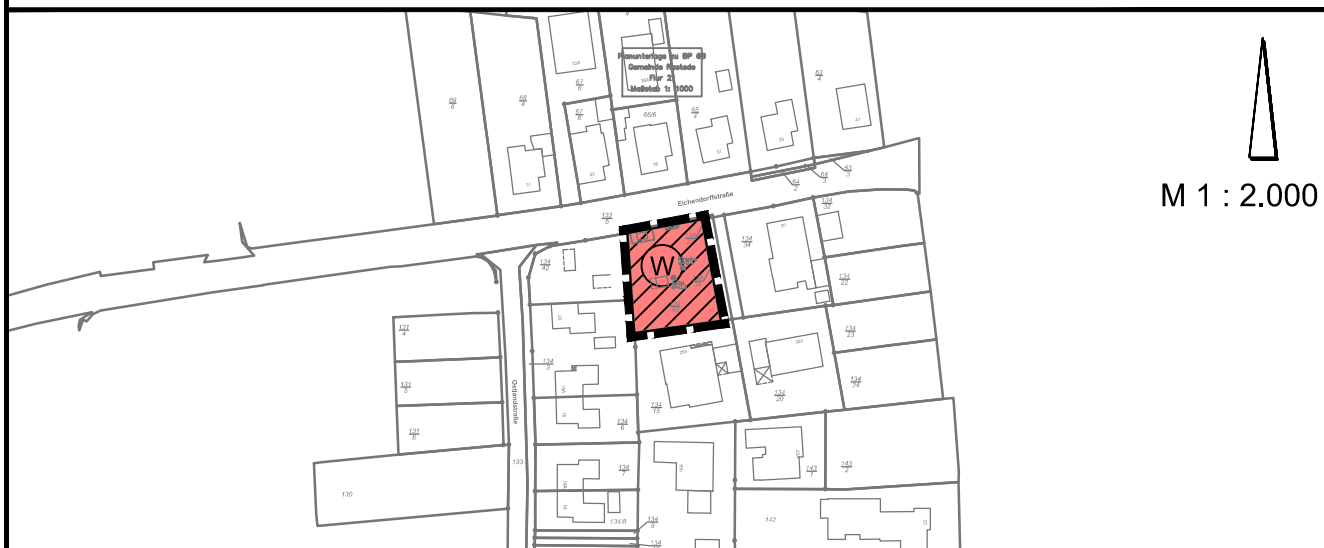
Gemeinde Rastede  
Bebauungsplan Nr. Eichendorffstraße“

<b>Nr.</b>	<b>Private Einwender/in Schreiben vom ...</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b><i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i></b>
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

## Mitteilungsvorlage

**Vorlage-Nr.: 2017/094**

freigegeben am **06.06.2017**

**Stab**

Sachbearbeiter/in: G.Röben

**Datum: 24.05.2017**

### **Haushalt 2016 - Über- und außerplanmäßige Ausgaben über 5.000 Euro**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
N	19.06.2017	Verwaltungsausschuss
Ö	20.06.2017	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Rat nimmt Kenntnis von den in der Anlage aufgeführten über- und außerplanmäßigen Ausgaben im Ergebnis- und Finanzhaushalt in Höhe von jeweils über 5.000 Euro.

#### **Sach- und Rechtslage:**

In der Anlage sind die seit dem 15.11.2016 angefallenen über- und außerplanmäßigen Aufwendungen und Auszahlungen in Höhe von jeweils über 5.000 Euro aufgeführt.

Bei den über- und außerplanmäßigen Ausgaben im Ergebnis- und Finanzhaushalt ist eine Deckung der Beträge durch verschiedene Sachkonten in anderen Budgets im Haushalt 2016 (Minderaufwendungen oder Mehrerträge, Minderauszahlungen oder Mehreinzahlungen) vorhanden.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Siehe Sach- und Rechtslage.

#### **Anlagen:**

Übersicht der über- und außerplanmäßigen Ausgaben seit dem 15.11.2016 in Höhe von jeweils über 5.000 Euro.

#### Hinweis zur Anlage:

In der Aufstellung sind auch Beträge unter 5.000 Euro enthalten. Die Wertgrenze von 5.000 Euro bezieht sich nicht auf die einzelne Zahlung, sondern auf die Höhe der Überschreitung eines jeweiligen Budgets. Die in der Anlage aufgeführten Zahlungen sind also vorangegangenen überplanmäßigen Ausgaben hinzuzurechnen, woraus sich eine Überschreitung von über 5.000 Euro ergibt.

## Übersicht der über- und außerplanmäßigen Ausgaben

Anlage 1 zu Vorlage 2017/094

### Verschiebung von Mittel innerhalb des Ergebnishaushaltes (über 5.000€)

Lfd. Nr.	Datum	Teilhaushalt	Produkt	Kostenstelle	IPSP-Element	Bezeichnung	Budget - Bezeichnung	Budget - Schlüssel	Betrag	Begründung der Verschiebungen
1	22.11.2016	TH5_01	P1.05.01.315500	-	-	Andere soziale Einrichtungen	Soziale Einrichtungen	510400	48.000,00 €	Die Personalkosten für einen Mitarbeiter für die Flüchtlingsbetreuung waren nicht vorhersehbar und müssen aus einem anderen Budget gedeckt werden.
2	07.12.2016	TH4_01	-	9121800001	-	KGS Wilhelmsstr.	Liegenschaften, Gebäude und Grundstücke	410000	6.959,78 €	Die Nachrüstung von Beameranschlüssen in den Klassenräumen wurde bei der Haushaltsplanung für das Jahr 2016 nicht eingeplant.
3	07.12.2016	TH5_01	P1.05.01.311611	-	-	Laufende Leistung der Grundsicherung im Alter	Hilfe zum Lebensunterhalt	510100	15.200,00 €	Höhere Einnahme als veranschlagt erfordern eine höhere Einnahmenabführung an den Landkreis.
4	07.12.2016	TH5_01	P1.05.01.312400	-	-	Arbeitslosengeld II (ohne KdU/Optionsgem.)	Grundsicherung, Arbeitssuchende	510200	27.500,00 €	Höhere Einnahme als veranschlagt erfordern eine höhere Einnahmenabführung an den Landkreis.
5	07.12.2016	TH5_01	P1.05.01.313200	-	-	Grundleistungen (§3 AsylbLG)	AsylbLG	510300	20.000,00 €	Höhere Einnahme als veranschlagt erfordern eine höhere Einnahmenabführung an den Landkreis.
6	09.12.2016	TH3_01	P1.03.02.111230	-	-	Organisation und Einrichtung für die gesamte Verwaltung	Personal und Organisation	310000	29.806,29 €	Gem. Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 07.06.2016 (2016/102) werden die erforderlichen Haushaltsmittel für das Projekt "elektronisches Rechnungseingangsworkflow" überplanmäßig zur Verfügung gestellt. Nun wurden PC-Bildschirme und ein Scanner angeschafft sowie Dienstleistungen der KDO in Anspruch genommen.
7	14.12.2016	TH6_01	P1.06.00.366200	-	-	Kinderspielplätze (nicht Schulen, Kindergärten und Bad)	Kinderspielplätze	610000	4.976,58 €	Bei der Sichtkontrolle wurde festgestellt, dass Teile der Zaunanlage auf dem Spielplatz Oderstraße nur noch durch die Bepflanzung gehalten wurden. Die Verkehrssicherheit war nicht mehr gegeben. Die Zaunanlage musste in Abschnitten außerplanmäßig erneuert werden.
8	14.12.2016	TH6_01	P1.06.00.511000	-	-	Räumliche Planungs- und Entwicklungsmaßnahmen	Räumliche Planungs- und Entwicklungsmaßnahmen	610100	24.209,44 €	Es wurden zusätzliche Bauleitplanverfahren / Projekte angeschoben, die bei den Haushaltsplanungen für 2016 noch nicht erkennbar waren, wie die B-Pläne 71. und 72. sowie das LEADER-Programm.
9	14.12.2016	TH5_01	P1.05.01.315500	-	-	Soziale Einrichtung für Aussiedler und Ausländer	Soziale Einrichtungen	510400	40.000,00 €	Der Mietvertrag für die längerfristig angemietete Flüchtlingsunterkunft Am Nordkreuz 40 wurde infolge stark rückläufiger Flüchtlingszahlen vorzeitig aufgelöst. Hierfür ist eine Abstandszahlung zu leisten.
10	20.12.2016	TH5_011	-	9365600000	-	Kindergarten Feldbreite	Kindergarten Feldbreite	511106	25.000,00 €	Infolge langfristiger Krankheitsvertretungen entstehen höhere Personalaufwendungen als veranschlagt.
11	20.12.2016	TH5_011	-	9365700000	-	Hort Feldbreite	Hort Feldbreite	511107	12.100,00 €	Die Aufwendungen für die Mittagsverpflegung wurden versehentlich nicht veranschlagt.
12	20.12.2016	TH5_01	P1.05.01.312400	-	-	Arbeitslosengeld II (ohne KdU/Optionsgem.)	Grundsicherung, Arbeitssuchende	510200	29.800,00 €	Höhere Einnahme als veranschlagt erfordern eine höhere Einnahmenabführung an den Landkreis.

13	20.12.2016	TH5_02	-	9126210051, 9126220051, 9126260051, 9126270051, 9126220051, 9126210001, 9126220001, 9126220051, 9126230001, 9126230051, 9126250001, 9126250051, 9126260001, 9126270001		ELW, Sach- und Dienstleistungen, LF10/6, LF8, TSF, StLF 10/6	Feuerwehren	520050	10.000,00 €	Aufgrund der unvorhergesehenen Reparatur des LF10/6 der Einheit Hahn stehen im Budget Feuerwehren für 2016 keine Mittel mehr zur Verfügung. Für die noch eingegangenen und noch eingehenden Rechnungen müssen daher noch Mittel verschoben werden.
14	21.12.2016	TH5_01	P1.05.01.315500	-	-	Soziale Einrichtung für Aussiedler und Ausländer	Soziale Einrichtungen	510400	3.343,75 €	Für die unvorhergesehene Auflösung der Flüchtlingsunterkunft Am Nordkreuz 40 entstehen Aufwendungen die nicht veranschlagt waren.
15	12.01.2017	TH6_01	P1.06.00.541100.00	-	-	Gemeindestraßen	Straßen und Brücken, Straßenreinigung, -beleuchtung, ÖPNV	610400	131.000,02 €	Im Bereich der Straßenunterhaltung musste der Bauhof mehr Arbeiten durchführen als ursprünglich geplant.
16	12.01.2017	TH6_01	-	9545100006	-	Straßenreinigung (nicht Gebühren Haushalt)	Straßen und Brücken, Straßenreinigung, -beleuchtung, ÖPNV	610400	21.242,70 €	Der Bauhof hat für die Straßenreinigung mehr Arbeiten durchgeführt als ursprünglich geplant.
17	12.01.2017	TH6_01	P1.06.00.547000	-	-	ÖPNV	Straßen und Brücken, Straßenreinigung, -beleuchtung, ÖPNV	610400	3.225,17 €	Der Bauhof hat für die Unterhaltung der Bushaltestellen mehr Arbeiten durchgeführt als ursprünglich geplant.
18	12.01.2017	TH6_01	P1.06.00.545200	-	-	Straßenbeleuchtung	Straßen und Brücken, Straßenreinigung, -beleuchtung, ÖPNV	610400	5.173,65 €	Der Bauhof hat für die Unterhaltung der Straßenbeleuchtung mehr Arbeiten durchgeführt als ursprünglich geplant.
19	18.01.2017	TH5_02	-	9126100001	-	Brandschutz ohne Einzelfeuerwehr	Feuerwehren	520050	9.235,59 €	Im November 2016 musste als Ersatz für abgängige Feuerwehrhelme noch 30 neue Helme bestellt werden. Die Auslieferung wird erst Anfang März 2017 erfolgen.
20	26.01.2017	TH5_02	-	9126210004, 9126210051, 9126220002, 9126220003, 9126220051, 9126230001, 9126230002, 9126230051, 9126260001, 9126260002, 9126260051, 9126100001	-	Rüstwagen (RW2), Sach- und Dienstleistungen, Hilfeleistungsfahrzeug (HLF 20/16), Tanklöschfahrzeug (TLF 16/25), Sach- und Dienstleistungen, Löschgruppenfahrzeug (LF8), Tanklöschfahrzeug (TLF 16/24), Sach- und Dienstleistungen, Tragkraftspritzenfahrzeug (TLF), Tanklöschfahrzeug (TLF8), Sach- und Dienstleistungen, Brandschutz ohne Einzelfeuerwehr	Feuerwehren	520050	4.497,98 €	Die eingeplanten Pauschalen für die Fahrzeugunterhaltung waren nicht ausreichend. Für die noch eingegangene Rechnung des Landkreises (Wartung/Reparatur der Fahrzeuge auf der technischen Zentrale) müssen daher noch Mittel verschoben werden.
21	26.01.2017	TH6_01	-	9538110001, 9538110051	-	Klärwerk, Sach- und Dienstleistungen	Fäkalienabfall, Schmutz-/ Niederschlagswasser, Toilette	610200	54.226,44 €	Durch höhere Personalkosten und Mehrkosten im Bereich der Schlammbeseitigung stehen im Bereich 610200 nicht mehr genügend Haushaltsmittel zur Verfügung, um die Rückstellung für die Abwasserabgabe Klärwerk und Inkassokosten an den OÖVV bilden zu können.

22	26.01.2017	TH4_01	-	9131550003	-	Flüchtlingsunterkunft Nethen, Werkstr.1	Liegenschaften, Gebäude und Grundstücke	410000	20.000,00 €	Für die Herrichtung der Flüchtlingsunterkünfte in 2016 waren die erforderlichen Mittel nicht veranschlagt. Dadurch fehlen die Gelder für weitere Ausgaben und zur Bildung von Rückstellungen.
23	07.02.2017	TH4_01	-	9131550002, 9131550003	-	Flüchtlingsunterkunft Tannenkrugsiedlung, Flüchtlingsunterkunft Nethen, Werkstr.1	Liegenschaften, Gebäude und Grundstücke	410000	238.608,10 €	Es muss eine Rückstellung für eine mögliche Abschreibung der Containeranlagen Tannenkrugstr. und Werkstr. gebildet werden. Die beauftragte Firma ist insolvent und hat keine betriebsbereiten Container aufgestellt.
24	28.02.2017	TH5_01	P1.05.01.312900	-	-	Verwaltung der Grundsicherung für Arbeitssuchende	Grundsicherung, Arbeitssuchende	510200	13.520,79 €	Für die Buchung der Überstunden-/Urlaubsrückstellungen zum 31.12.2016 stehen nicht mehr ausreichend Mittel zur Verfügung.
25	28.02.2017	TH5_01	P1.05.01.315500	-	-	Soziale Einrichtung für Aussiedler und Ausländer	Soziale Einrichtungen	510400	1.604,93 €	Für die Buchung der Überstunden-/Urlaubsrückstellungen zum 31.12.2016 stehen nicht mehr ausreichend Mittel zur Verfügung.
26	28.02.2017	TH5_020	P1.05.02.122100, P1.05.02.122200, P1.05.02.122400, P1.05.02.561000	-	-	Ordnungsangelegenheiten, Standesamt und Personenstandswesen, Meldeangelegenheiten, Umweltschutzmaßnahmen, Klimaschutz	Allgemeine Ordnung	520000	10.468,11 €	Für die Buchung der Überstunden-/Urlaubsrückstellungen zum 31.12.2016 stehen nicht mehr ausreichend Mittel zur Verfügung.
27	28.02.2017	TH5_023	P1.05.02.424100.00	-	-	Hallenbad	Hallenbad	523060	5.817,88 €	Für die Buchung der Überstunden-/Urlaubsrückstellungen zum 31.12.2016 stehen nicht mehr ausreichend Mittel zur Verfügung.
28	28.02.2017	TH5_01	-	9315400050	-	Personalkosten	Soziale Einrichtungen	510400	297,07 €	Für die Buchung der Überstunden-/Urlaubsrückstellungen zum 31.12.2016 stehen nicht mehr ausreichend Mittel zur Verfügung.
29	28.02.2017	TH5_011	-	9365100000	-	Kindergarten Loy	Kindergarten Loy	511101	11.025,04 €	Für die Buchung der Überstunden-/Urlaubsrückstellungen zum 31.12.2016 stehen nicht mehr ausreichend Mittel zur Verfügung.
30	28.02.2017	TH5_011	-	9365600000	-	Kindergarten Feldbreite	Kindergarten Feldbreite	511106	15.264,47 €	Für die Buchung der Überstunden-/Urlaubsrückstellungen zum 31.12.2016 stehen nicht mehr ausreichend Mittel zur Verfügung.
31	28.02.2017	TH5_011	-	9365999000	-	Personalkosten Förderung fremde Kindergärten	Förderung andere Kindertagesstätten	511120	4.994,36 €	Für die Buchung der Überstunden-/Urlaubsrückstellungen zum 31.12.2016 stehen nicht mehr ausreichend Mittel zur Verfügung.
32	28.02.2017	TH6_01	-	9538110001, 9538110002, 9538110050	-	Klärwerk, Pumpwerke, Personalkosten	Fäkalienabfall, Schmutz-/ Niederschlagswasser, Toilette	610200	6.820,95 €	Für die Buchung der Überstunden-/Urlaubsrückstellungen zum 31.12.2016 stehen nicht mehr ausreichend Mittel zur Verfügung.

### Verschiebung von Mittel innerhalb des Finanzhaushaltes (über 5.00€)

Lfd. Nr.	Datum	Teilhaushalt	Produkt	Kostenstelle	IPSP-Element	Bezeichnung	Budget - Bezeichnung	Budget - Schlüssel	Betrag	Begründung der Verschiebungen
1	15.11.2016	TH6_01	-	-	11.077050.510	Tausch - Ankauf Straßenflächen Liethe, Straßen	Tausch - Ankauf Straßenflächen Liethe, Straßen	11077050	132,05 €	Haushaltsmittel für die im Rahmen des Tausches von Flächen im Bereich Liethe fällige Grunderwerbsteuer sind im Haushalt 2016 nicht eingeplant.
2	29.11.2016, 14.12.2016	TH6_01	-	-	11.066113.510	AVA.relax (Gb3, Software, Schnittstelle), Klärwerk	AVA.relax (Gb3, Software, Schnittstelle), Klärwerk	11066113	7.400,61 €	Durch die höheren Anforderungen hinsichtlich der produktneutralen Ausschreibung ist es zwingend erforderlich, die Texte des Standardleistungsbuches zu verwenden. Die jetzige Software bietet diese Möglichkeit nicht.

3	01.12.2016	TH4_01	-	-	I1.015040.510	Ankauf Baugebiet "östlich Buschweg", Grunderwerb	Ankauf Baugebiet "östlich Buschweg", Grunderwerb	I1015040	5.251,88 €	Haushaltsmittel für die Notarkosten bezüglich der Auflassung und Zahlung des Kaufpreises für den Erwerb einer Fläche östlich Buschweg sind im Haushalt 2016 nicht eingeplant.
4	01.12.2016	TH6_01	-	-	I1.076970.525	Zuschuss an Landkreis, Ausbau K131 (Fahrbahn+Radweg)	Zuschuss an Landkreis, Ausbau K131 (Fahrbahn+Radweg)	I1076970	139.100,00 €	Die Mittelveranschlagung erfolgte bei der Baumaßnahme und nicht beim Zuschuss zur Baumaßnahme des Landkreises.
5	06.12.2016	TH6_01	-	-	I1.076943.500	Deckenprogramm 2016, Straßen	Deckenprogramm 2016, Straßen	I1076943	20.000,00 €	Höhe Kosten beim Deckenprogramm. Grüner Weg: Mehrkosten durch verbreiteter Straße und Mollberger Weg: Mehrkosten durch inhomogenen Untergrund. Es musste mehr Boden durch Schotter ausgetauscht werden als ursprünglich ausgeschrieben.
6	06.12.2016	TH6_01	-	-	I1.066085.510	Sandwäscher, Kläranlage	Sandwäscher, Kläranlage	I1066085	548,54 €	Es musste ein zusätzlicher Stromanschluss hergestellt werden.
7	07.12.2016	TH5_021	-	-	I1.045272.500	Energetische Dachsanierung zweigesch. Gebäude, KGS Wilhelmstr.	Energetische Dachsanierung zweigesch. Gebäude, KGS Wilhelmstr.	I1045272	28.000,00 €	Bei der Sanierung des Flachdaches sind Mehrkosten für den Ausbau und die Entsorgung der durchnässten Wärmedämmung entstanden.
8	09.12.2016	TH6_01	-	-	I1.083912.510	Ankauf Fläche für Biotop Liethe, Öffentliches Grün	Ankauf Fläche für Biotop Liethe, Öffentliches Grün	I1083912	25.000,00 €	Der Kaufpreis sowie die Notarkosten für den Ankauf einer Teilfläche zum Biotop Liethe sind nicht eingeplant.
9	09.12.2016, 20.12.2016	TH6_01	-	-	I1.083908.510	2016 Ankauf Kompensationsflächen, Öffentl. Grün	2016 Ankauf Kompensationsflächen, Öffentl. Grün	I1083908	22.300,00 €	Für den Ankauf (Kaufpreis, Notarkosten etc.) einer Kompensationsfläche am Schwarzer Weg (Barghorner Moor) sind im Haushalt 2016 nicht ausreichende Haushaltsmittel eingeplant (siehe VA-Beschluss 2016/080).
10	09.12.2016	TH5_023	-	-	I1.064208.500	Sanierung Dach mit Dämmung und Fenster, Turnhalle Wilhelmstr.	Sanierung Dach mit Dämmung und Fenster, Turnhalle Wilhelmstr.	I1064208	30.000,00 €	Die Mittelveranschlagung wurde seinerzeit auf der Basis einer überschlägigen Kostenschätzung vorgenommen. Nach der Erstellung der Entwurfsplanung einschließlich der Kostenermittlung fehlen rund 30.000 Euro.
11	14.12.2016	TH5_021	-	-	I1.041227.500	Anbau Klassenräume und Mensa, Grundschule Kleibrok	Anbau Klassenräume und Mensa, Grundschule Kleibrok	I1041227	60.000,00 €	Die 1. Abschlagsrechnung über Rohbauarbeiten ist eingegangen. Der Auftrag wurde seinerzeit als Verpflichtungsermächtigung eingetragen, da davon ausgegangen wurde, dass die ersten Zahlungen erst im nächsten Jahr eingehen würden.
12	14.12.2016	TH5_021	-	-	I1.041227.500	Anbau Klassenräume und Mensa, Grundschule Kleibrok	Anbau Klassenräume und Mensa, Grundschule Kleibrok	I1041227	130.000,00 €	Die Kosten für das Gewerk Heizungstechnik wurde seinerzeit komplett bei der Sporthalle veranschlagt, da noch nicht abzusehen war, wie sich die Aufteilung zwischen Schule und Sporthalle genau verhält. Erst bei Eingang der Abschlagsrechnungen konnte die Zuteilung erfolgen.
13	14.12.2016	TH6_02	-	-	I1.085901.500	Bau einer Salzlagerstätte, Bauhof	Bau einer Salzlagerstätte, Bauhof	I1085901	16.058,95 €	Für das Salzsilo musste als Auflage ein umfangreicher Anprall- und Anfahrtschutz erstellt werden. Hierfür waren Beton- und Stahlarbeiten sowie die statische Berechnungen erforderlich. Außerdem musste der Blitzschutz installiert werden.
14	14.12.2016	TH5_021	-	-	I1.045293.510	Beamer (9 Stück), KGS Wilhelmstr.	Beamer (9 Stück), KGS Wilhelmstr.	I1045293	10.600,76 €	Da der einzelne Beamer (mit Anbau) den Wert von 1.000 Euro übersteigt, ist eine Mittelverschiebung zu einem eigenständigen Budget notwendig.
15	15.12.2016	TH6_01	-	-	I1.072030.500	BPl. 104b Feldrosenweg - Regenwasserkanal	BPl. 104b Feldrosenweg - Regenwasserkanal	I1072030	17.992,14 €	Für den in Vorbereitung befindlichen BPl.-Entwurf Nr. 104B Ostermoor III Feldrosenweg war die Vergabe der Ingenieurleistungen für die Erschließungsarbeiten erforderlich (VA-Vorlage 2016/179).



16	15.12.2016	TH6_01	-	-	I1.066114.500	BPl. 104b Feldrosenweg - Schmutzwasserkanal	BPl. 104b Feldrosenweg - Schmutzwasserkanal	I1066114	9.618,51 €	Für den in Vorbereitung befindlichen BPl.-Entwurf Nr. 104B Ostermoor III Feldrosenweg war die Vergabe der Ingenieurleistungen für die Erschließungsarbeiten erforderlich (VA-Vorlage 2016/179).
17	15.12.2016	TH6_01	-	-	I1.077053.500	BPl, 104b Feldrosenweg - Straßenbau	BPl, 104b Feldrosenweg - Straßenbau	I1077053	19.524,30 €	Für den in Vorbereitung befindlichen BPl.-Entwurf Nr. 104B Ostermoor III Feldrosenweg war die Vergabe der Ingenieurleistungen für die Erschließungsarbeiten erforderlich (VA-Vorlage 2016/179).
18	19.12.2016	TH6_01	-	-	I1.066127.500	Erw. BPl 15a Hohe Looge, Schmutzwasserkanal	Erw. BPl 15a Hohe Looge, Schmutzwasserkanal	I1066127	8.500,00 €	Für die Erschließung "BPl. 15A Hohe Looge 2.BA" muss ein separates Budget angelegt werden.
19	19.12.2016	TH6_01	-	-	I1.066127.500	Erw. BPl 15a Hohe Looge, Schmutzwasserkanal	Erw. BPl 15a Hohe Looge, Schmutzwasserkanal	I1066127	10.000,00 €	Durch die Unterbrechung der Erschließungsmaßnahme Hohe Looge entstanden Mehrkosten.
20	19.12.2016	TH6_01	-	-	I1.072036.500	Erw. BPl 15a Hohe Looge, Regenwasserkanal	Erw. BPl 15a Hohe Looge, Regenwasserkanal	I1072036	17.500,00 €	Für die Erschließung "BPl. 15A Hohe Looge 2.BA" muss ein separates Budget angelegt werden.
21	19.12.2016	TH6_01	-	-	I1.072036.500	Erw. BPl 15a Hohe Looge, Regenwasserkanal	Erw. BPl 15a Hohe Looge, Regenwasserkanal	I1072036	8.000,00 €	Durch die Unterbrechung der Erschließungsmaßnahme Hohe Looge entstanden Mehrkosten.
22	19.12.2016	TH6_01	-	-	I1.077061.500	Erw. BPl 15a Hohe Looge, Straßenbau	Erw. BPl 15a Hohe Looge, Straßenbau	I1077061	129.000,00 €	Für die Erschließung "BPl. 15A Hohe Looge 2.BA" muss ein separates Budget angelegt werden.
23	20.12.2016	TH6_01	-	-	I1.083906.510	2014 Ankauf Kompensationsflächen, Öffentliches Grün	2014 Ankauf Kompensationsflächen, Öffentliches Grün	I1083906	81.222,20 €	Nach Aufstellung des Bebauungsplanes 104, Erweiterung Hahn-Lehmden, "Am Ostermoor III" wurde festgestellt, dass sich die Anteile Bauland- und Kompensationsfläche, der mit Kaufvertrag vom 29.01.2015 erworbenen Fläche, verändert haben. Aus diesem Grund muss innerhalb der Budgets im Haushalt eine Umbuchung vorgenommen werden.
24	20.12.2016	TH5_021	-	-	I1.041229.500	Neuanlage Schulhof, Grundschule Kleibrok	Neuanlage Schulhof, Grundschule Kleibrok	I1041229	12.798,35 €	Die 1. Abschlagsrechnung über Honorarkosten bei den Außenanlagen Schulhof Grundschule Kleibrok ist eingegangen. Die Mittel waren erst für 2017 eingeplant.
25	21.12.2016	TH5_021	-	-	I1.039225.510	2016 Sammelposten (Gebäude) - Grundschule Feldbreite	2016 Sammelposten (Gebäude) - Grundschule Feldbreite	I1039225	3.082,10 €	Für den Anbau der Grundschule Feldbreite wurden 5 neue Beamer angeschafft. Ein Beamer hat den Wert von 616,42 Euro und ist somit dem Sammelposten Gebäude zuzuordnen.
26	21.12.2016	TH6_02	-	-	I1.085937.510	Schneeräumschild, Bauhof	Schneeräumschild, Bauhof	I1085937	8.500,00 €	Es muss ein neues Schneeräumschild für den Bauhof beschafft werden.
27	22.12.2016	TH6_02	-	-	I1.085962.510	Wildkrautbürste für Schlepper, Bauhof	Wildkrautbürste für Schlepper, Bauhof	I1085962	9.401,00 €	Es muss eine neue Wildkrautbürste für den Bauhof beschafft werden.
28	22.12.2016	TH5_021	-	-	I1.046251.510	Spielgerät - Kletterstruktur, KGS Feldbreite	Spielgerät - Kletterstruktur, KGS Feldbreite	I1046251	11.018,77 €	Für die Anschaffung des neuen Spielgerätes (Kletterstruktur) mussten Erd- und Unterhaltungsarbeiten durchgeführt werden. Diese Kosten wurden bei einem falschen Budget verbucht und müssen umgebucht werden.

## Mitteilungsvorlage

**Vorlage-Nr.: 2017/095**

freigegeben am **06.06.2017**

**Stab**

Sachbearbeiter/in: G.Röben

**Datum: 24.05.2017**

### **Haushalt 2016 - Über- und außerplanmäßige Ausgaben unter 5.000 Euro**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
N	19.06.2017	Verwaltungsausschuss
O	20.06.2017	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Rat nimmt Kenntnis von den in der Anlage aufgeführten über- und außerplanmäßigen Ausgaben im Ergebnis- und Finanzhaushalt in Höhe von jeweils unter 5.000 Euro.

#### **Sach- und Rechtslage:**

In der Anlage sind die im Haushaltsjahr 2016 angefallenen über- und außerplanmäßigen Ausgaben in Höhe von jeweils unter 5.000 Euro aufgeführt.

Bei den über- und außerplanmäßigen Ausgaben im Ergebnis- und Finanzhaushalt ist eine Deckung der Beträge durch verschiedene Sachkonten in anderen Budgets im Haushalt 2016 (Minderaufwendungen oder Mehrerträge, Minderauszahlungen oder Mehreinzahlungen) vorhanden.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Siehe Sach- und Rechtslage.

#### **Anlagen:**

Übersicht der über- und außerplanmäßigen Ausgaben ab dem 01.01.2016 in Höhe von jeweils unter 5.000 Euro.

## Übersicht der über- und außerplanmäßigen Ausgaber

Anlage 1 zu Vorlage 2017/095

### Verschiebung von Mittel innerhalb des Ergebnishaushaltes (unter 5.00€)

Lfd. Nr.	Datum	Teil-H.	Produkt	Kostenstelle	IPSP-Element	Bezeichnung	Budget - Bezeichnung	Budget-schlüssel	Betrag	Begründung der Verschiebungen
1	23.05.2016	TH5_021	P1.05.02.218000.003			KGS (Schulbudget)	Gesamtschule	521020	727,00 €	Der Kreissportbund Ammerland hat für die bestandenen Prüfungen im Rahmen der Durchführung des Sportabzeichens der Gemeinde Rastede insgesamt 727 Euro gezahlt, die der KGS zur Anschaffung von Sportgeräten zur Verfügung gestellt werden.
2	30.06.2016	TH6_01	P1.06.00.541100.001			Gemeindestraßen	Straßen und Brücken, Straßenreinigung, -beleuchtung, ÖPNV	610400	528,70 €	Die Schadensersatzleistung des Verursachers für einen Baumschaden an der Oldenburger Straße wird dem Ausgabebudget zur Verfügung gestellt.
3	30.06.2016	TH6_01	P1.06.00.541100.001			Gemeindestraßen	Straßen und Brücken, Straßenreinigung, -beleuchtung, ÖPNV	610400	243,93 €	Die Schadensersatzleistung des Verursachers für einen Schaden an einem Verkehrsschild an der Buchenstraße wird dem Ausgabebudget zur Verfügung gestellt.
4	15.08.2016	TH6_01	P1.06.00.541100.001			Gemeindestraßen	Straßen und Brücken, Straßenreinigung, -beleuchtung, ÖPNV	610400	1.000,00 €	Zum Zeitpunkt der Mittelanmeldung stand noch nicht fest, dass die Gemeinde eine Parkplatzfläche für Großveranstaltungen anpachtet (siehe VA-Beschluss 2016/113 vom 07.06.2016). Im Rahmen dieser langfristigen Anpachtung sollen noch einmal von einem Vermesser alle Grenzpunkte angezeigt werden.
5	20.12.2016	TH5_023	P1.05.02.424100.003			Hallenbad	Hallenbad	523060	1.400,00 €	Infolge einer unvorhergesehenen Verlängerung des Ausbildungsverhältnisses sind höhere Personalkosten angefallen.
6	12.01.2017	TH6_01	P1.06.00.554000			Naturschutz und Landschaftspflege	Grün, Friedhof, Naturschutz und Land- und Forstwirtschaft	610500	3.359,83 €	Im Bereich der Wallheckenpflege wurden mehr Arbeiten durchgeführt als ursprünglich geplant.
7	12.01.2017	TH5_011		9365100000		Kindergarten Loy	Kindergarten Loy	511101	118,57 €	Für die Zahlung der U2-Umlage entstehen höhere Aufwendungen als veranschlagt.

### Verschiebung von Mittel innerhalb des Finanzhaushaltes (unter 5.00€)

Lfd. Nr.	Datum	Teil-H.	Produkt	Kosten-stelle	IPSP-Element	Bezeichnung	Budget - Bezeichnung	Budget - Schlüssel	Betrag	Begründung der Verschiebungen
1	28.01.2016	TH6_01	-	-	I1.066106.510	PW Nordpol (17) - Ern. elektr./masch. Teil	PW Nordpol (17) - Ern. elektr./masch. Teil	I1066106	3.373,65 €	Die Haushaltsmittel zur Sanierung des Pumpwerkes Nordpol (17) wurden bei den Haushaltsanmeldungen beim Budget "Pumpwerk Hahn" veranschlagt. Für das Pumpwerk Nordpol muss ein separates Budget angelegt werden.
2	01.03.2016, 14.12.2016	TH4_01	-	-	I1.014048.510	Erwerb Grundstück Oldenburger Str., Liegenschaften	Erwerb Grundstück Oldenburger Str., Liegenschaften	I1014048	3.616,21 €	Die Haushaltsmittel für die Notarkosten und die Grunderwerbsteuer bezüglich des Erwerbes eines Grundstückes an der Oldenburger Straße sind im Haushalt 2016 nicht eingeplant.
3	03.03.2016	TH4_01	-	-	I1.014052.510	Ankauf Gewerbefläche Kleibroker Str., Liegenschaften	Ankauf Gewerbefläche Kleibroker Str., Liegenschaften	I1014052	3.975,00 €	Haushaltsmittel für den Ankauf einer Fläche an der Kleibroker Str. sind im Haushalt 2016 nicht eingeplant.
4	18.03.2016, 19.05.2016	TH4_01	-	-	I1.015034.510	Ankauf Bauerweiterungsland Nethener Weg, Wohnbau	Ankauf Bauerweiterungsland Nethener Weg, Wohnbau	I1015034	1.307,03 €	Die Haushaltsmittel für die Notarkosten und die Kosten für die Eintragung der Vormerkung bezüglich des Erwerbes einer Teilfläche am Nethener Weg sind im Haushalt 2016 nicht eingeplant.

5	18.03.2016, 19.05.2016	TH4_01	-	-	I1.015035.510	Ankauf Bauland Wilhelmshavener Straße/Nethener Weg, Wohnbau	Ankauf Bauland Wilhelmshavener Straße/Nethener Weg, Wohnbau	I1015035	2.225,20 €	Die Haushaltsmittel für die Notarkosten und die Kosten für die Eintragung der Vormerkung bezüglich des Erwerbes einer Teilfläche am Nethener Weg/Wilhelmshavener Str. sind im Haushalt 2016 nicht eingeplant.
6	01.04.2016	TH6_01	-	-	I1.077003.500	BPl. 15 A - Erweiterung GE Liethe, Straßenbau	BPl. 15 A - Erweiterung GE Liethe, Straßenbau	I1077003	1.358,98 €	Es wurde fälschlicherweise eine Grauwacke ausgeschrieben die nicht so hochwertig ist. Es wurde die hochwertigere Grauwacke verbaut.
7	04.04.2016, 31.08.2016, 16.09.2016	TH6_01	-	-	I1.077043.510	Erwerb Straßenflächen Mühlenstraße, Straßen	Erwerb Straßenflächen Mühlenstraße, Straßen	I1077043	2.210,33 €	Haushaltsmittel für den Kaufpreis und die Nebenkosten (Eintragungen und Notarkosten) für die Maßnahme "Erwerb von Straßenflächen im Bereich Mühlenstraße" sind im Haushalt 2016 nicht eingeplant.
8	26.04.2016	TH5_023	-	-	I1.059503.510	2016 Sammelposten - Sportplatz Köttersweg (Gebäude)	2016 Sammelposten - Sportplatz Köttersweg (Gebäude)	I1059503	329,00 €	Für das Sportplatzgebäude Köttersweg wurde ein Notebook angeschafft.
9	27.04.2016	TH6_01	-	-	I1.077011.500	BPl. 105 Südlich Schloßpark III, Straßenbau	BPl. 105 Südlich Schloßpark III, Straßenbau	I1077011	467,91 €	Mehrkosten aufgrund eines zusätzlichen Kabelgrabens für die Schließung der Ringleitung.
10	27.04.2016	TH6_01	-	-	I1.077045.500	2016 Sammelposten - Straße, Wege, Plätze	2016 Sammelposten - Straße, Wege, Plätze	I1077045	600,00 €	Erwerb einer Kamera für das Straßenkataster.
11	27.04.2016	TH5_021	-	-	I1.047208.510	2016 Sammelposten (Schulbudget) - Gesamtschule	2016 Sammelposten (Schulbudget) - Gesamtschule	I1047208	3.368,89 €	Die im Dezember 2015 beschafften Deckenhalterungen für Beamer waren zu groß. Es müssen andere Deckenhalterungen mit den richtigen Maßen angeschafft werden. Die von der Firma erstatteten Kosten für die zu großen Deckenhalterungen für die Beamer müssen dem Ausgabebudget zur Verfügung gestellt werden.
12	27.04.2016	TH6_02	-	-	I1.085939.510	Stoll Greifschaufel (Anbaugerät), Bauhof	Stoll Greifschaufel (Anbaugerät), Bauhof	I1085939	2.779,99 €	Beim Bauhof wurde 2013 eine Greifschaufel angeschafft, die Kosten wurden zunächst auf ein Vorschusskonto gebucht und müssen nun noch zu einem Budget umgebucht werden.
13	27.04.2016	TH6_02	-	-	I1.085940.510	Hochdruckreiniger Kärcher, Bauhof	Hochdruckreiniger Kärcher, Bauhof	I1085940	3.510,50 €	Beim Bauhof wurde 2013 ein Hochdruckreiniger angeschafft. Die Kosten wurden zunächst auf ein Vorschusskonto gebucht und müssen nun noch zu einem Budget umgebucht werden.
14	28.04.2016	TH6_02	-	-	I1.085941.510	Unkraut-Biene inkl. Spritzschutz, Bauhof	Unkraut-Biene inkl. Spritzschutz, Bauhof	I1085941	2.212,00 €	Die Anschaffung einer Unkrautbiene war nicht eingeplant.
15	03.05.2016	TH5_021	-	-	I1.045261.510	Nebelkammer Ray Trax 1, KGS Wilhelmstr.	Nebelkammer Ray Trax 1, KGS Wilhelmstr.	I1045261	285,51 €	Im Rahmen der Haushaltsanmeldung für das Jahr 2015 wurden 1.400 Euro für die Nebelkammer veranschlagt, die Mittel wurden jedoch erst für das Haushaltsjahr 2016 zur Verfügung gestellt. Seitdem hat es eine Preiserhöhung gegeben.
16	03.05.2016	TH4_01	-	-	I1.015023.510	BPl. 104 "Am Ostermoor III" - Ankauf	BPl. 104 "Am Ostermoor III" - Ankauf	I1015023	1.246,17 €	Haushaltsmittel für die Umringsvermessung des Baugebietes BPl. 104 "Am Ostermoor III" sind nicht eingeplant.
17	11.05.2016	TH5_021	-	-	I1.042214.510	Zaunanlage zur Schoolstraat, GS Leuchtenburg	Zaunanlage zur Schoolstraat, GS Leuchtenburg	I1042214	2.368,48 €	Bei der Grundschule Leuchtenburg wurde der Zaun erneuert. Es musste mehr erneuert werden als ursprünglich eingeplant war.
18	11.05.2016	TH5_023	-	-	I1.059503.510	2016 Sammelposten - Sportplatz Köttersweg (Gebäude)	2016 Sammelposten - Sportplatz Köttersweg (Gebäude)	I1059503	476,00 €	Für die Restmüllentsorgung des Sportplatzes Köttersweg muss ein neuer Abfallcontainer bereitgestellt werden.

19	17.05.2016	TH6_01	-	-	I1.066108.510	Probennehmer Bühler 4011, Kläranlage	Probennehmer Bühler 4011, Kläranlage	I1066108	4.713,83 €	Der Abwasserprobennehmer der Kläranlage ist defekt und muss ersetzt werden.
20	17.05.2016	TH6_01	-	-	I1.066109.510	Leitrechner, Kläranlage	Leitrechner, Kläranlage	I1066109	2.719,02 €	Der Leitreechner der Kläranlage ist defekt und muss ausgetauscht werden.
21	30.05.2016	TH5_020	-	-	I1.033714.500	Feuerlöschtechnik RWRB BPl. 86 GE, Brandschutz	Feuerlöschtechnik RWRB BPl. 86 GE, Brandschutz	I1033714	121,82 €	Für den Feuerlöschteich / Regenwasserrückhaltebecken Gewerbegebiet BPl. 86 Am Autobahnkreuz musste ein eigenständiges Budget angelegt werden.
22	07.06.2016	TH6_01	-	-	I1.076993.500	Am Voßberg - Straßenausbau	Am Voßberg - Straßenausbau	I1076993	4.397,65 €	Für den Ausbau der Straße "Am Voßberg" sind Mittel nach dem Entflechtungsgesetz in Aussicht gestellt worden, wenn noch in diesem Jahr alle Voraussetzungen für den Förderantrag vorliegen. Hierfür sind vorbereitende Untersuchungen zwingend erforderlich.
23	16.06.2016	TH5_011	-	-	I1.027018.510	2016 Sammelposten (Gebäude) - Kindergarten Loy	2016 Sammelposten (Gebäude) - Kindergarten Loy	I1027016	812,35 €	Für die neue Küche im Kindergarten Loy wurde ein Thermoport angeschafft.
24	17.06.2016	TH5_021	-	-	I1.046251.510	Spielgerät - Kletterstruktur, KGS Feldbreite	Spielgerät - Kletterstruktur, KGS Feldbreite	I1046251	1.732,00 €	Bei der Montage des Klettergerüsts ist es zu zusätzlichen Kosten gekommen.
25	22.06.2016, 25.07.2016	TH6_01	-	-	I1.077020.510	Ankauf Straßenfläche Am Stratjebusch	Ankauf Straßenfläche Am Stratjebusch	I1077020	3.349,23 €	Haushaltsmittel für die Kosten der Teilvermessung für eine Fläche Am Stratjebusch sind im Haushalt 2016 nicht eingeplant.
26	24.06.2016, 31.08.2016, 12.10.2016, 02.11.2016, 10.11.2016	TH6_01	-	-	I1.083912.510	Ankauf Fläche für Biotop Liethe, Öffentliches Grün	Ankauf Fläche für Biotop Liethe, Öffentliches Grün	I1083912	4.928,15 €	Die Nebenkosten (Notarkosten, Vermessungskosten, Eintragungskosten) für den Ankauf von Flächen für Biotop Liethe sind im Haushalt 2016 nicht eingeplant (siehe VA-Beschluss 2016/007).
27	24.06.2016, 14.12.2016	TH6_01	-	-	I1.077047.510	Ankauf Straßenfläche Liethe, Gemeindestraßen	Ankauf Straßenfläche Liethe, Gemeindestraßen	I1077047	4.817,12 €	Haushaltsmittel für den Ankauf einer Straßenfläche in Liethe sind im Haushalt 2016 nicht eingeplant.
28	06.07.2016	TH5_021	-	-	I1.027521.510	Zaunanlage , Kindergarten Marienstraße	Zaunanlage , Kindergarten Marienstraße	I1027521	359,84 €	Die Kosten für die Zaunanlage beim Kindergarten Marienstraße sind aufgrund von Montagearbeiten höher ausgefallen als geplant.
29	06.07.2016	TH5_011	-	-	I1.031508.510	Gerätehaus, Krippe Rastede	Gerätehaus, Krippe Rastede	I1031508	2.144,75 €	Im Auftrag waren nur die Lieferung und die Aufstellung der Gerätehäuser enthalten. Die zusätzlichen Kosten wie Anstrich und Abbau der alten Häuser wurde versehentlich nicht berücksichtigt.
30	11.07.2016	TH6_02	-	-	I1.085942.510	Telefonanlage Panasonic KX-NS700NE, Bauhof	Telefonanlage Panasonic KX-NS700NE, Bauhof	I1085942	1.641,25 €	Der Bauhof hat im Mai 2016 eine neue Telefonanlage erhalten, da die bestehende Anlage nicht mehr ausreichend auf weitere Nebenstellen erweiterbar war.
31	13.07.2016	TH5_011	-	-	I1.036218.510	Rettungsschere Lukas S700, Feuerwehr Loy-Barghorn	Rettungsschere Lukas S700, Feuerwehr Loy-Barghorn	I1036218	2.606,10 €	Da die alte Rettungsschere der Einheit Loy-Barghorn nicht mehr die erforderliche Leistung erbringt, muss sie gegen eine leistungsstärkere Schere ersetzt werden.
32	28.07.2016	TH3_03	-	-	I1.003035.510	Ankauf Erweiterung Gewerbegebiet Königstraße, Wirtschaftsförderung	Ankauf Erweiterung Gewerbegebiet Königstraße, Wirtschaftsförderung	I1003035	1.683,31 €	Haushaltsmittel für die Notarkosten für die Beurkundung eines Angebotes sind im Haushalt 2016 nicht eingeplant.

33	28.07.2016	TH6_01	-	-	I1.077049.510	Grundstück Ausbau Parkstr./Loyer Weg, Straße	Grundstück Ausbau Parkstr./Loyer Weg, Straße	I1077049	1.039,50 €	Haushaltsmittel für die Kosten der Eintragung der Teilvermessung für eine Straßenfläche im Bereich Parkstr./Loyer Weg sind im Haushalt 2016 nicht eingeplant.
34	15.08.2016	TH5_011	-	-	I1.027015.510	Sonnenschirm, Kindergarten Loy	Sonnenschirm, Kindergarten Loy	I1027015	897,90 €	Die Montagekosten für den Aufbau des Sonnenschirmes sind höher ausgefallen als geplant, da noch Fundamentarbeiten ausgeführt werden mussten.
35	17.08.2016	TH5_02	-	-	I1.035217.510	Handfunksprechgerät ex-geschützt, FW Ipwege-Wahnbek	Handfunksprechgerät ex-geschützt, FW Ipwege-Wahnbek	I1035217	2.169,50 €	Für die Feuerwehr Ipwege-Wahnbek wird ein ex-geschütztes Handsprechfunkgerät benötigt. Es wurden jedoch die Kosten für ein "normales" Handsprechfunkgerät eingeplant.
36	17.08.2016	TH5_023	-	-	I1.059508.510	Stihl Multitool, Sportplatz Köttersweg	Stihl Multitool, Sportplatz Köttersweg	I1059508	1.603,73 €	Auf der Sportanlage Köttersweg wird für die Pflegearbeiten ein Multitool benötigt.
37	17.08.2016	TH5_023	-	-	I1.033715.510	Druckhaltepumpe Löschteich Büfa, Brandschutz	Druckhaltepumpe Löschteich Büfa, Brandschutz	I1033715	4.500,00 €	Bei der Wartung der Feuerlöschanlage Büfa wurde ein Kurzschluss an der Druckhaltepumpe festgestellt. Der Brunnenkopf ist beschädigt und die Pumpe muss nun erneuert werden.
38	17.08.2016	TH5_023	-	-	I1.059505.510	Verstärker Monacor PA 12040, Sportplatz Köttersweg	Verstärker Monacor PA 12040, Sportplatz Köttersweg	I1059505	2.939,85 €	Für die Sportanlage Köttersweg wurde eine neue Verstärkeranlage angeschafft.
39	23.08.2016	TH5_021	-	-	I1.045276.510	2016 Sammelposten (Gebäude) - KGS Wilhelmstraße	2016 Sammelposten (Gebäude) - KGS Wilhelmstraße	I1045276	1.721,22 €	Im Zuge der Umbaumaßnahmen bei der KGS Wilhelmstraße wurden neue Tafeln angeschafft. Eine Tafel hat eine Wert von über 150 € und ist somit dem Sammelposten Gebäude zuzuordnen.
40	25.08.2016, 07.09.2016, 28.09.2016, 24.10.2016, 16.11.2016	TH4_01	-	-	I1.015040.510	Ankauf Baugebiet "Östl. Buschweg", Grunderwerb	Ankauf Baugebiet "Östl. Buschweg", Grunderwerb	I1015040	2.558,79 €	Haushaltsmittel für die Nebenkosten (Notarkosten, Eintragungskosten, Kosten für Nichtbetroffenheitserklärung und Vermessung) hinsichtlich des Erwerbes einer Teilfläche östlich des Buschweges sind im Haushalt 2016 nicht eingeplant.
41	31.08.2016	TH3_01	-	-	I1.009070.510	Erweiterung Tobit David (5 Lizenzen), Rathaus	Erweiterung Tobit David (5 Lizenzen), Rathaus	I1009070	553,35 €	Für das bestehende Programm Tobit David wurden fünf neue Lizenzen angeschafft, da alle anderen vorhandenen Lizenzen schon belegt waren.
42	16.09.2016, 24.11.2016	TH6_01	-	-	I1.077051.510	Ankauf Straßenfläche Voßbarg, Gemeindestraße	Ankauf Straßenfläche Voßbarg, Gemeindestraße	I1077051	454,39 €	Haushaltsmittel für den Kaufpreis "Erwerb von Straßenflächen im Bereich des Voßbarg" sind im Haushalt 2016 nicht eingeplant.
43	28.09.2016	TH3_03	-	-	I1.003036.510	Erwerb Gewerbefläche per Aufgebot für BPl. 59	Erwerb Gewerbefläche per Aufgebot für BPl. 59	I1003036	851,11 €	Haushaltsmittel für die Vermessungskosten und Übernahme einer Gewerbefläche in Liethe sind im Haushalt 2016 nicht eingeplant.
44	28.09.2016	TH5_020	-	-	I1.033714.500	Feuerlöschtechnik RWRB BPl. 86 GE, Brandschutz	Feuerlöschtechnik RWRB BPl. 86 GE, Brandschutz	I1033714	2.190,50 €	Das Ansaugrohr für die Nutzung als Löschteich musste verlängert und mit einem Traggerüst ausgestattet werden.
45	07.10.2016	TH6_02	-	-	I1.085916.510	2016 Sammelposten - Bauhof	2016 Sammelposten - Bauhof	I1085916	525,92 €	Die Anschaffung eines Staubsaugers mit Funkenlöscher war nicht eingeplant.
46	10.10.2016	TH6_02	-	-	I1.085916.510	2016 Sammelposten - Bauhof	2016 Sammelposten - Bauhof	I1085916	407,53 €	Da sich eine Reparatur der alten Kettensäge nicht mehr lohnt, muss eine neue Kettensäge angeschafft werden.
47	12.10.2016, 25.10.2016	TH3_03	-	-	I1.003037.510	Grundstück Erweiterung BGM-Brötje-Str., Wirtschaft	Grundstück Erweiterung BGM-Brötje-Str., Wirtschaft	I1003037	1.886,46 €	Die Notarkosten für ein Angebot für den Erwerb einer Fläche an der Bürgermeister-Brötje-Straße sind im Haushalt 2016 nicht eingeplant.

48	17.10.2016	TH5_011	-	-	I1.027526.510	Spielgerät Schaukelgestelle, Kindergarten Marienstraße	Spielgerät Schaukelgestelle, Kindergarten Marienstraße	I1027526	87,56 €	Für den Kindergarten Marienstraße wurde ein neues Spielgerät angeschafft. Da die Ausschreibungsergebnisse von den kalkulierten Kosten abweichen, müssen zusätzliche Mittel zur Verfügung gestellt werden.
49	17.10.2016	TH5_023	-	-	I1.055020.510	Spielgerät Wackeltier, Freibad	Spielgerät Wackeltier, Freibad	I10555020	277,58 €	Für das Freibad wurde ein neues Spielgerät angeschafft. Da die Ausschreibungsergebnisse von den kalkulierten Kosten abweichen, müssen zusätzliche Mittel bereitgestellt werden.
50	19.10.2016	TH5_021	-	-	I1.041233.510	Umluftkühlschrank mit Glastür, GS Kleibrok	Umluftkühlschrank mit Glastür, GS Kleibrok	I1041233	1.228,01 €	Die Anschaffung eines Umluftkühlschranks wurde bei der Haushaltsplanung für das Jahr 2016 nicht eingeplant.
51	24.10.2016	TH6_02	-	-	I1.085916.510	2016 Sammelposten - Bauhof	2016 Sammelposten - Bauhof	I1085916	336,71 €	Die Anschaffung eines Transportwagens für Gasflaschen war nicht eingeplant.
52	25.10.2016	TH4_01	-	-	I1.014040.565	Verkauf Grünfläche Am Stratjebusch, Liegenschaften	Verkauf Grünfläche Am Stratjebusch, Liegenschaften	I1014040-E	251,00 €	Nach dem Vermessungsergebnis hat sich herausgestellt, dass es beim Verkauf einer Fläche "Am Stratjebusch" zu einer Überzahlung gekommen ist, für die Rückzahlung müssen entsprechend Mittel zur Verfügung gestellt werden.
53	10.11.2016	TH6_01	-	-	I1.076990.500	Neubau Bushaltestellen 2016	Neubau Bushaltestellen 2016	I1076990	3.402,66 €	Aufgrund eines Verkehrsunfalles musste die Bushaltestelle Bahnhofstraße/Ecke Peterstraße ersetzt werden.
54	16.11.2016	TH5_021	-	-	I1.045233.510	2015 Sammelposten (ohne Schulbudget) - KGS Wilhelmstr.	2015 Sammelposten (ohne Schulbudget) - KGS Wilhelmstr.	I1045233	3.866,87 €	Die Nachrüstung für die im vergangenen Haushaltsjahr angeschafften Beamer konnte erst in 2016 erledigt werden. Die Kosten der Installation fielen höher aus als zunächst geplant
55	15.11.2016	TH6_01	-	-	I1.077050.510	Tausch - Ankauf Straßenflächen Liethe, Straßen	Tausch - Ankauf Straßenflächen Liethe, Straßen	I1077050	132,05 €	Die Grunderwerbsteuer für ein Flächentausch im Bereich Liethe ist nicht eingeplant.
56	14.12.2016	TH6_01	-	-	I1.066089.510	Pumpwerk Kúpker (2) - Erneuerung elektronischer Teil	Pumpwerk Kúpker (2) - Erneuerung elektronischer Teil	I1066089	549,67 €	Aufgrund neuer Vorschriften des Stromnetzbetreibers konnte die Schaltanlage nicht wie geplant erstellt werden. Die Anlage musste mit zusätzlichen Langsamläufern ausgerüstet werden.
57	14.12.2016	TH5_021	-	-	I1.045293.510	Beamer (9 Stück), KGS Wilhelmstr.	Beamer (9 Stück), KGS Wilhelmstr.	I1045293	2.981,13 €	Die Schlussrechnung über Elektroinstallationsarbeiten musste aufgeteilt werden. Die Installation der Beamer gehört zur Beschaffung der 9 Beamer und muss dementsprechend zugeordnet werden.
58	14.12.2016	TH5_021	-	-	I1.045292.510	Datenschrank, KGS Wilhelmstr.	Datenschrank, KGS Wilhelmstr.	I1045292	2.466,87 €	Die Schlussrechnung über Elektroinstallationsarbeiten musste aufgeteilt werden. Der Einbau eines Datenschrankes ist als eigenständige Maßnahme anzusehen.
59	20.12.2016	TH5_021	-	-	I1.045234.510	2016 Sammelposten (ohne Schulbudget) - KGS Wilhelmstr.	2016 Sammelposten (ohne Schulbudget) - KGS Wilhelmstr.	I1045234	1.364,15 €	Die Ausrüstung weiterer Klassenräume mit Beamern wurde bei der Haushaltsplanung für das Jahr 2016 nicht berücksichtigt.
60	21.12.2016	TH5_021	-	-	I1.039229.510	Lüftungsanlage Serverraum, Grundschule Feldbreite	Lüftungsanlage Serverraum, Grundschule Feldbreite	I1039229	1.221,52 €	Die Lüftungsanlage im Serverraum der Grundschule Feldbreite wurde im Zuge der Baumaßnahme erneuert. Diese Arbeiten sind einem eigenständigen Budget zuzuordnen.
61	23.12.2016	TH5_011	-	-	I1.028013.510	2016 Sammelposten - Kindergarten Mühlenstr.	2016 Sammelposten - Kindergarten Mühlenstr.	I1028013	3.393,45 €	Kosten für das Mobiliar des Mitarbeiteraumes wurden bei der Baumaßnahme mit veranschlagt und müssen nun zu einem eigenständigen Budget verschoben werden.