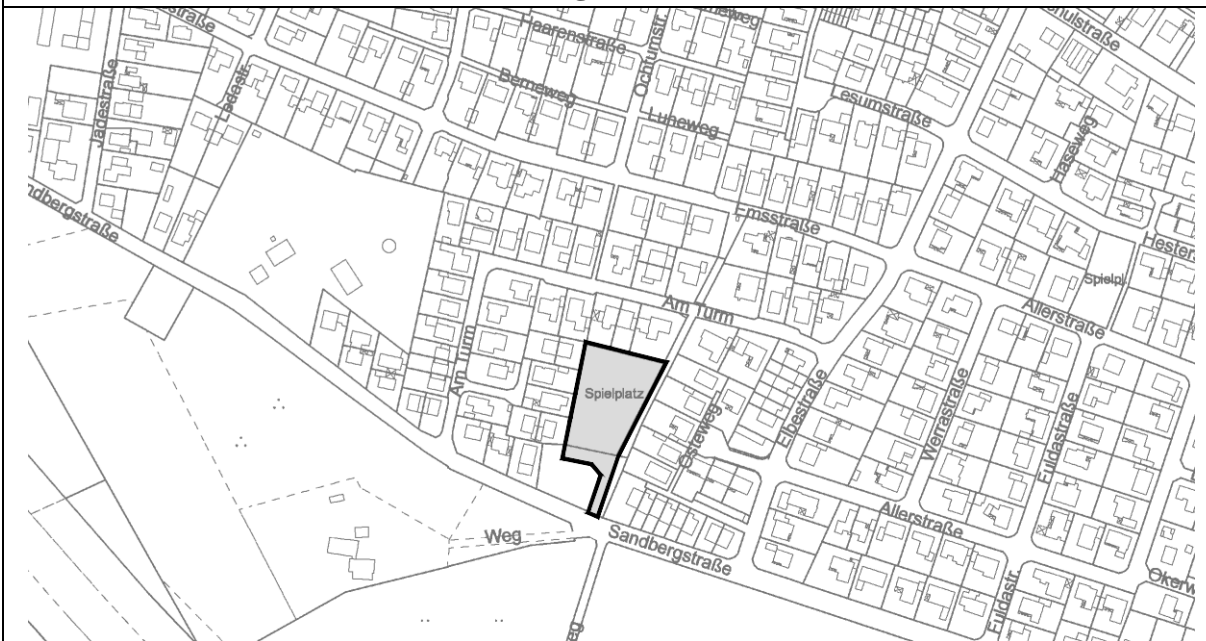


# Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

## Bebauungsplan Nr. 26 6. Änderung

### „Am Turm“

im Verfahren gemäß §13a BauGB



## Begründung

Oktober 2017

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>9</b>
<b>2.2.1</b>	<b>Belange der Raumordnung</b>	<b>9</b>
<b>2.2.2</b>	<b>Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz</b>	<b>9</b>
<b>2.2.3</b>	<b>Belange des Waldes</b>	<b>13</b>
<b>2.2.4</b>	<b>Verkehrliche Belange</b>	<b>14</b>
<b>2.2.5</b>	<b>Belange der Ver- und Entsorgung, sonstige Leitungen</b>	<b>14</b>
<b>2.2.6</b>	<b>Belange des Kinderspiels</b>	<b>15</b>
<b>2.2.7</b>	<b>Immissionsschutzrechtliche Belange</b>	<b>16</b>
<b>2.2.8</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>18</b>
<b>3.</b>	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>19</b>
<b>3.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>19</b>
<b>3.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung, Bauweise</b>	<b>19</b>
<b>3.3</b>	<b>Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern</b>	<b>19</b>
<b>3.4</b>	<b>Fläche für Wald</b>	<b>19</b>
<b>3.5</b>	<b>Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm</b>	<b>20</b>
<b>4.</b>	<b>STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN</b>	<b>20</b>
<b>5.</b>	<b>DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF</b>	<b>21</b>

## ANHANG

Artenschutzrechtliche Kontrolle von zur Fällung vorgesehenen Bäumen im Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26, Gemeinde Rastede, NWP, 17.05.2017

## 1. Einleitung

### 1.1 Anlass und Ziele der Planung

Die Gemeinde Rastede hat sich aufgrund der Entwicklung der Geburtenzahlen sowie des gestiegenen Bedarfs der Eltern von Kindern, die das 3. Lebensjahr noch nicht vollendet haben für den Neubau einer Krippe sowie einer Kindertagesstätte in Rastede Wahnbek ausgesprochen. Die Krippe soll dabei dauerhaft im nördlichen Bereich des Plangebiets angesiedelt werden und 30 Plätze umfassen. Die Kindertagesstätte soll temporär in Modulbauweise im südlichen Bereich errichtet werden. Diese umfasst zwei Gruppen mit Platz für insgesamt 48 Kinder. Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 soll die Neuerrichtung einer Krippe/ Kindertagesstätte durch die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Krippe/ Kindertagesstätte“ im südlichen Gemeindegebiet planungsrechtlich abgesichert werden.

Für das Plangebiet bzw. den Kinderspielplatz an der „Sandbergstraße/Am Turm“ liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 26 vor. Er setzt für das Plangebiet eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ fest. Der Kinderspielplatz wurde jedoch nie realisiert. Die Flächen werden derzeit als Bolzplatz genutzt. Der Bolzplatz befindet sich in einem wohnbaulich geprägten Bereich.

Die Gemeinde Rastede erkennt kein Erfordernis und keinen Bedarf zur Neuerrichtung eines Kinderspielplatzes im Plangebiet. Östlich des Plangebietes, im Bereich der Straße „Allerstraße/ Hesterstraße“ 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. Zudem haben viele Familie eigene Spielgeräte im Garten und das Freizeitverhalten der Kinder hat sich geändert.

Die Gemeinde Rastede hat daher beschlossen, ein Bebauungsplanverfahren zur Überplanung der Flächen als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Krippe/ Kindertagesstätte“ einzuleiten.

Im Jahr 2014<sup>1</sup> ist im Rahmen eines Spielplatzkonzepts eine Beurteilung aller gemeindlichen öffentlichen Kinderspielplätze vorgenommen worden. Ziel der Gemeinde Rastede ist eine Konzentration auf stark frequentierte und ordentlich ausgestattete Spielplätze. Aufgrund der bestehenden Nutzung als Bolzplatz waren die Flächen „Sandbergstraße/ Am Turm“ nicht Teil des Spielplatzkonzeptes.

---

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

## **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26, 6. 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 südlichen Bereich der Ortslage Wahnbek. Im Norden und Westen wird das Plangebiet durch die rückwärtigen Grenzen der Wohngrundstücke der Straße „Am Turm“ abgegrenzt. Südlich wird das Plangebiet durch einen Wald (Flurstück 173/31) und die Sandbergstraße (Flurstück 173/72) begrenzt. Ein Teil der Waldflächen wird in den Geltungsbereich einbezogen. Im Osten wird die Grenze des Geltungsbereiches durch eine Wallhecke (Flurstück 173/21) gebildet.

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 Bolzplatz genutzt. Der im Bebauungsplan Nr. 26 festgesetzte Kinderspielplatz wurde bislang nicht realisiert. Es befindet sich lediglich ein kleiner Sandkasten im Süden des Gebiets. Westlich und nördlich grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet an. Die angrenzenden Wohnhäuser sind überwiegend eingeschossig. Südlich des Plangebietes bzw. im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine Waldfläche (Eichen-Mischwald). Östlich angrenzend befindet sich eine Wallhecke mit standortgerechten Laubgehölzen (Wallhecke mit Eichen, Ahorn, Holunder, Weißdorn, Stechpalme, etc.) und daran angrenzend weitere Wohnbebauung. Das Plangebiet ist durch einen schmalen Fußweg von der Sandbergstraße 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.

## 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 75. Anpassung des Flächennutzungsplans angepasst.

## Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 26. Für den Geltungsbereich setzt der Bebauungsplan eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ fest. Östlich angrenzend ist ein Allgemeines Wohngebiet mit offener Bauweise, ein Vollgeschoss, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Südlich angrenzend ist eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Für die nördlich und westlich angrenzenden Flächen liegt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 vor. In der 2. Änderung sind für die westlich und nördlich angrenzenden Flächen ein Allgemeines Wohngebiet mit offener Bauweise, einem Vollgeschoss, einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

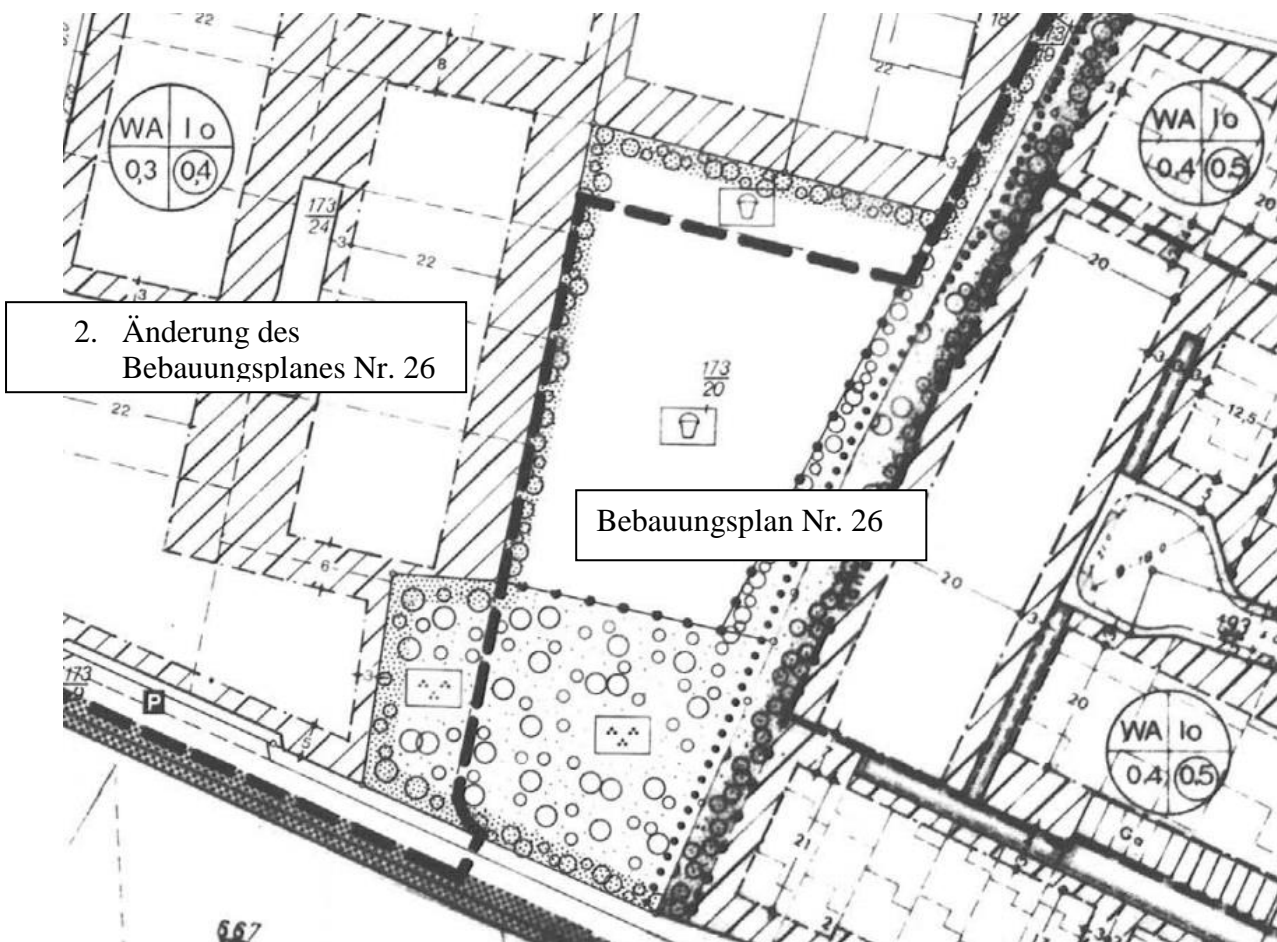


Abb: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 26 und seiner 2. Änderung



## **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 weist darauf hin, dass die Kompensationsfläche für den Wald nachzuweisen und abzustimmen ist. Dem Hinweis wird gefolgt und die Kompensation wird mit der Unteren Naturschutzbehörde angestimmt.

Der Landkreis bittet zudem 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.

Des Weiteren empfiehlt der Landkreis die Flächengrößen in die Planzeichnung einzutragen. Der Empfehlung wird nicht gefolgt. Die städtebaulichen Daten sind bereits in der Begründung aufgeführt und werden nicht in noch einmal die Planzeichnung aufgenommen. Die Gemeinde erachtet die Aufführung in der Begründung als ausreichend.

Außerdem bittet der Landkreis um Ergänzung der Anschrift für das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg - Cloppenburg. Der Hinweis wird beachtet. Die Anschrift wird in dem Verfahrensvermerk ergänzt.

Bei der öffentlichen Auslegung in den Satzungsbeschluss soll der Hinweis auf § 13 Absatz 2 BauGB etc. aufgenommen werden. Der Hinweis wird beachtet. Die Verfahrensliste wird überarbeitet.

Die textliche Festsetzung Nr. 4 soll um eine Liste standortgerechter Gehölze zu ergänzt werden. Die Festsetzung wird um eine Gehölzliste standortgerechter Arten ergänzt. Geeignete Arten sind Buchen, Hainbuchen, Feldahorn, Eberesche, Schlehe, Weißdorn und Hundsrosen.

Bei der textlichen Festsetzung Nr. 6 soll die Bezeichnung "Schallimmissionen" in "Schallemissionen" korrigiert werden. Der Hinweis wird beachtet. Die Bezeichnung wird korrigiert.

In der Abwägung zum Immissionsschutz ist noch darzustellen, dass im Hinblick auf die Errichtung auch von Schlafräumen in der KiTa (Mittagspause) der höhere Lärmpegelwert festgesetzt worden ist. Der Hinweis wird beachtet. Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt.

Abschließend bittet der Landkreis als Untere Denkmalschutzbehörde um die Aufnahme eines Hinweises, dass im Fall von archäologischen Funden das NLD, Frau Dr. Jana Esther Vries (Ofener Straße 15, 26122 Oldenburg, Tel. 0441/7992120) unverzüglich zu informieren ist. Der Hinweis wird beachtet. Der Hinweis wird in der Planzeichnung sowie der Begründung ergänzt.

Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH weist darauf hin, dass eine Ausbauentscheidung nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien getroffen wird. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch den Hinweis ergibt sich keine Änderung des Bebauungsplans.

Das Landesamt für Geoinformation u. Landvermessung Niedersachsen weist darauf hin, dass die Aufnahmen keine Bombardierung innerhalb des Planungsbereiches zeigen. Für einen Teilbereich ist keine Aussage möglich, da er im Wald lag. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, muss umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln –Hannover informiert werden.

Die Gastransport Nord GmbH merkt an, dass sich in diesem Bereich keine Erdgas- Hochdruckleitung der Gastransport Nord GmbH befinden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch den Hinweis ergibt sich keine Änderung des Bebauungsplans.

Die Avacon Netz GmbH merkt an, dass sich im Anfragebereich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Purena GmbH / WEVG GmbH & Co KG befinden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch den Hinweis ergibt sich keine Änderung des Bebauungsplans.

Der Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH merkt an, dass sie grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der genannten Planungen haben. Die Belange des öffentlichen Personennahverkehrs werden durch die Überplanung des Gebietes nicht berührt. Der Sachverhalt ist mit dem Landkreis Ammerland und dem Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (ZVBN) abgestimmt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch den Hinweis ergibt sich keine Änderung des Bebauungsplans.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau u. Verkehr bittet darum folgenden Hinweis aufzunehmen: Aus dem Gebiet der o. g. Bauleitplanungen bestehen keine Ansprüche aufgrund der von den o. g. Straßen ausgehenden Emissionen. Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

Der OOWV weist darauf hin, dass das ausgewiesene Planungsgebiet im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden kann. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen.

Zudem bittet der OOWV um die Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1. Das DVGW Arbeitsblatt W 400-1 wird beachtet. Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

Des Weiteren weist der OOWV darauf hin, dass keine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz durch den OOWV besteht. Für die leitungsgebundene Versorgung mit Löschwasser stehen aktuell ca. 48 m<sup>3</sup>/h bei Einzelentnahme aus den Bestandshydranten im Umfeld des Plangebietes zur Verfügung. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen

Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat zu den Planungen keine weiteren Bedenken oder Anregungen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch den Hinweis ergibt sich keine Änderung des Bebauungsplans.

Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen:

Im Plangebiet und/oder dessen unmittelbarer Umgebung wurden in der Vergangenheit bereits denkmalgeschützte Fundplätze entdeckt. Dabei handelt es sich um mindestens sechs neolithische Feuersteinsicheln sowie um ein Flachgrab der vorrömischen Eisenzeit (Rastede, FStNr. 140). Mit weiteren, bisher unbekanntem archäologischen Funden und Befunden muss gerechnet werden. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Daraus ergeben sich folgende denkmalpflegerische Notwendigkeiten:

- Ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten ist durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten auf dem Areal durch entsprechende Fachleute zu klären, wo weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist. Laut historischer Karte der Preußischen Landesaufnahme ist im Südosten des Plangebietes in der Vergangenheit allerdings vermutlich ein Bodenabtrag/eine Sandentnahme erfolgt.
- Abhängig von dem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist.
- Die entstehenden Kosten für die Voruntersuchungen und ggf. notwendigen Ausgrabungen können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.
- Sie regen an, dass sich der Vorhabenträger frühzeitig mit der Archäologischen Denkmalpflege in Verbindung setzt, um das weitere Vorgehen abzusprechen.

Der Hinweis wird beachtet und in die Begründung aufgenommen.

Zur Untersuchung des Plangebiets wurde zwischenzeitlich eine Prospektion durchgeführt. Bei der Prospektion konnten keine archäologisch relevanten Befunde oder Funde innerhalb der Suchgräben festgestellt werden, daher wurde die Fläche durch den Landkreis Ammerland im Schreiben vom 15.09.2017 freigegeben.



Keine Anregungen und Bedenken hatten:

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

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

Bürger 1 merkt an, dass es seiner Meinung nach sinnvoll wäre in den Zufahrtsbereich der Kindertagesstätte beginnend von Ecke Elbestraße/ Sandbergstraße bis Ecke Am Turm/Sandbergstraße einen verkehrsberuhigten Bereich mit Bodenwellen zu realisieren, da der Zuwegungsbereich der Kindertagesstätte sich in einer 50er Zone befindet und großteils die Verkehrsteilnehmer sich nicht an die Geschwindigkeitsbegrenzung halten. Im diesen Bereich befahren auch viele landwirtschaftliche Zugmaschinen mit Überbreite den Zuwegungsbereich. Der Parkplatzbereich von Ecke Holweg/Sandbergstraße bis Ecke Elbestraße/ Sandbergstraße wird von den Anwohner der Elbestraße 54 bis 40 genutzt. Hierzu wäre eine Erweiterung der Parkmöglichkeiten in Erwägung zu ziehen, um wildes Parken im Bereich zu verhindern. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ausweisung von Geschwindigkeitsbegrenzungen ist nicht Teil der Bauleitplanung. Die Gemeinde prüft eine derartige Ausweisung außerhalb dieses Verfahrens.

Des Weiteren ist auf dem Lageplan in der öffentlichen Bekanntmachung vom 12.07.2017 das Flurstück des Neubaus nicht eingezeichnet (Ecke Holweg/Sandbergstraße, westlich), dieser Bereich stellt auch eine Gefahrenstelle bezüglich der Zuwegung der Kindertagesstätte dar, aufgrund der Straßenlage. Bei der Kartengrundlage handelt es sich um eine amtliche Kartengrundlage die durch einen öffentlich bestellten Vermesser erstellt wurde. Daher ist davon auszugehen, dass alle für die Planung relevanten Inhalte enthalten sind.

Im Bereich Am Turm, südlich zwischen Hausnummer 18 und 20, befindet sich eine weitere Zufahrtmöglichkeit, die man als Fußgänger oder Radfahrer nutzen könnte, um das Verkehrsaufkommen in den Bereich Sandbergstraße zu vermindern, diese Möglichkeit wurde in der öffentlichen Bekanntmachung nicht angemerkt. Das Plangebiet ist bereits durch die neu geplante öffentliche Verkehrsfläche im Süden erschlossen. Die Gemeinde erachtet diese Erschließung als ausreichend. Die Ausweisung einer weiteren Zufahrtmöglichkeit im Norden ist nicht vorgesehen.

## **2.2 Relevante Abwägungsbelange**

### **2.2.1 Belange der Raumordnung**

Die Schaffung einer Kinderkrippe sowie einer Kindertagesstätte geht mit der raumordnerischen Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten für das Grundzentrum Wahnbek einher.

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

Das Plangebiet umfasst eine innerörtliche unbebaute Fläche im Ortsteil Wahnbek, welche im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz, ausgewiesen ist. Bei dem Spielplatz handelt es sich im Wesentlichen um einen Fußballplatz mit Toren (ausgeprägt als moosreicher Scherrasen) und auf einer südlichen Teilfläche besteht ein Sandkasten. Der südliche Teil, der in einer Breite von fünf Metern für die Erschließung beansprucht wird, ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Grünfläche (Parkanlage mit Erhalt von Gehölzen) festgesetzt. Hierbei handelt es sich um einen Eichen-Mischwald, der in der Baumschicht von Eichen dominiert wird, dazu kommen Buchen, einzelne Kirschen und Birken. Die Strauchschicht wird von Holunder, Hasel und Traubenkirsche geprägt, während die Krautschicht Efeu und Brombeere aufweist. Stellenweise, vor allem an dem Weg zum Sportplatz, kommen mit Brennnesseln auch Störzeiger vor.

Nach Norden ist eine fußläufige Verbindung vorhanden, die im Osten durch einen Wall mit standortgerechten Laubgehölzen (Wallhecke mit Eichen, Ahorn, Holunder, Weißdorn, Stechpalme, etc.) geprägt ist.

Im Norden wird der Fußballplatz durch ein Siedlungsgehölz aus überwiegend Birken, untergeordnet auch Rotbuche (Zwillingsbaum), aber auch von Weiden, Vogelkirsche, Felsenbirne, Johannisbeere, Haselnuss, Kornelkirschen, Kastanien- und Eichen-Jungwuchs bestimmt.

Im Weiteren ist das Plangebiet im Norden, Westen und Osten von Wohnbebauung umgeben, im Süden schließt an den Wald die Sandbergstraße und im weiteren ein freier landwirtschaftlich genutzter Raum und eine Hofstelle an.

### Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Die eingriffsrelevanten Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden auf Grundlage der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 26 ermittelt. Planungsrechtlich unterliegt die Teilfläche den Festsetzungen einer öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz mit umgebenden Gehölzsaum auf insgesamt rd. 2.930 m<sup>2</sup> und einer Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage auf rd. 456 m<sup>2</sup>. Diese umfasst neben einem Sandkasten Gehölzbestände und Waldsaumbereiche, die als Wald einzustufen sind.

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 sind folgende Flächenausweisungen des insgesamt 3.386 m<sup>2</sup> großen Plangebietes vorgesehen:

<b>Gemeinbedarfsfläche</b>	2.810 m <sup>2</sup>
<b>Öffentliche Verkehrsfläche</b>	205 m <sup>2</sup>
<b>Private Grünfläche</b>	240 m <sup>2</sup>
davon mit Pflanzbindung	157 m <sup>2</sup>
<b>Fläche für Wald</b>	131 m <sup>2</sup>

Die Umsetzung führt zu folgenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft:

- Mit der Planung ist die Ausweisung einer **Fläche für den Gemeinbedarf**, Zweckbestimmung Krippe/Kindertagesstätte, mit einer Grundflächenzahl von 0,4 vorgesehen, dementsprechend ist zzgl. zulässiger Nebenanlagen eine Versiegelung von maximal 60% der Fläche möglich. Auf das Gemeinbedarfsgebiet bezogen ist somit eine versiegelte Fläche von maximal rd. 1.686 m<sup>2</sup> anzusetzen. Betroffen sind überwiegend Scherrasenflächen des Bolz/Spielplatzes sowie des nördlich angrenzenden Siedlungsgehölzes mit entsprechenden Lebensraumstrukturen von Arten und Lebensgemeinschaften des Siedlungsraumes, des Boden- und Boden-Wasserhaushaltes. Im Süden sind auch Randbereiche des Waldes (s. u. Belange des Waldes) betroffen.
- Für die Erschließung des Gebietes von der Sandbergstraße wird eine **öffentliche Verkehrsfläche** auf einem bestehenden Weg durch den Wald beansprucht, doch kommt es durch den Ausbau des Weges zu einem Verlust von 3 Eichen und einer Birke. Eine weitere, markante Eiche mit Stammdurchmesser von 0,6 ist zu erhalten und in der Bauphase durch entsprechende Maßnahmen im Wurzelbereich zu schützen. Der Verlust dieses Waldabschnittes mit vier Waldbäumen und die Waldumwandlung/-umnutzung durch die Zuwegung erfolgt auf Grundlage des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) bzw. des zugehörigen Ausführungsgesetzes (vgl. Belange des Waldes).
- Die Ausweisung der **privaten Grünflächen** in Norden und Nordosten des Plangebietes dient zum einen dem Schutz der Gehölze auf der angrenzenden Wallhecke zum anderen dem Erhalt der Siedlungsgehölzfunktion durch Ausweisung einer Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.

Innerhalb dieser Grünfläche werden zwei Buchen (Zwillingsbaum) im Norden unter dem Vermeidungsaspekt als zu erhalten festgesetzt.

- Der als **Fläche für Wald** übernommene Waldabschnitt von 131 m<sup>2</sup> wird für die Krippe/Kindertagesstätte als Freifläche genutzt, jedoch sind bauliche Anlagen im Waldbereich nicht zulässig.

Somit ergeben sich planungsrechtlich einerseits Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschafts-/Ortsbild durch die Überplanung und Versiegelung einer innerörtlichen Grünfläche (Sportplatz) und einer Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage, durch die Gemeinbedarfs- und Verkehrsfläche auf 3.015 m<sup>3</sup>. Zum anderen verbleibt eine Grünfläche mit Erhalt von Siedlungsgehölzen auf einer Fläche von 240 m<sup>2</sup>. Eine Fläche für Wald wird auf einer Fläche von 131 m<sup>2</sup> übernommen, jedoch ergeben sich durch die Zulässigkeit einer Spielfläche der Krippe/Kindertagesstätte ohne bauliche Anlagen im Waldbereich Beeinträchtigungen durch Veränderungen der Krautschicht und Nutzung des Raumes etc., die zu einer Funktionsabwertung des Waldes führen (vgl. Belange des Waldes).

Mit Umsetzung der Planung als Fläche für den Gemeinbedarf verbleiben somit Eingriffe durch versiegelungsbedingte Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und mit Reduzierung der Grünfläche einschließlich der Gehölzbestände auch von Biotop-, Wald- und Lebensraumfunktionen, die als Eingriffe zu werten sind.

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

Doch besteht bei Waldumwandlung und Waldinanspruchnahmen eine Verpflichtung zu Ersatzaufforstungen gemäß des Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG), die ist in einer gesonderten Bilanzierung ermittelt wird. (vgl. Kap. Belange des Waldes)

### **Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Nach Naturschutzrecht ausgewiesene Schutzgebiete sind von der Planung nicht direkt betroffen. Im Plangebiet grenzt östlich eine Wallhecke an, die gemäß § 29 als geschützter Landschaftsbestandteil geschützt ist.

Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet) in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes sind nicht vorhanden und Auswirkungen sind nicht zu prognostizieren.

### **Besonderer Artenschutz**

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG untersagen konkret schädigende Handlungen für die besonders geschützte 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 bzw. der Wald im Süden hervorzuheben, die aufgrund der Lebensraumpotentiale eine ubiquitäre, an Siedlungen und Menschen angepasste Brutvogelfauna sowie ggf. auch Quartiere und Jagdreviere von Fledermäusen und von Höhlenbrütern und Eulen aufweisen können. Aus städtebaulichen Gründen sind einige Birken im Norden zu fällen, und im Süden ist für die Erschließung der Verlust von drei Eichen und einer Birke innerhalb des Waldes unvermeidbar.

Zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Sachverhalte wurde eine Kontrolle der betroffenen Bäume auf potentielle Fledermausquartiere und Vogelnester durchgeführt. Das vollständige Gutachten ist im Anhang beigelegt. Im Folgenden werden die wesentlichen artenschutzrechtlich relevanten Ergebnisse übernommen.

Mehrere Bäume weisen Strukturen auf, die sowohl für Fledermäuse als auch für Vögel Lebensraumpotenzial aufweisen bzw. als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen können. Die mit Efeu bewachsenen Bäume haben ein erhöhtes Potenzial für Vogelnester, die Loch- und Spaltenstrukturen an den Bäumen stellen potenzielle Sommer- bzw. Tagesquartiere für Fledermäuse dar. Es wurden jedoch keine Vogelnester gefunden, die dauerhaft genutzt werden, wie z.B. Spechthöhlen oder Greifvogelnester.

Nicht auszuschließen sind jedoch Vogelnester in den mit Efeu bewachsenen Baumabschnitten. Es ist jedoch davon auszugehen, dass es sich um Arten handelt, die jährlich ihre Nester neu bauen und somit auf vergleichbare Strukturen in der näheren Umgebung ausweichen können (z.B. Amsel, Buchfink).

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen/Tötungen gemäß der Verbote zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG sind die notwendig werdenden Gehölzfällungen nur außerhalb der Brutzeiten (von Oktober bis Ende Februar) durchzuführen. Geeignete Winterquartierspotentiale für Fledermäuse haben sich bei den Gehölzkontrollen nicht ergeben, jedoch sind Zwischen- und Sommerquartiere nicht auszuschließen. Daher ist auch in Hinblick auf ein Fledermausvorkommen bzw.-nutzung eine Gehölzfällung in den Wintermonaten möglich.

Erhebliche Störungen gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes einer lokalen Population führen würden, sind aufgrund der anzunehmenden Vorkommen und der bestehenden Siedungslage mit vergleichbaren Störungen nicht abzuleiten.

Mit dem Verlust einzelner Gehölzbestände sind auch potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte (§44 (1) Nr. 3 BNatSchG) artenschutzrechtlich relevanter Tiere betroffen. Bei den Beständen im Umfeld von Gärten und durch die Sport- bzw. Spielplatznutzung ist von einer überwiegend ubiquitären Brutvogelgemeinschaft im Norden auszugehen, eine Bedeutung des regelmäßig gemähten Sport/Spielplatzes als Brutplatz ist nicht abzuleiten. Trotz der innergebietlich verlorengehenden Gehölze ist aber aufgrund der zu erhaltenden Einzelbäume und des Gehölzsaumes im Norden sowie der Sicherung der angrenzenden Wallhecke durch eine private Grünfläche davon auszugehen, dass das Lebensraumpotential der innerörtlichen Fläche als Fortpflanzungs- und Ruhestätte aufrecht erhalten werden kann.

Der Ausbau und die Durchwegung des Waldes führen ebenfalls zum Verlust von vier Laubbäumen, der übrige Waldbereich bleibt aber erhalten. Aufgrund der Lage des Waldes im Siedlungszusammenhang mit der bereits bestehenden Wohnnutzung im Westen und Osten und der

Straße im Süden ist eine insgesamt an den Menschen gewöhnte Brutvogelgemeinschaft zu erwarten. Es liegen aber auch Hinweise von Anwohnern zum Vorkommen von Eulen vor und auch Fledermausarten sind zu erwarten.

Es wurden jedoch keine Vogelnester gefunden, die dauerhaft genutzt werden, wie z.B. Spechthöhlen oder Greifvogelnester.

Hinsichtlich des Potenzials an Fledermausquartieren ist vorsorglich aufgrund fehlender Untersuchungen zur tatsächlichen Nutzung durch Fledermäuse von einer Funktion der festgestellten Höhlungen/Öffnungen als Tagesquartier auszugehen. Im Falle der Beseitigung der entsprechenden Bäume ist sicherzustellen, dass im räumlichen Zusammenhang Ausweichmöglichkeiten bestehen bzw. neu geschaffen werden, um gemäß § 44 (1) Nr. 5 BNatSchG die ökologische Funktion der betroffenen Ruhestätten zu gewährleisten. Hierzu wird empfohlen, pro beseitigten potenziellen Quartierbaum mind. drei handelsübliche Fledermauskästen für baumbewohnende Arten im Umfeld zu installieren.

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 Gehölzen, ein artenschutzrechtlicher Konflikt vermieden werden kann.

### **2.2.3 Belange des Waldes**

Im Süden des Plangebiets grenzt ein Gehölzkomplex aus Eichen, Birken, Buchen, etc. an, der im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage, und mit Erhalt von Gehölzen festgesetzt ist. Nach Vorabstimmung mit dem Landkreis Ammerland handelt es sich aber um einen Wald nach dem Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG).

Für die Erschließung des Plangebiets ist eine Waldumwandlung einer bereits bestehenden, aber nicht ausgebauten Zufahrt in einer Breite von 5 m notwendig, Gesamtfläche etwa 200 m<sup>2</sup>. Zudem werden der Traufbereich des Waldes und die Saumfläche mit Sandkasten auf einer Fläche von etwa 125 m<sup>2</sup> durch die Fläche für Gemeinbedarf überlagert. Für den Spielbereich der Krippe/Kindertagesstätte wird zusätzlich eine Waldfläche von 131 m<sup>2</sup> beansprucht, so dass insgesamt eine Waldumwandlung bzw. -beanspruchung von 456 m<sup>2</sup> in Ansatz zu bringen ist.

Dementsprechend ist bei Realisierung der Planung von einer Waldumwandlung im Sinne des NWaldLG auszugehen. Einer Waldumwandlungs-Genehmigung gemäß § 8 (1) NWaldLG bedarf es im Bauleitplanverfahren nicht (§ 8 (2) Nr. 1 NWaldLG). Die Belange des Waldes sind somit im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung besonders zu berücksichtigen. Hierbei sind auch die besonderen Schutz-, Erholungs- und Nutzfunktionen des Waldes zu beachten, die in § 8 (5) NWaldLG hervorgehoben sind, wobei in diesem Fall insbesondere auf Grund des Alters (Schutzfunktion) und der Nähe zur Siedlung (Erholungsfunktion) von einer insgesamt durchschnittlichen bis überdurchschnittlichen Wertigkeit ausgegangen wird. Unter Berücksichtigung der notwendigen Durchwegung zur Erschließung der Gemeinbedarfsfläche überwiegt das öffentliche Interesse an der Waldumwandlung. Die Gemeinde Rastede sieht die Waldumwandlung auf dieser Teilfläche als notwendig an.



Der Ausbau des Waldweges mit Gehölzverlust und die Inanspruchnahme des Waldsaumes für die Gemeinbedarfsfläche sowie die Nutzung als Freifläche der Krippe/Kindertagesstätte führt zu Verlusten und Betroffenheiten des Waldes und der Waldfunktionen auf einer Fläche von 456 m<sup>2</sup>, die als Waldumwandlung gemäß § 8 NWaldLG abzuhandeln sind. Eine Waldumwandlung bedarf einer Ersatzaufforstung, wobei der Umfang der Ersatzaufforstungen abhängig ist von dem Wert des Waldes. Gemäß den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG wird dieser Waldkomplex aufgrund seiner Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion als von durchschnittlicher bis überdurchschnittlicher Wertigkeit eingestuft. In Abhängigkeit von dem Art und Intensität der Waldumwandlung wird eine Kompensation im Verhältnis von etwa 1:1,5 für den Waldverlust, einschließlich des Waldsaumes mit Spielplatz, und von 1:1 für die Umnutzung als Spielfläche angesetzt (s. nachfolgende Tabelle):

Waldbetroffenheit	Kompensationsfaktor	Betroffene Fläche	Waldausgleich
Ausbau bestehender Zufahrt	1:1,5	200 m <sup>2</sup>	300
Fläche für Gemeinbedarf	1:1,5	125 m <sup>2</sup>	188
Spielplatz im Wald	1:1	131 m <sup>2</sup>	131
Waldkompensation einer insgesamt 456 m <sup>2</sup> Waldfläche			in m <sup>2</sup> 619

Zu dem im Norden umzusetzenden Bauflächen werden zur Verkehrssicherung erforderliche Waldabstände von mindestens 9 m (zum Traufbereich etwa 5m) eingehalten.

#### 2.2.4 Verkehrliche Belange

Der bislang festgesetzte Kinderspielplatz bzw. der bestehende Bolzplatz ist über einen schmalen Fußweg an die Sandbergstraße angeschlossen. Der Fußweg verläuft unmittelbar am Wallheckenfuß.

Das Plangebiet soll aus südlicher Richtung von der Sandbergstraße erschlossen werden. Dazu wird die Waldfläche tangiert. Die Zufahrt erfolgt im Bereich des bestehenden, relativ breiten Fußweges, so dass der Eingriff an die Waldfläche minimiert wird. Der Ausbau und die Durchwegung des Waldes führen zum Verlust von vier Laubbäumen, der übrige Waldbereich bleibt aber überwiegend erhalten. Im Zuge der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 wird zur Erschließung der Gemeinbedarfsfläche eine öffentliche Verkehrsfläche im Süden des Plangebiets mit Anschluss an die Sandbergstraße festgesetzt. Diese dient den Angestellten sowie der Belieferung der Krippe/ Kindertagesstätte. Innerhalb des Plangebiets werden Parkplätze für die Angestellten geschaffen. Eltern, die ihre Kinder zur Krippe/ Kindertagesstätte bringen, können entlang der Sandbergstraße parken.

#### 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. Das Plangebiet kann gemäß der Stellungnahme des OOWV an die Trinkwasserversorgung des OOWV angeschlossen werden.

Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsanlagen einzuhalten

Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Für die leitungsgebundene Versorgung mit Löschwasser stehen aktuell ca. 48 m<sup>3</sup>/h bei Einzelentnahme aus den Bestandshydranten im Umfeld des Plangebietes zur Verfügung.

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. Eine Wendeanlage u.a. für Müllfahrzeuge ist nicht vorgesehen. Aufgrund der relativ geringen Entfernung bis zur Sandbergstraße erachtet es die Gemeinde Rastede als Zumutbar, den Müll bis zur Sandbergstraße vorzubringen.

### **2.2.6 Belange des Kinderspiels**

Die im Bebauungsplan Nr. 26 festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ wird im Rahmen dieser 6. Änderung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Krippe/ Kindertagesstätte“ überplant. Aktuell wird diese Fläche als Bolzplatz genutzt. Für die Errichtung des Spielplatzes erkennt die Gemeinde Rastede weder derzeit und noch für die Zukunft einen Bedarf. Östlich des Plangebietes, im Bereich der Straße „Allerstraße/ Hesterstraße“ 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, zumal für den Ort Wahnbek zeitnah vorerst keine Planung von Neubaugebieten möglich ist.

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 „Allerstraße“ beträgt weniger als 400 m. Insofern ist eine Erreichbarkeit in zumutbarer Zeit und Entfernung aus Sicht der Gemeinde Rastede gegeben. Der Spielplatz „Allerstraße“ weist dabei einen Turm mit Rutsche, eine Wippe, eine Schaukel sowie ein Balancierbalken auf. Insgesamt bietet der vorhandene Kinderspielplatz ausreichende Spielmöglichkeiten, um den Bedarf der Umgebung zu decken. Die Belange des Kinderspiels können ausreichend berücksichtigt werden.

## 2.2.7 Immissionsschutzrechtliche Belange

### Verkehrslärm

Der Planbereich ist durch Straßenverkehrslärm schallvorbelastet. Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind Anlagen für soziale Zwecke, und somit Kindertagesstätten, in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Daher kann für die Errichtung einer Krippe / Kindertagesstätte der Orientierungswert eines Allgemeinen Wohngebiets angesetzt werden. Für die geplante Bebauung gilt somit 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 Schallgutachten durch die Firma ted GmbH<sup>2</sup> aus Bremerhaven erstellt.

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

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

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

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

In zwei Meter Höhe wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tagsüber im Plangebiet überschritten. Für das Plangebiet wird ein Pegel von 55 – 60 dB(A) dargestellt, wobei die 60 dB Isophone deutlich südlich außerhalb des Plangebietes liegt. Am äußerten nordwestlichen Rand wird ein Wert von 55 dB(A) erreicht. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) wird nachts im Planbereich überschritten. Nachts wird ein Pegel von 50 – 55 dB(A) dargestellt, wobei die 55 dB Isophone deutlich südlich außerhalb des Plangebietes liegt.

In fünf Meter Höhe wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tagsüber ebenfalls überschritten. Für das Plangebiet wird ein Pegel von 55 – 60 dB(A) dargestellt, wobei die 60 dB Isophone südlich außerhalb des Plangebietes liegt. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) wird nachts im Planbereich überschritten. Nachts wird ein Pegel von 50 – 55 dB(A) für den überwiegenden Teil des Plangebiets dargestellt. Lediglich am südlichen Rand wird die 55 dB(A) Isophone überschritten.

---

<sup>2</sup> ted GmbH, Schallimmissionsprognose im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Sandbergstraße/ Am Turm“ der Gemeinde Rastede vom 02.06.2017

Um den Schutz vor Geräuschen aus dem Straßenverkehr innerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen und somit im Gebäudeinneren gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, haben die Schallgutachter passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen und Lärmpegelbereiche ermittelt. Es handelt sich innerhalb der überbaubaren Flächen um den Lärmpegelbereich IV.

In dem gekennzeichneten Lärmpegelbereich innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädlichen 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 Außenfassade ist auch im Lüftungszustand sicherzustellen. Gebäudeabschirmungen (abgewandte Gebäudeseite zur BAB 29) können im Nachweisverfahren durch die Reduzierung des Lärmpegelbereichs um eine Stufe (LPB III) berücksichtigt werden.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr weist in ihrer Stellungnahme daraufhin, dass aus dem Gebiet keine Ansprüche aufgrund der von den o. g. Straßen ausgehenden Emissionen bestehen.

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

Die Gemeinde Rastede hat die gutachterlichen Aussagen überprüft und für plausibel befunden. Die schalltechnischen Orientierungswerte werden zur Tagzeit am wenige dB(A) überschritten. Tagsüber wird in 2 Meter Höhe ein Pegel von 55 – 60 dB(A) dargestellt, wobei die 60 dB Isophone deutlich südlich außerhalb des Plangebietes liegt. Am äußersten nordwestlichen Rand wird ein Wert von 55 dB(A) erreicht, so dass der Orientierungswert nur um wenige dB(A) im Plangebiet überschritten und der Grenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) nicht überschritten wird. Die relativ geringe Orientierungswertüberschreitung obliegt der kommunalen Abwägung. Das schalltechnische Gutachten gibt hier keine Empfehlung ab.

Die Gemeinde Rastede nimmt die Überschreitungen der Orientierungswerte zugunsten der Entwicklung eines Standorts für eine Krippe/ Kindertagesstätte in Kauf und setzt vorsorglich passive Lärmschutzmaßnahmen fest. Die Überschreitungen werden insbesondere in Hinblick auf den dringenden Bedarf an Krippenplätzen und bezüglich einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung der Gemeinde Rastede hingenommen. Es handelt sich um Immissionen, die mit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen vereinbar sind. Im Hinblick auf die Errichtung von Schlafräumen wurde ein höherer Lärmpegelwert festgesetzt. Der Standort ist besonders aufgrund seiner innerstädtischen Lage gut geeignet.

Zum Schutz der Außenbereiche werden keine schallabschirmenden Maßnahmen wie Lärmschutzwände festgesetzt. Zum einen wären diese aufgrund der Lage des Plangebiets in weiter Entfernung zu den Schallquellen nicht zielführend, zum anderen müssten diese Wände zur Lärmquelle hin, d.h. nach Süden hin ausgerichtet werden. Dies würde zu Verschattungen der Außenwohnbereiche führen und wäre daher nicht wünschenswert.

### 2.2.8 Denkmalschutz

Entsprechend der Stellungnahme des Niedersächsischen Landesamts für Denkmalpflege wurden im Plangebiet und/oder dessen unmittelbarer Umgebung in der Vergangenheit bereits denkmalgeschützte Fundplätze entdeckt. Dabei handelt es sich um mindestens sechs neolithische Feuersteinsicheln sowie um ein Flachgrab der vorrömischen Eisenzeit (Rastede, FStNr. 140).

Mit weiteren, bisher unbekanntem archäologischen Funden und Befunden muss gerechnet werden. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

Daraus ergeben sich folgende denkmalpflegerische Notwendigkeiten:

- Ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten ist durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten auf dem Areal durch entsprechende Fachleute zu klären, wo weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist. Laut historischer Karte der Preußischen Landesaufnahme ist im Südosten des Plangebietes in der Vergangenheit allerdings vermutlich ein Bodenabtrag/eine Sandentnahme erfolgt.
- Abhängig von dem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist.
- Die entstehenden Kosten für die Voruntersuchungen und ggf. notwendigen Ausgrabungen können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.
- Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege regt an, dass sich der Vorhabenträger frühzeitig mit der Archäologischen Denkmalpflege in Verbindung setzt, um das weitere Vorgehen abzusprechen.

Zur Untersuchung des Plangebiets wurde zwischenzeitlich eine Prospektion durchgeführt. Bei der Prospektion konnten keine archäologisch relevanten Befunde oder Funde innerhalb der Suchgräben festgestellt werden, daher wurde die Fläche durch den Landkreis Ammerland im Schreiben vom 15.09.2017 freigegeben.

### **3. Inhalte des Bebauungsplanes**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Um die Errichtung einer Krippe/ Kindertagesstätte zu ermöglichen, wird für das Plangebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Krippe/ Kindertagesstätte“ festgesetzt. Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf sind zulässig:

- Bauliche Anlagen und Nutzungen im Zusammenhang mit der Errichtung und dem Betrieb einer Kinderkrippe und/oder einer Kindertagesstätte
- Stellplätze und sonstige Nebenanlagen (z.B. Spielhäuser, Gerätehäuser) sind innerhalb der überbaubaren und der nicht überbaubaren Flächen zulässig.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Das Baufeld wird unter Berücksichtigung der Grünstrukturen am nördlichen Plangebietsrand platziert.

Für die optimale Ausnutzung des Plangebiets und die Errichtung einer Krippe sowie einer Kindertagesstätte, wird für das Plangebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Um ein Einfügen in die Gebäudekubatur der angrenzenden Gebäude sicherzustellen, wird maximal ein Vollgeschoss mit einer maximalen Gebäudehöhe von 8 m 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 zu erhaltende Bäume festgesetzt. Des Weiteren wird im Norden eine private Grünfläche mit einer Pflanzbindung zum Schutz der bestehenden Gehölzstrukturen ausgewiesen. Geeignete Arten sind Buchen, Hainbuchen, Feldahorn, Eberesche, Schlehe, Weißdorn und Hundsrosen. Die private Grünfläche im Osten des Plangebiets dient dem Wallheckenschutz.

#### **3.4 Fläche für Wald**

Um ausreichend Frei- und Spielfläche bereitzustellen, ist die Nutzung der als Wald festgesetzten Fläche durch die Krippe/ Kindertagesstätte als Spielfläche zulässig. Bauliche Anlagen sind zum Schutz der Wurzelbereiche nicht zulässig.



### 3.5 Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm

Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind Anlagen für soziale Zwecke, und somit Kindertagesstätten, in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Daher werden die Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebiets angesetzt. Die gebietstypischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 für Geräusche aus öffentlichem Verkehr werden durch Schallimmissionen von angrenzenden Straßenverkehrswegen überschritten. In dem gekennzeichneten Lärmpegelbereich 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

### 4. Städtebauliche Übersichtsdaten

<b>Gesamt</b>	<b>3.386 m<sup>2</sup></b>
Fläche für Gemeinbedarf	2.810 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	205 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	240 m <sup>2</sup>
Fläche für Wald	131 m <sup>2</sup>

## **5. Daten zum Verfahrensablauf**

Verwaltungsausschuss Auslegungsbeschluss:

Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses:

Öffentliche Auslegung

Satzungsbeschluss im Rat:

Rastede, den

Der Bürgermeister