

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland



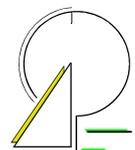
Bebauungsplan Nr. 99A „Wohngebiet Am Stratjebusch“ mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung (Teil I)

Entwurf

März 2014

Planungsbüro Diekmann & Mosebach Oldenburger Straße 86 – 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40
e-mail: info @ diekmann – mosebach .de



INHALTSÜBERSICHT

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	3
3.5	Städtebauliches Entwicklungskonzept	4
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	5
4.1	Belange von Natur und Landschaft	5
4.2	Belange des Immissionsschutzes	5
4.2.1	Verkehrslärm	6
4.2.2	Sportlärm	6
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	7
4.4	Abstand zu Wald	7
4.5	Hauptversorgungsleitung (Gasleitung)	7
4.6	Belange des Denkmalschutzes	8
4.7	Altablagerungen	8
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	8
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung	9
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	9
5.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	10
5.5	Verkehrsflächen	10
5.5.1	Straßenverkehrsflächen	10
5.5.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	10
5.6	Private und öffentliche Grünflächen	11
5.7	Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche	11
5.8	Flächen für die Wasserwirtschaft und zur Regelung des Wasserabflusses	11
5.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
5.10	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	12
5.11	Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
5.12	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	13
6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	13
7.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	14

VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE	15
Rechtsgrundlagen	15
Verfahrensübersicht	15
Aufstellungsbeschluss	15
Beteiligung der Öffentlichkeit	15
Öffentliche Auslegung	15
Satzungsbeschluss	15
Planverfasser	16

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt aufgrund der anhaltenden Nachfrage im Gemeindegebiet, weitere Wohnbaugrundstücke im Hauptort konkret zu erschließen und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. 99A "Wohngebiet Am Stratjebusch" auf.

Das derzeit vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Plangebiet mit einer Flächengröße von 4,5 ha befindet sich zentrumsnah im Südwesten des Hauptortes zwischen den bestehenden Siedlungsstrukturen an der Carl-Rohde-Straße und der in Realisierung befindlichen Sportanlage am Köttersweg. Anlässlich der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauland soll der bereits bestehende Siedlungsansatz an der Carl-Rohde-Straße entsprechend den städtebaulichen Standortempfehlungen des Gemeindeentwicklungskonzeptes Rastede 2000+ (2004 mit Fortschreibung im Jahr 2012) weiterentwickelt werden. Im Rahmen der parallelen 60. Flächennutzungsplanänderung wird hierzu aktuell eine Gesamtfläche von 5,5 ha als Wohnbaufläche (W) für die langfristige Siedlungsentwicklung gesichert. Grundlage für das Planvorhaben ist die im Zuge der 51. Flächennutzungsplanänderung „Südlich Schloßpark“ (2012) erstellte überschlägige Wohnbauflächenbedarfsanalyse, wonach unter Berücksichtigung des im Plangebiet „Südlich Schloßpark“ bereits realisierten Flächenangebotes bis zum Jahr 2030 ein Wohnbauflächenbedarf von ca. 15 ha im Hauptort Rastede besteht (vgl. Kap. 1.0, 1.1 und 1.2 der Begründung zur parallelen 60. Flächennutzungsplanänderung).

Zur Sicherstellung einer geordneten Gebietsentwicklung wurde im Vorfeld ein städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet, wonach sich im geplanten Wohngebiet insgesamt ca. 51 Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser realisieren lassen. Zudem wird ein Angebotsrahmen für eine Reihenhausbebauung entsprechend der aktuellen Bedarfslage geschaffen. Über den Bebauungsplan Nr. 99A werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den ersten Bauabschnitt zum Wohngebiet „Am Stratjebusch“ geschaffen. Eine ca. 1,0 ha große Fläche nordwestlich des Plangebietes soll künftig bedarfsgerecht über einen weiteren Bebauungsplan entwickelt werden.

Entsprechend dem dargelegten Planungsziel werden im vorliegenden Bebauungsplan allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO mit einem an das bauliche Umfeld orientierten Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Folglich wird weitestgehend eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt. Im westlichen Bereich wird eine GRZ von 0,4 entsprechend der hier angestrebten Reihenhausbebauung festgesetzt. Die Gebäude sind in maximal zweigeschossiger Bauweise und mit einer maximalen Firsthöhe (FH) von 9,50 m zu errichten. Zur Vermeidung einer unverträglichen städtebaulichen Verdichtung sind pro Einzelhaus maximal zwei Wohnungen bzw. pro Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig. Zur ortsverträglichen Einbindung des Wohngebietes in die umliegenden Siedlungs- und Landschaftsstrukturen werden örtliche Bauvorschriften formuliert. Die im Plangebiet vorhandenen Wallhecken sowie weitere ortsbildprägende Gehölzstrukturen werden weitestgehend zum Erhalt festgesetzt. Das im Plangebiet im südlichen Bereich vorhandene Biotop (Wiesentümpel) bleibt künftig ebenfalls erhalten und wird im Bebauungsplan gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen. Der umliegende Bereich wird großräumig als Kompensationsfläche u. a. zur Unterbringung eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens festgelegt. Zur weitergehenden Eingrünung des Plangebietes werden verschiedene Anpflanzmaßnahmen festgesetzt.

Zur Berücksichtigung der Schutzansprüche im Hinblick auf den von der Bundesautobahn 29 ausgehenden Verkehrslärm werden auf der Grundlage einer durchgeführten schalltechnischen Untersuchung passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Gemäß der im Vorfeld ebenfalls durchgeführten Untersuchung zu möglichen Konflikten aufgrund des Sportlärms ausgehend von der in Realisierung befindlichen Sportanlage

am Köttersweg werden die Richtwerte gemäß der 18. BImSchV (Sportanlagenlärm-schutzverordnung) für die geplanten Wohnnutzungen eingehalten. Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über eine interne Erschließungsstraße, die im Nordosten an die Straße "Am Stratjebusch" angebunden ist.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Diese werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 99A beschrieben und bewertet. Für die unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und ihrer Funktionen sind im Rahmen des Planvorhabens Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen (vgl. Kap. 4.1). Die besonderen artenschutzrechtlichen Belange werden ebenfalls berücksichtigt (vgl. Faunistischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 99A/ 60. Flächennutzungsplanänderung „Wohngebiet Am Stratjebusch“).

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 99A wurde auf der Grundlage des vom Vermessungsbüro Alfred Menger, Westerstede zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes mit einer Flächen-größe von ca. 4,5 ha liegt am südwestlichen Ortsrand des Hauptortes Rastede, westlich des „Stratje-Buschs“ und erstreckt sich hier ausgehend von der bestehenden Wohnsiedlung an der „Carl-Rohde-Straße“ bis zum „Köttersweg“. Die konkrete Abgrenzung sowie die Lage im Gemeindegebiet sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation

Das derzeit landwirtschaftlich genutzte Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand des Mittelzentrums Rastede. Unmittelbar nördlich grenzen Wohnsiedlungen an. Östlich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Stratje-Busch“ (Kennzeichen LSG WST 083). Südlich, in einer Entfernung von ca. 150 m zur geplanten Wohnbebauung schließt die in Realisierung befindliche Sportanlage am „Köttersweg“ an. Vereinzelt befinden sich im näheren Umfeld Wohnnutzungen im Außenbereich. Westlich, ca. 160 m vom Plangebiet entfernt, verläuft die Bundesautobahn 29. Das gesamte Plangebiet ist von Wallhecken durchzogen bzw. wird durch diese begrenzt.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99A einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2012 werden für das Plangebiet keine gesonderten Festsetzungen getroffen. Der Ort Rastede ist im LROP als Mittelzentrum festgelegt. Grundsätzlich ist die Siedlungsentwicklung auf die zentralörtlichen Bereiche zu konzentrieren. Mit der bedarfsge-

rechten Ausweitung des Angebots an Wohnbauflächen im Mittelzentrum Rastede wird dieser raumordnerischen Zielaussage entsprochen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Ammerland liegt aus dem Jahr 1996 vor. Die Gültigkeit des RROP wurde nach einer Prüfung der Aktualität mit Bekanntmachung vom 07.06.2007 für weitere 10 Jahre verlängert. Als Mittelzentrum und Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten gemäß den Vorgaben des RROP hat die Gemeinde Rastede für ein über den eigenen Bedarf hinausgehendes Angebot an Wohnbauland Sorge zu tragen. Die hier geplante Vorbereitung von weiteren Baugrundstücken im Hauptort entsprechend der aktuellen Nachfrage und unter Berücksichtigung des langfristigen Siedlungsbedarfes für das Gemeindegebiet entspricht somit den Zielen der Regionalplanung. Angesichts der städtebaulichen Vorprägung des Bereiches durch die an der Carl-Rohde-Straße gelegenen Siedlungsstrukturen und die nahegelegene Bundesautobahn 29 werden die konkreten Inhalte des RROP für das Plangebiet selbst (Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft, für die Erholung sowie für Natur und Landschaft) nur geringfügig berührt. Die Funktion des im Bereich des Plangebietes verlaufenden Abschnitts der Straße "Am Stratjebusch" als regional bedeutsamer Wanderweg wird durch das Planvorhaben ebenfalls nicht beeinträchtigt.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Für das Plangebiet gelten aktuell die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 1993 einschließlich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2000. Im Norden wird das Plangebiet demzufolge als private Grünfläche gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB dargestellt. Der zentrale Bereich wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport“ gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB dargestellt. Im Süden werden Kompensationsflächen gem. § 5 (2) Nr. 10 BauGB dargestellt. Über die parallele Durchführung der 60. Flächennutzungsplanänderung gem. § 8 (3) BauGB werden die vorgenannten Planinhalte an die für das Plangebiet geänderten städtebaulichen Ziele angepasst.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für die Entwicklungsflächen im Norden liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor. Sie sind planungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Für das überwiegende Plangebiet gelten die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 53 „Sportplatz Südende“, der hier eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportplatz" mit entsprechenden Nutzungen und Anlagen (Spielfeld, Vereinsheim, Geräteschuppen etc.) vorsieht. Ferner beinhaltet der Ursprungsplan die Festlegung von Kompensationsflächen, Anpflanzmaßnahmen sowie die Sicherung der im Plangebiet vorhandenen Wallhecken.

Mit Rechtswirkung des Bebauungsplanes Nr. 99A „Wohngebiet Am Stratjebusch“ treten die vorgenannten Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 53 für den vorliegenden Geltungsbereich außer Kraft.

3.5 Städtebauliches Entwicklungskonzept

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wurde im Vorfeld ein städtebauliches Entwicklungskonzept zum geplanten Wohngebiet erarbeitet (vgl. Abb. 1).

Dieses sieht die Entwicklung eines Wohngebietes für eine überwiegende Einzel- und Doppelhausbebauung mit umfangreichen Grünstrukturen vor. In den Randbereichen im Westen sowie im Nordwesten, im Anschluss an die vorhandenen Reihenhausstrukturen an der Schillerstraße soll ein Angebotsrahmen für weitere Hausgruppen entsprechend der aktuellen Nachfrage geschaffen werden.

Die Haupteerschließung erfolgt über eine interne Erschließungsstraße ausgehend von der Straße "Am Stratjebusch". Weitere Baugrundstücke im Nordwesten werden künftig über eine interne Erschließungsstraße in Verlängerung der "Von-Humboldt-Straße" erschlossen. Für zwei Baugrundstücke im Nordwesten ist eine Erschließung über die Schillerstraße möglich. Die Erschließungsstraßen münden im Westen jeweils in Wendeanlagen, die für die Befahrbarkeit von Müllfahrzeugen ausreichend bemessen sind.

Das Konzept sieht weiterhin den Erhalt des im Plangebiet vorhandenen Biotopes (Wiesentümpel) vor. Die umliegenden Flächen werden großräumig durch grünordnerische Maßnahmen aufgewertet. Das Regenrückhaltebecken soll in diesem Zusammenhang naturnah angelegt werden. Das Konzept sieht zudem den Erhalt von wertvollen Gehölzstrukturen, wie Wallhecken, Einzelbäume sowie Baum-Strauchhecken vor. Zur weitergehenden Durchgrünung des künftigen Wohngebietes soll je Baugrundstück ein Laub- oder Obstbaum angepflanzt werden. Zudem sind die Baugrundstücke straßenseitig durch Heckenanpflanzungen einzufrieden. Angesichts der seitens der Gemeinde beabsichtigten Nutzungsaufgabe des Spielplatzes an der Morissestraße sieht das Konzept im zentralen Bereich des Plangebietes die Anlage eines neuen Spielplatzgeländes vor.

Gemäß dem städtebaulichen Konzept lassen sich am Standort ca. 51 neue Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser realisieren. Für die angestrebte Bereitstellung von Bauland für die Umsetzung einer Reihenhausbebauung sind insgesamt vier Baugrundstücke im westlichen und nordwestlichen Randbereich vorgesehen. Die Realisierung des Konzeptes erfolgt in zwei Bauabschnitten. Der Bebauungsplan Nr. 99A dient dabei der konkreten Gebietsentwicklung für den ersten Bauabschnitt. Hierüber werden ca. 35 Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser bzw. 3 Grundstücke für Reihenhäuser erschlossen. Die Inhalte dieser Bauleitplanung werden aus dem städtebaulichen Entwicklungskonzept entwickelt.

Abb. 1: Städtebauliches Entwicklungskonzept zum Wohngebiet „Am Stratjebusch“



Quelle: Eigene Darstellung

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 99A bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung wird dies im Rahmen der Umweltprüfung geschehen.

Über die im Bebauungsplan festgelegten grünordnerischen Maßnahmen (u. a. Erhalt von Wallhecken und Einzelbäumen, Anlage eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens) kann im Plangebiet nur ein Teilausgleich erzielt werden. Der Großteil der mit dem Planvorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist über den externen Ausgleich zu regeln. Die Gemeinde wird die zur vollständigen Kompensation erforderlichen Ausgleichsflächen mit den hier durchzuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB im gemeindeeigenen Flächenpool umsetzen und nachweisen. Die Kompensation der beeinträchtigten Wallhecken erfolgt über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland (vgl. Umweltbericht zum Bebauungsplan).

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass

Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Demnach ist die Beurteilung der akustischen Situation im Planungsraum ein wesentlicher Belang der Bauleitplanung.

4.2.1 Verkehrslärm

Der Geltungsbereich befindet sich im Einwirkungsbereich der Bundesautobahn 29. Aufgrund der hiervon ausgehenden Emissionen können sich Konflikte mit den geplanten Wohnnutzungen ergeben. Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde daher eine schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm durch das Ingenieurbüro ted GmbH, Bremerhaven vorgenommen¹. Als Schutzanspruch wurden hierin die Orientierungswerte gem. DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete (WA) berücksichtigt.

Als Datengrundlage dienten Verkehrszählraten aus dem Jahr 2010. Die künftige Verkehrsentwicklung wurde in Bezug auf das Jahr 2030 mit einer jährlichen Zuwachsrate von 1,0% berücksichtigt.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) zur Tages- und Nachtzeit im gesamten Plangebiet überschritten werden. Zur Bewältigung der Konfliktsituation werden im Bebauungsplan daher Lärmschutzvorkehrungen in Form von passiven Schallschutzmaßnahmen getroffen. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 99A befindet sich gemäß dem Schallgutachten innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV (gem. DIN 4109, Tab. 8). Innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind beim Neubau sowie baulichen Veränderungen für Wohn- und Aufenthaltsräume sowie Büroräume u. ä. die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ durch die Außenfassade (Wandanteile, Fenster, Dach, Lüftung etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III:

- $R'_{w,res} = 35$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,res} = 30$ dB für Büroräume u. ä.

Lärmpegelbereich IV:

- $R'_{w,res} = 40$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,res} = 35$ dB für Büroräume u. ä.

Die betreffenden Lärmpegelbereiche werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Im Schallgutachten wird ferner der Nachweis zur Realisierbarkeit von ausreichend geschützten Außenwohnbereichen für die Flächen im westlichen und südwestlichen Plangebiet mit Prognosewerten über 60 dB(A) tags geführt. Im direkten Schallschatten eines später vorhandenen Gebäudes in den betreffenden Bereichen kann demzufolge der Orientierungswert von 55 dB(A) gemäß der DIN 18005 künftig eingehalten werden. Als Maßnahme zum Schutz der Außenwohnbereiche wird im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt, dass diese auf der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten eines Gebäudes anzuordnen sind (vgl. Kap. 5.10).

4.2.2 Sportlärm

Durch das Ingenieurbüro ted GmbH, Bremerhaven wurde mit Datum vom 6.11.2013 eine weitere Untersuchung zur künftigen Sportlärmbelastung innerhalb des Plangebie-

¹ TECHNOLOGIE ENTWICKLUNGEN & DIENSTLEISTUNGEN GMBH (TED GMBH): Prognose über verkehrsbedingte Geräuschimmissionen für geplante Wohnbauflächen am Stratjebusch, Bremerhaven, 14. März 2014

tes ausgehend von der derzeit in Realisierung befindlichen Sportanlage am "Köttersweg" vorgenommen. Zur konkreten Beurteilung wurden dabei die Belastungszahlen bei Spielbetrieb an Sonntagen innerhalb sowie außerhalb der Ruhezeiten betrachtet. Gemäß der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) gelten für allgemeine Wohngebiete (WA) die folgenden Richtwerte:

- 55 dB(A) tags außerhalb der Ruhezeiten
- 50 dB(A) tags innerhalb der Ruhezeiten

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die Richtwerte in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) im Beurteilungszeitraum eingehalten werden. Eine Konfliktsituation aufgrund des zu erwartenden Sportlärms ist für die geplanten Wohnnutzungen demnach nicht gegeben.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Zur Regelung der Oberflächenentwässerung wurde durch das Ingenieurbüro Prante, Rastede ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Gemäß diesem ist zur konfliktfreien Entwässerung der künftigen versiegelten Wohnbau- und Verkehrsflächen die Anlage eines Regenrückhaltebeckens erforderlich. Der Standort für das Regenrückhaltebecken wird in Übereinstimmung mit dem städtebaulichen Entwicklungskonzept im Süden des Plangebietes planungsrechtlich gesichert (vgl. Kap. 5.8).

Die wasserrechtlichen Genehmigungsanträge mit den Detailplanungen zur Gebietsentwässerung werden rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Ammerland gestellt.

Das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb des Wasserschutzgebietes Alexandersfeld (Schutzzone III B). Die Verbote und Nutzungseinschränkungen des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) sind zu berücksichtigen.

4.4 Abstand zu Wald

Das Plangebiet befindet sich westlich des „Stratje-Buschs“. Zum Schutz der künftigen Bewohner des Plangebietes vor Waldbränden und Windwurf und zur Berücksichtigung der Belange des Waldeigentümers ist ein ausreichender Abstand zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem Wald vorzusehen. Eine gesetzliche Grundlage für konkret einzuhaltende Abstände zwischen Wald und Wohnnutzung gibt es in Niedersachsen nicht, so dass konkrete Abstände nicht gefordert werden können. Der Waldeigentümer ist aufgrund der vorhandenen und direkt angrenzenden Straße „Am Stratjebusch“ verkehrssicherungspflichtig und hat diesbezüglich bereits für eine Gefahrenabwehr Sorge zu tragen. Der gewählte Abstand der künftigen Bebauung zum angrenzenden Wald von ca. 15 m wird vor diesem Hintergrund seitens der Gemeinde Rastede als ausreichend erachtet.

4.5 Hauptversorgungsleitung (Gasleitung)

Innerhalb des Plangebietes verläuft im westlichen Plangebietsrand eine Ortsnetzgasleitung der EWE Netz GmbH. Die Versorgungsleitung darf in ihrer Lage und in ihrem Bestand nicht gefährdet werden. Eine ggf. notwendige Neu- oder Umverlegung der Leitung ist rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

4.6 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. In diesem Zusammenhang wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder dem niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel.: 0441 / 7992120 unverzüglich zu melden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

Südwestlich des Plangebietes befindet sich das Baudenkmal (Wohn- und Wirtschaftsgebäude Köttersweg 30, Objektkennziffer: 451005.00120). Sämtliche Baumaßnahmen in der Umgebung des Baudenkmales, die dessen Erscheinungsbild beeinflussen können, bedürfen gem. § 10 (1) Nr. 4 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

4.7 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan Nr. 99A „Wohngebiet Am Stratjebusch“ werden zur angestrebten Siedlungserweiterung allgemeine Wohngebiete (WA1, WA2) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Über die allgemeinen Wohngebiete (WA1) werden dabei die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung von ca. 23 Baugrundstücken für eine ortstypische Einzel- und Doppelhausbebauung geschaffen, wodurch dem aktuellen Siedlungsbedarf im Ort Rastede zeitnah Rechnung getragen werden kann. Mit den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA2) wird zusätzlich der aktuellen Nachfrage nach Reihenhausgrundstücken im Gemeindegebiet Rechnung getragen.

Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen ist eine weitergehende Steuerung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen erforderlich. So sind die in den allgemeinen Wohngebieten (WA1, WA2) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO), da sich diese bspw. durch ein hohes Verkehrsaufkommen oder andere Störeffekte (Lärm, Licht, Geruch usw.) künftig

negativ auf die geplanten Wohnnutzungen sowie angrenzenden Wohnsiedlungen auswirken könnten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. In Anlehnung an die umliegenden Strukturen wird innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA1) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt. Aufgrund der lokal vorherrschenden Siedlungsdichte wird hierüber einer zu hohen Flächenversiegelung innerhalb des Plangebietes entgegengewirkt. In den im westlichen Randbereich festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA2) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, um die hier angestrebte Reihenhausbebauung realisieren zu können. Im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a (2) BauGB ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Anlage von Garagen und Stellplätzen, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird gem. § 19 (4) Satz 1 BauNVO nur bis zu 30 % zulässig (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) erfolgt die Steuerung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen einheitlich über die Festsetzung der Firsthöhe (FH) in Verbindung mit der Festsetzung einer zweigeschossigen Bauweise gem. § 20 BauNVO und der bauordnungsrechtlichen Definition einer Mindestdachneigung (s. Kap. 6.0). Entsprechend den ortsüblichen Gebäudehöhen wird für das gesamte Plangebiet eine maximal zulässige Firsthöhe von $FH \leq 9,50$ m festgesetzt. Maßgebend sind hierbei die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Als unterer Bezugspunkt gilt demzufolge die Straßenoberkante der nächsten Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte). Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe (FH) dient die obere Firstkante. Die maximal zulässige Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens beträgt 0,30 m, um im Plangebiet etwa gleiche Sockelhöhen der Gebäude zu erzielen.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Steuerung einer maßvollen städtebaulichen Weiterentwicklung des Siedlungsbereiches wird innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete mit einer zulässigen Einzelhaus- und Doppelhausbebauung (WA1) unter Berücksichtigung der lokal vorherrschenden Bebauungsdichte eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Innerhalb dieser Bauweise sind die Gebäude als Einzel- oder als Doppelhaus mit einer Gesamtlänge von bis zu 25,00 m zulässig, wobei die seitlichen Grenzabstände entsprechend der Landesbauordnung einzuhalten sind. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen. Mit dieser Definition der abweichenden Bauweise wird sichergestellt, dass innerhalb des Wohngebietes ausschließlich ortstypische Gebäudeformen entstehen. Eine unverträgliche Verdichtung des ländlich geprägten Siedlungsbereiches durch überdimensionierte Baukörper wird hierüber vermieden.

Entsprechend dem eingangs erläuterten Planungsziel, im westlichen Bereich des Plangebietes eine dichtere Bebauung mit Reihenhäusern zu ermöglichen, wird für die hier festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA2) eine offene Bauweise festgesetzt. Hier sind Gebäude mit einer maximalen Länge von 50,00 m zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO bestimmt. Diese halten einen einheitlichen Abstand von 3,00 m zu den internen Verkehrsflächen ein. Zur Straße "Am Stratjebusch" sowie zum Schutz der Wallhecken und des südlich angrenzenden, gesetzlich geschützten Biotops wird

hier ein Abstand von 5,00 m gewählt. Zu den Anpflanzflächen im Westen und Südwesten halten die Baugrenzen einen Abstand von 2,00 m ein, um optimale Entwicklungsvoraussetzungen für die hier vorgesehenen Gehölzanpflanzungen zu schaffen. Im Norden wird die Baugrenze in einem Abstand von 10,00 m zur Geltungsbereichsgrenze festgelegt, um den nördlich angrenzenden Bewohnern an der Carl-Rohde-Straße künftig die Möglichkeit zu bieten, Grundstücksflächen anzukaufen. Über die Festlegung der Baugrenze wird für die geplanten Wohnnutzungen ein ausreichender Gestaltungsspielraum geschaffen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Wallhecken sind zum Schutz dieser, Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen angrenzend an das Biotop im Süden des Plangebietes sind zum Schutz des Biotops Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.

Zur Sicherung einer einheitlichen Gebäudeflucht wird geregelt, dass auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig sind. Ausgenommen von dieser Regelung sind die Grundstücksflächen entlang der im Plangebiet festgesetzten Fuß- und Radwege.

5.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Neben der Festsetzung der abweichenden Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO bedarf es zur planungsrechtlichen Steuerung einer ortsverträglichen Bebauungsdichte der Begrenzung der zulässigen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude. Folglich werden in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA1) maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB zugelassen. Sofern als Einzelhaus mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig. Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass hier keine ortsuntypischen Mehrfamilienhäuser entstehen, die zu einer ungewollten Verdichtung der Siedlungsstrukturen führen könnten.

5.5 Verkehrsflächen

5.5.1 Straßenverkehrsflächen

Die zur Erschließung des Plangebietes vorgesehenen Straßen werden im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die internen Erschließungsstraßen (Planstraßen) werden dabei mit Gesamtbreiten von 5,00 m und 7,00 m festgesetzt. Im Westen mündet die interne Erschließungsstraße in eine Wendeanlage mit einem Radius von 8,00 m, wodurch die Befahrbarkeit durch Müllfahrzeuge gewährleistet ist. Der entlang des geplanten Wohngebietes verlaufende Abschnitt der Straße „Am Stratjebusch“ wird entsprechend der durch das Ingenieurbüro Prante, Rastede erstellten Straßenausbauplanung in einer Gesamtbreite von 10,25 m festgesetzt. Zur Gewährleistung einer verkehrsgerechten und -sicheren Erschließung des Plangebietes sieht die Straßenplanung eine Fuß- und Radwegeverbindung auf der Westseite der Straße „Am Stratjebusch“ mit Anschluss an das Plangebiet vor.

5.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Dem Planungsziel Rechnung tragend, ein für den Fuß- und Radverkehr durchlässiges Wohnquartier zu schaffen, werden die hierzu im städtebaulichen Entwicklungskonzept geplanten Fuß- und Radwegeverbindungen im Bebauungsplan als Verkehrsflächen mit

der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB in Breiten von 3,00 und 4,00 m planungsrechtlich gesichert. Über den Fuß- und Radweg im Norden des Plangebietes wird dieses künftig fußläufig an den zweiten Bauabschnitt des Wohngebietes „Am Stratjebusch“ angebunden.

5.6 Private und öffentliche Grünflächen

Zum weitestgehenden Erhalt der im Plangebiet vorhandenen Wallhecken sowie von weiteren wertvollen Gehölzstrukturen werden diese im Bebauungsplan Nr. 99A im Bereich der geplanten Baugrundstücke als private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB und überlagernd als Erhaltungsflächen festgesetzt. Die im westlichen und südwestlichen Randbereich vorgesehenen Anpflanzflächen werden ebenfalls als private Grünflächen festgesetzt.

Der geplante Spielplatz wird als öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. Der hieran unmittelbar angrenzend verlaufende Wallheckenabschnitt wird als öffentliche Grünfläche und überlagernd als Erhaltungsfläche festgesetzt (vgl. Kap. 5.11).

5.7 Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche

Zur Oberflächenentwässerung des Plangebietes ist ein Regenwasserkanal vom Plangebiet zur Straße „Am Stratjebusch“ neu anzulegen. Die hierzu erforderliche Fläche wird im Bebauungsplan Nr. 99A über ein Leitungsrecht gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB auf einer Breite von insgesamt 4,00 m planungsrechtlich gesichert. Die Fläche darf nicht überbaut und nicht mit Gehölzen bepflanzt werden.

5.8 Flächen für die Wasserwirtschaft und zur Regelung des Wasserabflusses

Die für das zur Unterbringung des erforderlichen Regenrückhaltebeckens vorgesehene Fläche im Süden des Plangebietes wird entsprechend der Zweckbestimmung als Fläche zur Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt. Das Becken soll nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan künftig naturnah angelegt werden. In den Randbereichen sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten und durch Baum-Strauch-Anpflanzungen zu ergänzen (vgl. Kap. 5.9).

5.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Entsprechend den Inhalten des Umweltberichtes ist der mit dem Planvorhaben verursachte Eingriff in Natur und Landschaft zu kompensieren. Zu diesem Zweck werden im Bebauungsplan Nr. 99A verschiedene Maßnahmen getroffen:

So ist das zur Entwässerung des Gebietes erforderliche Regenrückhaltebecken als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB nach Maßgabe des Umweltberichtes zum vorliegenden Bebauungsplan naturnah anzulegen (MF 1). In den Randbereichen sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten und durch heimische, standortgerechte Gehölze (Baum-Strauch-Pflanzungen) in einer Breite von 5,00 m zu ergänzen (MF 2). Die zu verwendenden Pflanzenarten und Gehölzqualitäten sind den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 99A zu entnehmen. Das innerhalb der vorgesehenen Fläche für das Regenrückhaltebecken zudem geplante Kleingewässer ist nach Maßgabe des Umweltberichtes naturnah anzulegen (MF 3).

Als weitere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind innerhalb der an die Wallhecken angrenzenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen der geplanten Wohngebiete zum Schutz der Wallhecken Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang des gesetzlich geschützten Biotops sind zum Schutz des Biotops gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ebenfalls Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.

5.10 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange im Hinblick auf den von der Bundesautobahn 29 ausgehenden Verkehrslärm werden im Bebauungsplan Nr. 99A passive Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt. Auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung werden hierzu die von der Lärmbelastung betroffenen Bereiche des Plangebietes als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt.

In den hierin als Lärmpegelbereich III und IV (gem. DIN 4109) gekennzeichneten Bereichen sind beim Neubau und baulichen Änderungen die nachstehend aufgeführten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) der Außenbauteile für Aufenthaltsräume von Wohnungen bzw. für Büroräume u. ä. (Wandanteile, Fenster, Dach, Lüftung etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III:

- $R'_{w,res} = 35$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,res} = 30$ dB für Büroräume u. ä.

Lärmpegelbereich IV:

- $R'_{w,res} = 40$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,res} = 35$ dB für Büroräume u. ä.

In den mit Lärmpegelbereich III und IV gekennzeichneten Bereichen ist als weitere Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB bei Anordnung von schutzbedürftigen Räumen i. S. d. DIN 4109 an der zur Lärmquelle zugewandten Gebäudeseite die erforderliche Gesamtschalldämmung auch im Lüftungszustand sicherzustellen.

Zum Schutz der Außenwohnbereiche sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) nur auf der zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Gebäudes zulässig.

Die o. g. DIN-Vorschrift ist beim Bauamt der Gemeinde Rastede einzusehen.

5.11 Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere, aufgrund ihrer Ortsbildprägenden Bedeutung und ökologischen Funktion wertvolle Gehölzstrukturen (Wallhecken, Einzelbäume, Baum-Strauchhecken), die weitestgehend erhalten werden sollen. Die betreffenden Bereiche werden daher planungsrechtlich gesichert und gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB als Erhaltungsflächen festgesetzt. Der vorhandene Gehölzbestand ist

gemäß den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen sind adäquat zu ersetzen.

Zur weitergehenden Eingrünung des Plangebietes dienen verschiedene Anpflanzmaßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB. In Übereinstimmung mit den Inhalten des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zum Bebauungsplan ist je Baugrundstück ein kleinkroniger Laub- oder Obstbaum nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan zu pflanzen. Im westlichen bzw. südwestlichen Randbereich sind von den Grundstückseigentümern standortgerechte Baum-Strauchhecken anzulegen und die hier zum Teil bereits vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten. Ferner sind innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ standortgerechte Hecken anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die jeweils vorgeschlagenen Pflanzenarten und Gehölzqualitäten sind den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 99A zu entnehmen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

5.12 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im südlichen Bereich ein nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop (Wiesentümpel). Dieses wird im Bebauungsplan gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen und als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts gekennzeichnet. Durch die gewählte Festsetzung soll das Biotop geschützt und erhalten bleiben.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild des Ortes. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen können dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig, das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Planerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und somit städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Die bauliche Gestaltung der künftigen Siedlung ist dahingehend zu steuern, dass sich die geplanten Wohnhäuser verträglich in die bestehenden Siedlungs- und Landschaftsstrukturen westlich des "Stratje-Buschs" einfügen und städtebauliche Fehlentwicklungen vermieden werden. Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 99A wird deshalb festgelegt, dass im Plangebiet die Gebäude mit einer Mindestdachneigung von $\geq 20^\circ$ zu errichten sind. Dieses gilt nicht für:

- Dachgauben, Dacherker, Krüppelwalme, Wintergärten,
- weitere, dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile gem. § 7b NBauO,
- für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sowie
- für Dächer, die zu mehr als 80 % begrünt sind oder auf mehr als 30 % der Dachfläche mit Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien ausgestattet sind.

Auf der Grundlage des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wird eine weitere örtliche Bauvorschrift zur straßenseitigen Einfriedung formuliert. Demzufolge sind die Baugrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen durch standortgerechte Hecken einzufrieden. Die zulässige Höhe der Hecken beträgt mindestens 0,60 m. Zulässig ist die

Anlage von Zäunen innerhalb der Heckenanpflanzungen, welche die Höhe der Hecken nicht überschreiten. Die vorgeschlagenen Pflanzenarten sind den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 99A zu entnehmen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen werden im Geltungsbereich ferner oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) gem. § 84 (3) Nr. 4 NBauO ausgeschlossen.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**
Die Haupteerschließung der geplanten Wohnsiedlung erfolgt über eine interne Erschließungsstraße ausgehend von der Straße "Am Stratjebusch".
- **ÖPNV**
Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle „Rastede, Schillerstraße“, die von den Linien 370 und 342 bedient wird. Die Linie 370 verkehrt zwischen Rastede, Wiefelstede und Bad Zwischenahn. Die Fahrten der Linie 342 sind auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgelegt. Nach dem ÖPNV-orientierten Siedlungsentwicklungskonzept des Landkreises Ammerland liegt das Plangebiet außerhalb des 1.000 m-Radius der Ortsmitte von Rastede.
- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes wird über den Anschluss an das vorhandene und noch zu erweiternde Kanalnetz gesichert.
- **Wasserversorgung**
Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gesichert.
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Ammerland.
- **Oberflächenentwässerung**
Für die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept durch das Ingenieurbüro Prante, Rastede erstellt. Gemäß diesem ist für die konfliktfreie Entwässerung des Plangebietes die Anlage eines Regenrückhaltebeckens erforderlich (vgl. Kap. 4.3).
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird gemäß den entsprechenden Anforderungen sichergestellt.

VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE

Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Bau-nutzungsverordnung),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnatur-schutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99A mit örtlichen Bauvorschriften gefasst.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Öffentlichkeit) erfolgte vom bis zum Die ortsübliche Bekanntmachung hierzu erfolgte am durch Hinweis in der Tagespresse.

Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom bis zum zusammen mit der Planzeichnung und dem Umweltbericht zusammen mit den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung hierzu erfolgte am durch Hinweis in der Tagespresse.

Satzungsbeschluss

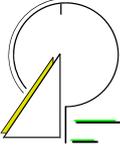
Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan Nr. 99A „Wohngebiet Am Stratjebusch“ mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Rastede, den

.....
Bürgermeister

Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 99A „Wohngebiet Am Stratjebusch“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Auftrag der Gemeinde Rastede vom Planungsbüro:

**Diekmann &
Mosebach** 

Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

*Oldenburger Straße 86 · 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16 30
Telefax (0 44 02) 91 16 40*

.....
Dipl.-Ing. Olaf Mosebach
(Planverfasser)