

B e s c h l u s s v o r l a g e**Vorlage-Nr.: 2009/182**

freigegeben am 01.10.2009

GB 3

Sachbearbeiter/in:

Datum: 01.10.2009**Aufstellung Bebauungsplan 79 C - Südlich Schlosspark****Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	26.10.2009	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	27.10.2009	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 79 C – Südlich Schlosspark mit örtlichen Bauvorschriften und Umweltbericht wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.
2. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 26.10.2009 berücksichtigt. Hierbei ist die Variante 3 Gegenstand der Planung.
3. Dem Entwurf des Bebauungsplanes 79 C – Südlich Schlosspark nebst Begründung und örtlichen Bauvorschriften sowie Umweltbericht wird zugestimmt.
4. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4a Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Die Gemeinde hatte seinerzeit im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 79 A – Südlich Schlosspark (1. Bauabschnitt) zunächst das gesamte Plangebiet zum Gegenstand der ersten Beteiligungsstufe gemacht, um später aufgrund aktueller Nachfrage nach weiteren Baugrundstücken kurzfristig reagieren zu können. Auf die Vorlage 2005/235, die im Verwaltungsausschuss am 13.12.2005 beschlossen wurde, wird Bezug genommen.

Aufgrund der guten Nachfrage im Baugebiet Südlich Schlosspark beabsichtigt die Gemeinde Rastede nunmehr, den dritten Bauabschnitt für die Wohnbebauung freizugeben. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 79 C wurde durch das mit der Planung beauftragte Büro NWP,

Oldenburg, erarbeitet und beruht auf den Vorgaben der beschlossenen Rahmenplanung sowie den Erfordernissen der Erschließung.

Das der Planung zugrunde liegende städtebauliche Gestaltungskonzept wurde teilweise verändert und gibt eine Übersicht über die weiteren Bauabschnitte (siehe Anlage 1). Dieses Konzept wurde im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 B bereits vorgestellt. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes 79 C zeigt den veränderten Bereich des dritten und vierten Bauabschnitts.

Durch den NABU Rastede wurde bereits frühzeitig beantragt, die im dritten Bauabschnitt befindliche Eiche am Cäcilienring vor einer Fällung zu bewahren und als Naturdenkmal einzutragen (Anlage 2). Daraufhin wurde durch den Landkreis eine Bewertung des Baumes vorgenommen, die in der Anlage 3 beigefügt ist.

Zum Umgang mit der Eiche gibt es 3 Alternativen, die nachstehend aufgeführt sind.

Alternative 1 – Verlagerung des Kinderspielplatzes zum „Eichengrundstück“.

- Vorteile: Keine Reduzierung der zu veräußernden Baugrundstücke.
- Nachteile: Hoher Pflegeaufwand wegen der Lage auf dem Kinderspielplatz, Lage des Kinderspielplatzes an der Haupterschließungsstraße, bisherige Zusagen zur Verlagerung des Kinderspielplatzes in den neuen Bauabschnitt müssten revidiert werden. Durch die Größe und Lage der Eiche würde der Kinderspielplatz ca. 40 m² größer werden. Das bedeutet eine Mindereinnahme beim Verkauf der Flächen von 3.920 €

Alternative 2 – Festsetzung der Eiche im Zusammenhang mit einem Baugrundstück

- Vorteile: Die Eiche würde dauerhaft erhalten. Der Gemeinde entstehen keine zusätzlichen Unterhaltungs- und Pflegekosten.
- Nachteile: Die festgesetzte nicht überbaubare Fläche des Grundstücks könnte nur zum halben Preis verkauft werden. Die Mindereinnahmen werden 28.420 € betragen.

Alternative 3 – Beibehalt der jetzigen Rahmenplanung

In verschiedenen anderen Bereichen haben sich Festsetzungen in Bebauungsplänen nicht als nachhaltig erwiesen. Bei Wallhecken werden die Festsetzungen im Bereich der Schutzstreifen häufig nicht eingehalten und sind auch durch die Gemeindeverwaltung aus zeitlichen Gründen nicht zu kontrollieren. In den letzten Jahren wurde die Kompensation solchen Festsetzungen vorgezogen. Beim Erhalt der Eiche ist nicht zu garantieren, dass im Bereich des Kronenbereiches nicht doch Aufschüttungen oder Einbauten vorgenommen werden. Aus diesem Grunde sollte einer entsprechenden Kompensation auch hier der Vorzug gegenüber einer Festsetzung gegeben werden.

Nähere Ausführungen werden in der Sitzung gegeben.

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Öffent- lichkeits-/ Behörden- beteiligung	Öffentliche Ausle- gung/ Behörden- beteiligung	Satzungsbeschluss
BauPlUmStA 12.12.05 VA 13.12.05	20.12.05- 10.01.06	05.11.2009 – 04.12.2009	Rat 15.12.2009

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Städtebauliches Konzept
2. Antrag des NABU vom 28.07.2009
3. Stellungnahme des Landkreises Ammerland vom 12.08.2009 zum Antrag des NABU
4. Planzeichnungen der Varianten 1-3