

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland



Bebauungsplan Nr. 9 „Kleinenfelde“ 7. Änderung

gem. § 13a BauGB

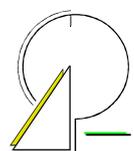
BEGRÜNDUNG

Entwurf

21.01.2011

Planungsbüro Diekmann & Mosebach

Oldenburger Straße 211 - 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40
e-mail: info@diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	4
2.1	Kartenmaterial	4
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.3	Städtebauliche Situation	4
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	4
3.1	Verbindliche Bauleitplanung	4
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Eingriffsregelung	4
4.2	Belange des Immissionsschutzes	5
4.3	Belange des Denkmalschutzes	5
4.4	Altablagerungen	5
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	6
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung	6
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	6
5.4	Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG	6
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	7
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	7
7.1	Rechtsgrundlagen	7
7.2	Verfahrensübersicht	8
7.2.1	Aufstellungsbeschluss	8
7.2.2	Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden	8
7.3	Planverfasser	8

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt, anlässlich eines konkret vorliegenden Projektes eine ca. 0,17 ha große Fläche im Ortsteil Kleinenfelde westlich der Danziger Straße und südlich der Stormstraße für die bauliche Verdichtung zur Verfügung zu stellen und die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Kleinenfelde“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen.

Für den vorliegenden Änderungsbereich gelten derzeit die rechtsverbindlichen Inhalte des im Jahr 1965 aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 9 bzw. dessen Änderungen. Für das Plangebiet erfolgt hierin die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einem relativ geringen Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl GRZ = 0,2) sowie einer kleinflächigen überbaubaren Grundstücksfläche. Der Änderungsbereich sowie die angrenzenden Gebiete haben sich entsprechend den geltenden Festsetzungen entwickelt. Konkret wird für den Änderungsbereich die Errichtung zweier Wohngebäude angestrebt. Auf Grund der gut erschlossenen, innerörtlichen Lage und der bestehenden Wohnnutzung eignet sich der Standort optimal für das angestrebte Vorhaben, so dass seitens der Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dessen Umsetzung geschaffen werden sollen.

Konkret wird in Anlehnung an den Ursprungsplan die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) übernommen. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend dem avisierten Vorhaben auf 0,4 festgesetzt. Darüber hinaus wird zur Umsetzung des Projekts eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen vorgenommen. Bei der zulässigen Anzahl eines Vollgeschosses wird die bisher im Ursprungsplan festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) nicht mehr notwendig. Über den zusätzlichen Nutzungsausschluss von Gartenbaubetrieben wird der allgemeine Wohngebietscharakter gestärkt und städtebauliche Fehlentwicklungen nachhaltig vermieden. Zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes werden auf Basis einer schalltechnischen Berechnung für das Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen in Form besonderer Anforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden zum Schutz vor Verkehrslärm festgesetzt.

Die weiteren bisher gültigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise sowie die örtlichen Bauvorschriften werden im Rahmen der Bebauungsplanänderung unverändert übernommen. Dem Anspruch einer behutsamen und den örtlichen Strukturen angepassten baulichen Entwicklungen innerhalb des Siedlungsbereiches wird über die o. g. Festsetzungen nachhaltig Rechnung getragen. Da sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab durch die Aufstellung bzw. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 BauGB nicht wesentlich verändert, wird die Planänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 9 – 7. Änderung wurde unter Verwendung des vom Katasteramt Westerstede zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 500 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 – 7. Änderung befindet sich im westlichen Gemeindegebiet von Rastede und umfasst eine ca. 0,17 ha große Fläche, westlich der Danziger Straße und südlich der Stormstraße. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist derzeit im südlichen Bereich durch ein Wohnhaus mit Garage gekennzeichnet. Nördlich und östlich verlaufen die Erschließungsstraßen Danziger Straße und Stormstraße. Im Süden und Westen grenzt weitere Wohnbebauung an. Insgesamt ist das städtebauliche Umfeld entsprechend der langjährig gewachsenen Siedlungsstruktur durch Wohnnutzung geprägt.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet und die umliegenden Flächen zwischen Stormstraße und Voßbarg gilt der Bebauungsplan Nr. 9 aus dem Jahr 1965 und seine Änderungen. Hierin wird ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für den Änderungsbereich mit 0,2 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,3 festgesetzt. Des Weiteren wird die eingeschossige Bauweise festgesetzt. Zusätzlich wurden örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen. Konkret werden im weiteren für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung Stellplatzflächen vorgesehen.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Eingriffsregelung

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wird aufgrund des geringen Planumfangs im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche $\leq 20.000 \text{ m}^2$ sind nach § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB zu bewerten. Innerhalb des Plangebietes ist entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 bei einer Baufläche von 1.111 m^2 eine Grundfläche gem. § 19 BauNVO von 444 m^2 zulässig. Die zulässige Grundfläche ist somit kleiner als 20.000 m^2 , sodass die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a Abs. 3 BauGB keine Anwendung findet.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Um die Immissionssituation innerhalb des Plangebietes zu beurteilen, wurde von dem Büro itap, Oldenburg eine schalltechnische Untersuchung erstellt¹, in der die Verträglichkeit der geplanten Wohnnutzung mit den Schallimmissionen durch den Straßenverkehr geprüft wurde.

Hinsichtlich der zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen, ausgehend von der A 29, der Raiffeisenstraße und der Danziger Straße wurde hierin festgestellt, dass das Plangebiet innerhalb der Lärmpegelbereiche IV und V gem. DIN 4109 liegt, sodass zum Schutz der Wohnnutzung innerhalb des Geltungsbereiches Schallschutzmaßnahmen notwendig sind. Da aktive Schallschutzmaßnahmen zwischen den geplanten Gebäuden und den Erschließungsstraßen (z. B. Schallschutzwand) im innerörtlichen Bereich aus städtebaulicher Sicht nicht verträglich sind, werden in Lärmpegelbereich IV passive Maßnahmen in Form von besonderen Anforderungen an die Außenbauteile des Gebäudes vorgesehen. Diese werden über entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich abgesichert (s. Kap. 5.4). Zusätzlich wird die östliche Baugrenze auf 7 m von der Danziger Straße abgerückt, um zu gewährleisten, dass die zu errichtenden Gebäude außerhalb des Lärmpegelbereiches V erstellt werden, da hier dessen Abgrenzung zu Lärmpegelbereich IV erfolgt.

4.3 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text 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 müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 bzw. der Ostfriesischen Landschaft, Aurich, unverzüglich gemeldet werden. 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 4 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.“

4.4 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 Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) 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 (siehe nachrichtliche Hinweise).

¹ ITAP (INSTITUT FÜR TECHNISCHE UND ANGEWANDTE PHYSIK): „Schalltechnisches Gutachten zum Neubau eines Wohnhauses an der Danziger Straße/Stormstraße in Rastede“, Oldenburg: 23. März 2010

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird zur Realisierung des konkreten Vorhabens, der Entwicklung von zwei Wohngebäuden mit zugeordneten Stellplatzflächen, innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Um gebietsuntypische bzw. störende Nutzungen innerhalb der gewachsenen, innerörtlichen Strukturen zu vermeiden, werden die ansonsten allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Form von Anlagen für sportliche Zwecke, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen innerhalb dieses Gebietes gem. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Realisierung des Planvorhabens auf der zur Verfügung stehenden Fläche wird die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO auf 0,4 festgesetzt. Um die Anordnung ausreichender Stellplatzflächen für die geplante Nutzung gewährleisten zu können, darf diese gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Entsprechend der geplanten baulichen Entwicklung ist eine maximale eingeschossige Bauweise (I) zulässig.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb des Plangebietes wird zur Realisierung des Planungsziels eine offene (o) Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO entsprechend den Inhalten des Ursprungsplans festgesetzt. Hierin sind Gebäude als Einzelhäuser mit einer Längenbegrenzung bis zu 50 m zulässig. Die Abstände orientieren sich an der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Anordnung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO geschaffen. Diese orientieren sich zum einen an den Grundstücksgrenzen, zum anderen an der Abgrenzung zwischen den Lärmpegelbereichen IV und V entlang der Danziger Straße. Hierdurch wird eine immissionstechnische Beeinträchtigung der Wohngebäude minimiert.

5.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG

Entsprechend den unter Kap. 4.2 getroffenen Aussagen werden bezüglich der zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen innerhalb des Plangebietes Maßnahmen zum passiven Schallschutz erforderlich. Diese werden in Form von besonderen Anforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden verbindlich festgesetzt:

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. Nr. 24 BauGB sind in dem als Lärmpegelbereich IV (gem. DIN 4109) gekennzeichneten Bereich die folgend aufgeführten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) der Außenbauteile für Aufenthaltsräume von Wohnungen einzuhalten.

Lärmpegelbereich IV

Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. $R'_{w,res} = 40 \text{ dB(A)}$

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**
Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrssystem erfolgt über die Danziger Straße bzw. Stormstraße (s. Kap. 5.5).
- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
Die Schmutz- und Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Kanalisationsleitungen.
- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes.
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Ammerland durchgeführt.
- **Oberflächenentwässerung**
Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird über das vorhandene Entwässerungssystem abgeführt.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

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

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung)
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NGO (Niedersächsische Gemeindeordnung).

7.2 Verfahrensübersicht

7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am den Aufstellungsbeschluss zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Kleinenfelde“ gefasst.

7.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden

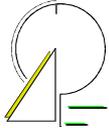
Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat im Rahmen einer öffentlichen Auslegung nach § 13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Rastede,

.....
Bürgermeister

7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Kleinenfelde“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Rastede vom Planungsbüro:

**Diekmann &
Mosebach** 
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
*Oldenburger Straße 211 · 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16 30
Telefax (0 44 02) 91 16 40*