

# Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

## 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Mühlenhof“

Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Januar 2012



**NWP** • Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung  
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg  
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg  
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73  
www.nwp-ol.de • [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)



<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>0. VORBEMERKUNGEN .....</b>	<b>1</b>
<b>1. RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>1</b>
<b>2. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG.....</b>	<b>1</b>
<b>3. RAHMENBEDINGUNGEN .....</b>	<b>2</b>
3.1 Geltungsbereich .....	2
3.2 Ergebnisse der Bestandsaufnahme .....	2
3.3 Bestehende Rechtsverhältnisse .....	3
<b>4. GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG.....</b>	<b>4</b>
4.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....	4
4.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung .....	4
4.1.2 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange .....	4
4.2 Verkehrliche Belange.....	5
4.3 Belange von Natur und Landschaft.....	6
4.4 Belange des Denkmalschutzes.....	6
4.5 Leitungen.....	6
<b>5. INHALTE DER 6. ÄNDERUNG .....</b>	<b>7</b>
<b>6. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF .....</b>	<b>7</b>

## **0. Vorbemerkungen**

Durch den § 13 a des Baugesetzbuches i. d. F. vom 21.12.2006 zur Erleichterung und Beschleunigung von Vorhaben im Innenbereich hat sich das Planungsrecht unter anderem insofern geändert, als entsprechend dem vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Trägern öffentlicher Belange und Behörden nur einmal innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben ist. Innerhalb dieses Verfahrens muss bei Bebauungsplänen von unter 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche kein Umweltbericht angefertigt werden, zudem ist das Erfordernis zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft aufgehoben.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung soll im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die festgesetzte relevante Grundfläche gemäß § 13 a (1) BauGB liegt deutlich unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup>, die beiden Teilgeltungsbereiche befinden sich innerhalb einer Wohnanlage und sind von Siedlungsnutzungen umgeben. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll vor allem die Zulässigkeit von Stellplätzen neu geregelt werden. Der Plan dient insofern der Innenentwicklung und kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

## **1. Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlagen für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Rastede sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) und der § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes, jeweils in der geltenden Fassung.

## **2. Anlass und Ziele der Planung**

Im Zuge der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 soll die Zulässigkeit von Stellplätzen neu geregelt und erweitert werden. Auf Basis der 5. Änderung sind bislang lediglich 8 Stellplätze innerhalb des gesamten Geltungsbereiches der 5. Änderung bzw. innerhalb des Sondergebietes „Wohnanlage für seelisch behinderte Menschen und Dienstleistungszentrum“ zulässig. Weitere Stellplätze für die Wohnanlage stehen im Bereich Mühlenstraße/ Eichendorffstraße nordwestlich der Wohnanlage zur Verfügung.

Im Rahmen der Realisierung der Wohnanlage hat sich jedoch gezeigt, dass die Vorhaltung der 8 Stellplätze innerhalb des Plangebietes zuzüglich der im Bereich Mühlenstraße/ Eichendorffstraße zur Verfügung stehenden Stellplätze nicht ausreichend ist, um den Stellplatzbedarf der Wohnanlage (Mitarbeiter, Besucher- und Geschäftsverkehr) zu decken und insofern ein weiterer Stellplatzbedarf besteht. Die Gemeinde Rastede beabsichtigt daher die planungsrechtliche Absicherung weiterer privater Stellplätze innerhalb der Wohnanlage. Dabei wird keine kompakte zusätzliche Stellplatzfläche geschaffen, sondern kleinere Stellplatzeinheiten errichtet. Es werden insgesamt weitere 19 Stellplätze innerhalb der Wohnanlage geschaffen, so dass zuzüglich der bisherigen acht Stellplätze in der Summe 27 Stellplätze für die Einrichtung im unmittelbaren Umfeld der Anlage zur Verfügung stehen. Die Stellplätze werden so innerhalb der Wohnanlage verteilt, dass die Anwohner der umliegenden Wohngebiete kaum berührt werden (s. Kap. 4.2). Elf Stellplätze werden am südlichen Rand

der Wohnanlage, acht Stellplätze am nordwestlichen Rand der Wohnanlage vorgesehen. Acht Stellplätze bestehen bereits seit langem am nördlichen Rand.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der beschriebenen Stellplatzkonzeption wird die textliche Festsetzung Nr. 1.1 c der 5. Änderung aufgehoben. Nach dieser Festsetzung war die Anzahl der zulässigen Stellplätze innerhalb des Sondergebietes „Wohnanlage für seelisch behinderte Menschen und Dienstleistungszentrum“ auf 8 begrenzt. Im Rahmen dieser 6. Änderung wird statt dessen festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen im Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 ausschließlich innerhalb der in der 6. Änderung als Stellplatzflächen (ST) gekennzeichneten Flächen zulässig sind. Der inhaltliche Geltungsbereich der 5. Änderung ist dabei im Planteil dargestellt. Er umfasst das gesamte Sondergebiet „Wohnanlage für seelisch behinderte Menschen und Dienstleistungszentrum“. Insgesamt sind damit im Sondergebiet ca. 27 Stellplätze planungsrechtlich möglich und im Planteil verortet. Die Stellplatzbereiche sind im Planteil festgesetzt und basieren auf dem vorliegenden Freiflächenplan.<sup>1</sup>

Die Anordnung der Stellplätze nimmt auf die bestehenden Bäume Rücksicht. Die bestehenden Bäume im Bereich der geplanten Stellplätze wurden eingemessen und mit Pflanzbindung versehen. Sie sind langfristig zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es handelt sich dabei um Eichen und einen Ahorn. Insgesamt sind die Stellplätzen von Grünstrukturen umgeben, so dass sich auch eine Eingrünung und damit Einbindung der Stellplätzen in die Umgebung ergibt.

Die übrigen textlichen Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 werden durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 nicht berührt und gelten unverändert weiter fort.

### **3. Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Geltungsbereich**

Der Planbereich wird in zwei Teilgeltungsbereiche aufgegliedert. Der Teilbereich 1 befindet sich im nordwestlichen Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23, südlich der Mühlenstraße und östlich des angrenzenden Fuß- und Radweges. Er wird im Süden durch die Straße „Im Kühlen Grunde“ begrenzt. Der Teilbereich 2 liegt am südwestlichen Rand der 5. Änderung, unmittelbar östlich der Straße „Im Kühlen Grunde“.

#### **3.2 Ergebnisse der Bestandsaufnahme**

Die beiden Geltungsbereiche umfassen Ausschnitte im nordwestlichen und südwestlichen Bereich des Sondergebietes "Dienstleistungszentrum und Wohnanlage für seelisch behinderte Menschen". Innerhalb des Sondergebietes ist die Wohnanlage bereits realisiert. Der nördliche und südliche Rand der Wohnanlage ist durch umfangreiche Randeingrünungen eingefasst.

---

<sup>1</sup> Architekturbüro Lenz: Freiflächenplan zur Umnutzung ehem. Reha-Klinik in Wohnheim und Dienstleistungszentrum, Oldenburg, April 2011

### **3.3 Bestehende Rechtsverhältnisse**

#### **Flächennutzungsplan**

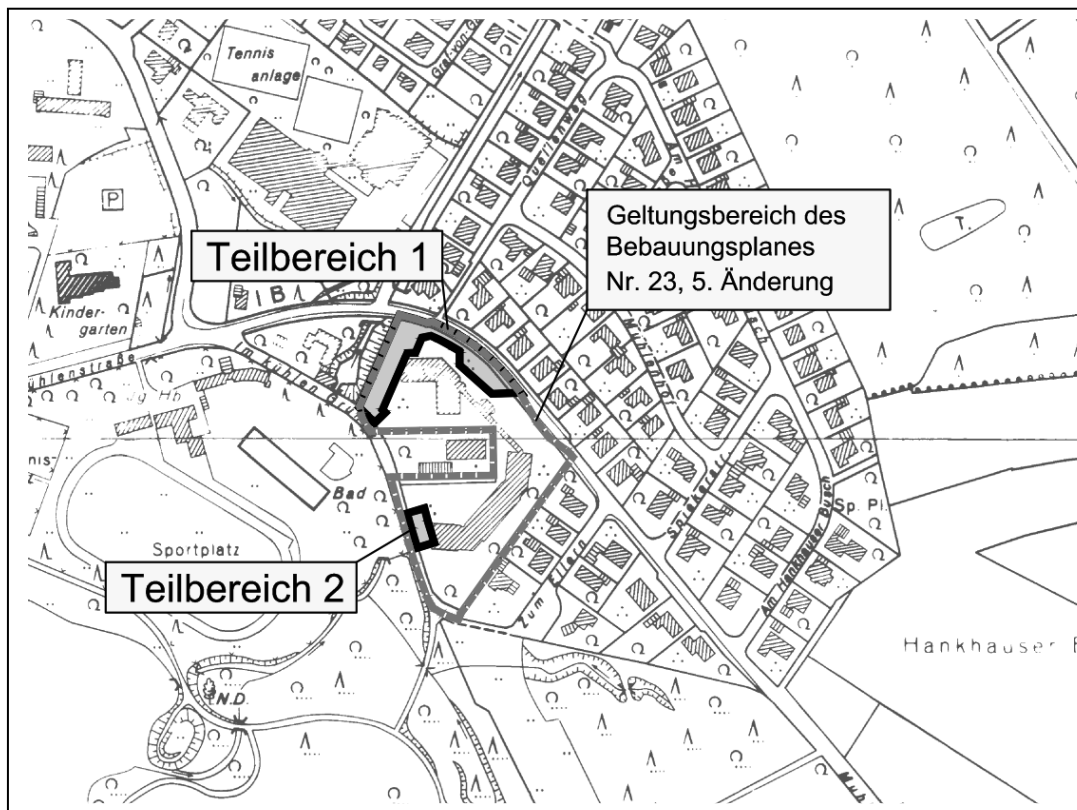
Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen einer 55. Änderung angepasst. Im Zuge der 55. Änderung wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dienstleistungszentrum und Wohnanlage für seelisch behinderte Menschen“ dargestellt.

#### **Bebauungspläne**

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 23 „Hankhausen (Fuhrkenhof)“ aus dem Jahr 1977 umfasste die Flächen beidseitig der Mühlenstraße. Er beinhaltete die Wohngebiete östlich der Mühlenstraße, ein Sondergebiet „Café und Gaststätte“ nördlich der 6. Änderung und die Wohngebiete südlich dieser 6. Änderung. Er ging damit weit über die Teilgeltungsbereiche dieser 6. Änderung hinaus.

Derzeitige rechtliche Planungsgrundlage für die Teilgebiete dieser 6. Änderung stellen die 3. Änderung und die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 dar. Die 3. Änderung umfasst die Flächen zwischen Mühlenstraße und „Im Kühlen Grunde“, einschließlich des Sondergebietes „Heimatspflegeeinrichtungen“. Mit der 3. Änderung waren die bisherigen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes und seiner Änderungen in den davon betroffenen Bereichen außer Kraft getreten. In der 3. Änderung war u.a. ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nachsorgefachklinik“ festgesetzt, welches im Rahmen der 5. Änderung in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnanlage für seelisch behinderte Menschen und Dienstleistungszentrum“ geändert wurde. Die Begrenzung auf 8 Stellplätze innerhalb des Sondergebietes war bereits in der 3. Änderung enthalten und wurde in die 5. Änderung übernommen. Bei der 5. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, ohne Planteil. Der inhaltliche Geltungsbereich der 5. Änderung wird jedoch in der nachstehenden Übersicht wiedergegeben. Für die Bereiche der in der 6. Änderung festgesetzten Stellplatzflächen waren in der 3. Änderung bislang nicht überbaubare Flächen des Sondergebietes festgesetzt gewesen.

Mit Ausnahme der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 c werden die übrigen textlichen Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 nicht berührt und gelten unverändert weiter fort.



#### 4. Grundlagen für die Abwägung

##### 4.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB einstellen zu können, sind Beteiligungsverfahren durchgeführt worden.

###### 4.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Im Zuge der Beteiligung nach § 3 (2) BauGB sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen.

###### 4.1.2 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- Der Landkreis Ammerland hat darauf hingewiesen, dass in der Begründung ausgeführt wird, dass der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweiche und der Flächennutzungsplan zu berichtigen sei. Bereits in der 5. Änderung sei aber ausgeführt worden, dass der Flächennutzungsplan berichtigt werde.

Im Zuge der 55. Flächennutzungsplanänderung wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dienstleistungszentrum und Wohnanlage für seelisch behinderte Menschen“ dargestellt. Die Begründung zur 6. Änderung wird dahingehend angepasst.

- Der Landkreis hat zudem auf Denkmäler und Bodenfundstellen in der Umgebung des Plangebietes und die ÖPNV Erschließung hingewiesen. Auch das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege hat auf die Fundstellen in der Umgebung hingewiesen.

Die Hinweise wurden in der Begründung ergänzt.

- Der OOWV hat auf eine Versorgungsleitung DN 80 und auf Hausanschlussleitungen hingewiesen. Er hat angeregt, ggf. ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.

Die Versorgungsleitung DN 80 tangiert den südlichen Rand der Geltungsbereiche. Sie wird in den Bebauungsplan eingetragen. Sie liegt außerhalb eines Baufeldes. Die Hausanschlussleitungen werden nicht dargestellt. Die Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird nicht für sinnvoll erachtet. Die beiden Geltungsbereiche der 6. Änderung umfassen lediglich sehr kurze Abschnitte der betroffenen Leitung.

#### **4.2 Verkehrliche Belange**

Im Rahmen der Realisierung der Wohnanlage hat sich gezeigt, dass die vorgesehenen acht Stellplätze innerhalb der Wohnanlage und die im Bereich Mühlenstraße/ Eichendorffstraße zusätzlich zur Verfügung stehenden Stellplätze für den durch die Wohnanlage erzeugten Stellplatzverkehr durch Mitarbeiter, Besucher und den Geschäftsbetrieb nicht ausreichend sind. Insofern besteht ein weiterer Stellplatzbedarf, der innerhalb der Wohnanlage planungsrechtlich abgesichert werden soll. Dabei wird keine kompakte zusätzliche Stellplatzfläche geschaffen, sondern kleinere Stellplatzeinheiten errichtet. Es werden insgesamt weitere 19 Stellplätze innerhalb der Wohnanlage geschaffen, so dass zuzüglich der bisherigen 8 Stellplätze in der Summe 27 Stellplätze im Plangebiet für die Einrichtung zur Verfügung stehen. Die Stellplätze werden so innerhalb der Wohnanlage verteilt, dass die Anwohner der umliegenden Wohngebiete kaum berührt werden. Elf Stellplätze werden direkt über die Straße „Im Kühlen Grunde“ erschlossen. Sie befinden sich am südlichen Rand der Wohnanlage. Durch die direkte Erschließung über die Straße „Im Kühlen Grunde“ werden die Anwohner an der Straße „Zum Ellern“ und die nördlich des Plangebietes befindlichen Anwohner nicht tangiert. In räumlicher Nähe zu diesen Stellplätzen liegen lediglich das Heimatmuseum und das Schwimmbad. Weitere 8 Stellplätze werden über die Mühlenstraße, am nordwestlichen Rand der Wohnanlage erschlossen. Die Stellplätze werden überwiegend aus westlicher Richtung über die Mühlenstraße angefahren, so dass die Anwohner nördlich des Plangebietes hierdurch ebenfalls nicht berührt werden. Die weiteren acht Stellplätze im Bereich der Hauptzufahrt am nördlichen Rand der Wohnanlage haben bereits seit Jahren Bestand und werden lediglich planungsrechtlich abgesichert.

Ingesamt ergibt sich durch diese Stellplatzanordnung zum einen eine Verteilung der Verkehre im unmittelbar angrenzenden Straßennetz und zum anderen der optische Eindruck von kleinflächigen Stellplatzanlagen. Außerdem werden die Anwohner nördlich und östlich der Wohnanlage durch die neuen Stellplätze kaum tangiert. Durch die Errichtung der zusätzlichen Stellplätze ergeben sich keine zusätzlichen Verkehre, die Anzahl der Fahrten wird nicht erhöht. Durch die Bereitstellung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen werden Parkplatzsuchverkehre vermieden. Die im Bereich der Wohnanlage geschaffenen Stellplätze sollen überwiegend durch Mitarbeiter genutzt werden, so dass im Tagesverlauf kaum Stellplatzverkehr innerhalb der Anlage zu erwarten ist.

Ein Stellplatznachweis ist auf Ebene der Baugenehmigung durchzuführen.

#### **ÖPNV Erschließung**

Die nächste unmittelbar am Plangebiet liegende Haltestelle „Rastede, Mühlenhof“ wird lediglich von der vorrangig auf die Schülerbeförderung ausgerichteten Linie 342 bedient. Die nächste von einer Regionallinie (340 Oldenburg-Rastede-Jaderberg) und der NachtEule

(N 31) bediente Haltestelle „Rastede, Abzw. Bahnhofstr.“ liegt mit ca. 1 km nicht mehr in „fußläufiger“ Entfernung.

Nach dem ÖPNV-orientierten Siedlungsentwicklungskonzept liegt das Plangebiet zwar außerhalb des 500-m-Korridors, um die nächste Regionalbuslinie, aber innerhalb des 1000-m-Radius um die Ortsmitte, d. h. das Areal ist noch relativ zentral gelegen.“

### **4.3 Belange von Natur und Landschaft**

Für die Wohnanlage bestehen verbindliche Planungsrechte auf Basis der rechtskräftigen 3 und 5. Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 23. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 setzt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung in „Wohnanlage für seelisch behinderte Menschen und Dienstleistungszentrum“ fest. Im Zuge dieser 6. Änderung werden lediglich weitere Stellplätze innerhalb der Wohnanlage planungsrechtlich abgesichert. Diese Bereiche waren bislang als nicht überbaubare Flächen des Sondergebietes festgesetzt. Eine Befestigung dieser Flächen ist damit auch bereits auf Basis der bestehenden Planungsrechte möglich. Der Versiegelungsgrad wird daher durch die Planung nicht erhöht. Im Zuge dieser 6. Änderung werden zudem fünf prägende Bäume eingemessen und mit Pflanzbindung versehen. Damit sind die Bäume langfristig zu erhalten und bei Bedarf zu ersetzen.

Belange von Natur und Landschaft stehen der 6. Änderung nicht entgegen. Im Zuge der 3. Änderung sind umfangreiche Pflanzgebote und Erhaltensfestsetzungen getroffen worden. Sie werden durch diese Änderung nicht tangiert und gelten unverändert fort.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

### **4.4 Belange des Denkmalschutzes**

Der in der Umgebung des Plangebietes befindliche Schlosspark Rastede und die Wassermühle stehen unter Denkmalschutz. Siedlungsfunde sind im Bereich des Mühlenhofes verzeichnet. An der Südostseite des Mühlenhofes wurden in der Vergangenheit bereits spätmittelalterliche und neuzeitliche archäologische Funde gemacht (Rastede, Flurstück 13). Die nun vorgesehenen Parkplätze sollen im Bereich der ehemaligen Wirtschaftsflächen des Mühlenhofes geschaffen werden, hier sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Funde bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden. Dabei handelt es sich um Bodendenkmale, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind.

### **4.5 Leitungen**

Eine Versorgungsleitung DN 80 des OOWV tangiert den südlichen Rand der Geltungsbereiche. Die Leitung ist im Planteil eingetragen. Außerdem befinden sich im Bereich der 6. Änderung Hausanschlussleitungen. Die Leitungen dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu





den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten. Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.

## 5. Inhalte der 6. Änderung

Im Zuge der 6. Änderung wird die textliche Festsetzung Nr. 1 Punkt 1.1.c der rechtskräftigen 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23, wonach nur bis maximal 8 der für die Wohnanlage erforderlichen Stellplätze und/ oder Garagen innerhalb des Sondergebietes zulässig sind, aufgehoben. Es wird textlich festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen im Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 ausschließlich innerhalb der in der 6. Änderung als Stellplatzflächen (ST) gekennzeichneten Flächen zulässig sind (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Der inhaltliche Geltungsbereich der 5. Änderung ist im Planteil dargestellt. Die Flächen für die ca. 27 Stellplätze werden im Planteil der 6. Änderung als Stellplatzflächen festgesetzt.

Außerdem wurden die im Bereich der Stellplätze vorhandenen Bäume eingemessen und mit Pflanzbindung versehen. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bäume sind langfristig zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die übrigen textlichen Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 werden durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 nicht berührt und gelten unverändert weiter fort.

## 6. Daten zum Verfahrensablauf

	Aufstellungsbeschluss
	Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung
	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
	Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Rastede, den

Bürgermeister