

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland



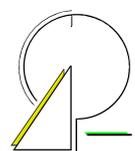
Bebauungsplan Nr. 93A „Südlich Schloßpark“

Begründung (Teil I)

Entwurf

30.03.2012

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)	2
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	3
3.5	Städtebauliches Entwicklungskonzept	3
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1	Belange von Natur und Landschaft	4
4.2	Belange des Immissionsschutzes	5
4.2.1	Verkehrslärmimmissionen	5
4.2.2	Geruchsimmissionen	6
4.2.3	Belange der Wasserwirtschaft	6
4.3	Belange des Straßenverkehrs / Erschließung	7
4.4	Belange des Denkmalschutzes	7
4.5	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
5.5.3	Bereich ohne Ein- und Ausfahrten / Bereich ohne Ein – und Ausgang	10
5.6	Unterirdische Hauptversorgungsleitungen	11
5.7	Öffentliche Grünfläche	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	12
5.10	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	12
5.11	Erhaltung von Einzelbäumen	12
5.12	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i. S. d. Naturschutzrechts (Wallhecken)	13
6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	13
7.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	14

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt im Bereich Hankhausen in bereits deutlich vorgeprägter Siedlungslage die Weiterentwicklung der Wohnnutzung vorzunehmen und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. 93A „Südlich Schloßpark“ mit örtlichen Bauvorschriften auf.

Das derzeit vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Plangebiet mit einer Flächengröße von 4,3 ha befindet sich südlich des Loyer Wegs und östlich der Buchenstraße. Westlich grenzt das Baugebiet „Südlich des Schlossparks“ (Bebauungspläne Nr. 79A - Nr. 79E) an. Anlässlich der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauland soll der bereits bestehende Siedlungsraum entsprechend den städtebaulichen Standortempfehlungen des Gemeindeentwicklungskonzeptes Rastede 2000 plus (2004) weiterentwickelt werden. Im Rahmen der parallel durchgeführten 51. Flächennutzungsplanänderung wird derzeit der Bereich beidseitig des Loyer Weges großräumig (ca. 19,9 ha) als Wohnbaufläche (W) für die langfristige Siedlungsentwicklung gesichert. Grundlage hierfür ist eine überschlägige Wohnbauflächenbedarfsanalyse, wonach bis zum Jahr 2030 ein Siedlungsbedarf von ca. 35 ha im Mittelzentrum Rastede besteht. Vorgesehen ist eine sukzessive, bedarfsgerechte Entwicklung der geplanten Wohnbauflächen, um insbesondere der Grundstücksnachfrage für eine Einzel- und Doppelhausbebauung Rechnung zu tragen.

Im Sinne dieser städtebaulichen Zielsetzung sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93A die planungsrechtlichen Voraussetzungen die Entwicklung des ersten Bauabschnittes des Siedlungserweiterungsgebietes für ca. 35 Baugrundstücke geschaffen werden. Für dieses Grundstückskontingent sind bereits zahlreiche Interessenten bei der Gemeinde Rastede vorgemerkt, wodurch ein entsprechender Siedlungsbedarf und somit das städtebauliche Erfordernis nach § 1 (3) BauGB für die vorliegende Bauleitplanung gegeben ist.

Zur Sicherung einer geordneten Entwicklung auch im Hinblick auf die angrenzenden Siedlungsstrukturen des Ortsteiles Hankhausen wurde im Vorfeld für das vorliegende Plangebiet ein städtebauliches Entwicklungskonzept unter Berücksichtigung der Ergebnisse der für das Gesamtareal durchgeführten städtebaulichen sowie naturschutzfachlichen Untersuchungen erarbeitet. Auf der Grundlage dieses Konzeptes werden im Bebauungsplan Nr. 93A allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO mit einem an die angrenzenden Strukturen orientierten Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl = 0,35, zwei Vollgeschosse, maximale Gebäudehöhe: 10,00 m) festgesetzt. Zur Vermeidung einer übermäßigen Verdichtung ist ausschließlich eine Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig. Zur Steuerung einer ortsverträglichen Baugestaltung werden zudem örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Die Haupterschließung des Wohngebietes erfolgt über den Loyer Weg.

Weitere zentrale Inhalte des Bebauungsplanes sind die für die Erschließung des Plangebietes vorgesehenen Verkehrsflächen (Planstraßen) sowie die Fläche für das zur Oberflächenentwässerung notwendige Regenrückhaltebecken. Zum Erhalt der im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen werden die bestehenden Wallhecken sowie ortsbildprägende Einzelbäume zum Großteil festgesetzt. Zur Berücksichtigung der Verkehrslärmsituation im Bereich des Loyer Weges werden gemäß Ergebnis des vorliegenden Schallgutachtens passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Insgesamt soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan ein attraktives Siedlungsgebiet mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität entwickelt werden, welches sich verträglich in den vorhandenen Siedlungs- und Landschaftsraum einfügt.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 93A 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 umfasst eine 4,3 ha große Fläche südlich des Loyer Wegs und östlich der Buchenstraße. Die konkrete Abgrenzung sowie die Lage im Gemeindegebiet sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation

Das Plangebiet - südlich des Schloßparkes gelegen - wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich (Grünland, Acker) genutzt. Innerhalb des Geltungsbereiches am Loyer Weg befinden sich bereits zwei Wohngebäude. Ferner ist die Entwicklungsfläche von einzelnen Gehölzstrukturen in Form von Wallhecken, Strauchhecken und Einzelbäumen bestanden. Nördlich des Geltungsbereiches verläuft der Loyer Weg, über den der Geltungsbereich erschlossen wird.

Das Plangebiet grenzt östlich an das Baugebiet „Südlich des Schlossparks“ an (Bebauungspläne Nr. 79A bis Nr. 79E). Im östlichen Bereich wird es durch die bestehende Wohnbebauung im Ortsteil Hankhausen räumlich abgegrenzt. Nördlich und südlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen mit vereinzelt Wohnnutzungen an. Im Anschluss an die östlich verlaufende Hülsbäke (Gewässer II. Ordnung) schließt der freie Landschaftsraum mit vereinzelt Wohngebäuden an.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93A 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 2008 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 bedarfsgerechten 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. Entsprechend den o. g. Vorgaben des LROP wird die Gemeinde Rastede im RROP als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten ausgewiesen. In dieser Funktion hat die Gemeinde Rastede für ein über den eigenen Bedarf hinausgehendes Angebot an Wohnbauland Sorge zu tragen.

Für das Plangebiet selbst werden verschiedene Aussagen getroffen. Neben der Darstellung des Bereiches als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft wird die Fläche überlagernd als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft sowie als Vorsorgegebiet für Erholung ausgewiesen. Raumbeanspruchende Planungen und Maßnahmen sind hier auf das notwendige Maß zu beschränken. Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird dem Anspruch der Entwicklung von Wohnstätten entsprechend der anhaltend hohen Nachfrage angrenzend an die bestehenden wohnbaulichen Strukturen entsprochen. Angesichts der städtebaulichen Vorprägung des Bereiches werden die für das Gebiet geltenden raumordnerischen Grundsätze nur in geringfügigem Maße berührt. Der Bedeutung des Areals für Natur und Landschaft wird im Rahmen der konkreten Gebietsentwicklung ferner mit dem Erhalt von im Planbereich befindlichen Wallheckenstrukturen und ortsbildprägenden Einzelbäumen Rechnung getragen. Die Nähe der geplanten Siedlungsfläche zum angrenzenden Schloßpark sowie zu den mittelzentralen Einrichtungen der Gemeinde Rastede bieten optimale Voraussetzungen zur Entwicklung eines attraktiven Wohnstandortes in der Gemeinde Rastede.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Für das überwiegende Plangebiet gelten die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 1993, der den betreffenden Bereich als Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9a BauGB darstellt. Eine kleinteilige Fläche im Südwesten liegt innerhalb des Geltungsbereiches der 33. Flächennutzungsplanänderung und wird demnach bereits als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt. Planungsziel der vorliegenden Bauleitplanung ist die Ausweitung der Wohnnutzung im Anschluss an das in Entwicklung befindliche Baugebiet „Südlich des Schlossparks“ (33. Flächennutzungsplanänderung). Im Rahmen der parallelen Durchführung der 51. Flächennutzungsplanänderung erfolgt derzeit die planungsrechtliche Sicherung der für die Siedlungserweiterung vorgesehenen Gesamtfläche von 19,9 ha. Der vorliegende Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des ersten Bauabschnitts.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt keine verbindliche Bauleitplanung vor. Es ist planungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Die im östlichen Randbereich bestehende Wohnnutzung liegt innerhalb des Geltungsbereichs der rechtsgültigen Außenbereichssatzung „Ortsteil Hankhausen“.

Für das westlich angrenzende Baugebiet „Südlich des Schlossparks“ gelten die Bebauungspläne Nr. 79A bis Nr. 79E. Hierin werden überwiegend allgemeine Wohngebiete (WA) mit einem dem Planungsziel einer aufgelockerten Bebauung entsprechenden Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Konkret vorgesehen ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern. Zur Wahrung ortstypischer Gestaltungsmerkmale von Gebäuden werden örtliche Bauvorschriften zur Dachform, -neigung und zu Dachauf- und -ausbauten sowie zu oberirdischen Freileitungen formuliert.

Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden die Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne entsprechend berücksichtigt.

3.5 Städtebauliches Entwicklungskonzept

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wurde im Vorfeld dieses Bauleitplanverfahrens ein städtebauliches Entwicklungskonzept für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93A erarbeitet (vgl. Abb.).



Abb.: Städtebauliches Entwicklungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 93A

Dementsprechend erfolgt die Erschließung des Plangebietes über gebietsinterne, neue Gemeindestraßen (Planstraßen) ausgehend vom Loyer Weg. Das für die Oberflächenentwässerung der versiegelten Wohnbau- und Verkehrsflächen erforderliche Regenrückhaltebecken wird entsprechend der topographischen Situation des Raumes nordöstlich angeordnet. Berücksichtigt werden ferner die im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen (Wallhecken, Einzelbäume), die gemäß den Empfehlungen der naturschutzfachlichen Untersuchung aufgrund ihrer landschaftsbildprägenden Wirkung sowie ökologischen Funktionen erhalten werden sollten. Wie das städtebauliche Entwicklungskonzept zeigt, lassen sich auf dessen Grundlage ca. 35 Baugrundstücke realisieren. Auf der Grundlage dieses Konzeptes wurden die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanes entwickelt.

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. 93A 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 (vgl. Umweltbericht zum Bebauungsplan).

4.2 Belange des Immissionsschutzes

4.2.1 Verkehrslärmimmissionen

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.

Der Geltungsbereich befindet sich im Einwirkungsbereich des Loyer Wegs, der aufgrund seiner Immissionen zu Konflikten mit der vorhandenen und der geplanten Wohnnutzung führen kann. Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde daher eine schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm durch das Ingenieurbüro ted GmbH, Bremerhaven vorgenommen. 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.

Die Berechnungsergebnisse verdeutlichen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 entlang des Loyer Wegs zur Tageszeit bis 26 m und zur Nachtzeit bis 23 m zur Fahrbahnmitte des Loyer Wegs überschritten werden. Zur Bewältigung der dargelegten Konfliktsituation aufgrund der Verkehrsimmissionen werden im vorliegenden Bebauungsplan Lärmschutzvorkehrungen getroffen. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 93A befindet sich abschnittsweise im Bereich des Lärmpegelbereiches II und III (gem. DIN 4109, Tab. 8). Innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind beim Neubau bzw. bei baulichen Veränderungen im Bestand, die einem Neubau gleichkommen, für Wohn- und Aufenthaltsräume die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ durch die Außenfassade (Wandanteile, Fenster, Dach, Lüftung etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich II:

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

Lärmpegelbereich III:

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

Im vorliegenden Bebauungsplan werden die vorgenannten Lärmpegelbereiche als passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend festgesetzt (vgl. Kap. 5.10). Im Lärmpegelbereich II (Lärmbelastung bis 60 dB(A)) wird der Schallschutzanspruch

pegelbereich II (Lärmbelastung bis 60 dB(A)) wird der Schallschutzanspruch bereits durch die nach der Wärmeschutzverordnung vorgeschriebenen Anforderungen für die Außenbauteile (Fassaden und Fenster) erfüllt.

4.2.2 Geruchsmissionen

Aufgrund der ländlich geprägten Lage des Plangebietes sind bei der Siedlungsentwicklung die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe und deren Geruchsaufkommen zu beachten. Die durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung entstehenden Geruchsemissionen können insbesondere in ländlich geprägten Räumen Konflikte zwischen landwirtschaftlichen Betrieben und heranrückenden Wohnnutzungen auslösen. Dies könnte zur Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der emittierenden Höfe führen, da Wohnnutzungen einen Schutzanspruch gegenüber auftretenden Geruchsmissionen besitzen. Demgegenüber sind im Rahmen der Bauleitplanung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die geplanten Wohnbauflächen sicherzustellen. Folglich sind die auf den Planungsraum einwirkenden Geruchsmissionen zu betrachten.

Bereits im Vorfeld dieser Bauleitplanung erfolgte durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen eine Beurteilung der Geruchsvorbelastung des Planbereiches nach der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL)¹. Auf Grundlage von Bestandsdaten (Berücksichtigung von sieben tierhaltenden Betriebsstellen sowie einer Hobbytierhaltung) hat die Landwirtschaftskammer eine Rasteruntersuchung nach Austal durchgeführt und die relativen flächenbezogenen Häufigkeiten der Geruchsstunden bestimmt. Zur Beurteilung wurden die Grenzwerte der GIRL in der derzeit gültigen Fassung herangezogen, die für allgemeine Wohngebiete (WA) einen Wert von 1 GE/m³ in 10 % der Jahresstunden vorsieht (vgl. Tab. 1 der GIRL).

Gemäß dem Ergebnis des Gutachtens liegen die Geruchsstundenhäufigkeiten innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 93A bei Werten von 2 bis 3 % der Jahresstunden und somit deutlich unter dem maßgeblichen Grenzwert von 10 %. Folglich ist das Plangebiet uneingeschränkt für die Festlegung der vorgesehenen allgemeinen Wohnnutzung geeignet. Es ist somit von einer konfliktfreien Gebietsentwicklung auszugehen.

4.2.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Zur Regelung der Oberflächenentwässerung wurde durch das Ingenieurbüro Börjes, Westerstede ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Gemäß dem Ergebnis des Konzeptes ist für eine konfliktfreie Oberflächenentwässerung der künftigen versiegelten Wohnbau- und Verkehrsflächen die Anlage eines Regenrückhaltebeckens erforderlich. Der entsprechend dem städtebaulichen Entwicklungskonzept vorgesehene Standort für das Regenrückhaltebecken unmittelbar südlich des Loyer Wegs wird im Bebauungsplan Nr. 93A planungsrechtlich gesichert (vgl. Kap. 5.8).

Unmittelbar östlich des Geltungsbereiches verläuft ein Gewässer II. Ordnung („Hülsbäke“). Zur ordnungsgemäßen Unterhaltung der Hülsbäke ist gemäß den Bestimmungen des Entwässerungsverbandes Jade entlang des Gewässers ein Räumstreifen in einer Breite von 6,00 m von jeglicher Bebauung, Anpflanzung und Einzäunung freizuhalten. Die erforderliche Fläche wird im Bebauungsplan Nr. 93A planungsrechtlich gesichert.

¹ LANDWIRTSCHAFTSKAMMER NIEDERSACHSEN: Immissionsschutzgutachten – Bauleitplanung der Gemeinde Rastede, geplante Wohngebietserweiterung südlich des Schlossparks, Oldenburg, 14.06.2011

4.3 Belange des Straßenverkehrs / Erschließung

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des im Zuge der parallelen 51. Flächennutzungsplanänderung geplanten Gesamtareals sind ferner die Belange des Straßenverkehrs ein zentraler öffentlicher Belang. Die Haupterschließung der geplanten Wohnbauflächen soll künftig über die Gemeindestraße Loyer Weg erfolgen. Im Vorfeld dieser Bauleitplanung wurde daher eine verkehrstechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Dr. Schwerdhelm Tjardes erarbeitet, um die Anforderungen an eine verkehrsgerechte und ortsverträgliche Erschließung der künftigen Baugebiete zu ermitteln.

Der für die Haupterschließung des Plangebietes vorgesehene Loyer Weg ist gemäß dem Ergebnis der Untersuchung derzeit mit einer Grundbelastung von 1.100 Kfz/24h gering belastet. Die Prognose für das Jahr 2026 unter der Annahme des realisierten Planvorhabens ergab mit einer Zahl von 2.300 Kfz/24h eine im Vergleich mit anderen Erschließungsstraßen im Gemeindegebiet ebenfalls geringe verkehrliche Belastung (z.B. Mühlenstraße (2.600 Kfz/24) Eichendorfstraße (2.500 Kfz/24h). Weniger als die Hälfte der Verkehrsbelastung sei hierbei dem Durchgangsverkehr zuzuordnen. Der Loyer Weg sei ferner als Verkehrsweg bekannt. Alternativwege würden die Belastungen laut Gutachten in bislang unbelastete Netzteile verlagern. Zudem seien diese stark Umweg behaftet und/ oder mit einem hohen baulichen Aufwand verbunden. Die o. g. Belastungszahlen sowie die Alternativenbetrachtung zeigen, dass der Loyer Weg für die Haupterschließung des Änderungsbereiches am besten geeignet ist. Eine Überlastung der im Planbereich verlaufenden Gemeindestraßen ist nicht zu erwarten.

Gemäß der Verkehrsuntersuchung sind zum Erhalt der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Oldenburger Straße/Parkstraße und weiterhin für eine verkehrsgerechte und verkehrssichere Erschließung des Plangebietes im Zuge der weiteren Gebietsentwicklung Ausbaumaßnahmen entlang der Parkstraße (Fuß- und Radwegeverbindung zum Loyer Weg) sowie des Loyer Wegs erforderlich. Die konkrete Entwurfsplanung hierzu erfolgt in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger und der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr auf der Ebene der Erschließungsplanung. Den Anforderungen an eine ordnungsgemäße und verkehrssichere Erschließung des künftigen Wohngebietes wird hierdurch Rechnung getragen.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten.

Im Vorfeld dieser Bauleitplanung wurde das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie durch die Gemeinde Rastede beteiligt. Gemäß deren Stellungnahme sind aus der südlichen und südwestlichen Umgebung des Plangebietes mehrere denkmalgeschützte archäologische Siedlungsplätze (Rastede, FStNr. 151-154) bekannt. Auch im Plangebiet muss mit archäologischen Befunden und Funden gerechnet werden. Aufgrund des hohen archäologischen Potentials sind vor Beginn der Erschließungsarbeiten archäologische Untersuchungen (Prospektionen) durchzuführen. Des Weiteren bedürfen sämtliche Erdarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93A gem. § 13 des Nds. Denkmalschutzgesetzes einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Ferner 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 wer-

den, 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.“

In der weiteren Umgebung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 93A befinden sich mehrere Baudenkmale. Hierbei handelt es sich um eine alte Toranlage aus dem Jahr 1871 (sog. „Hirschtor“), welches den Eingangsbereich zum westlich des Plangebietes gelegenen Schloßpark darstellt. Der Schloßpark selbst ist Bestandteil eines denkmalgeschützten Ensembles gem. § 3 (3) NDSchG. Ein weiteres Baudenkmal (Einzeldenkmal) befindet sich an der Buchenstraße Nr. 8. Hierbei handelt es sich um ein Fachwerkgebäude (sog. Rauchhaus) aus dem Jahr 1842. Zu den denkmalgeschützten Bereichen sind gemäß § 8 des NDSchG ausreichende Abstände einzuhalten bzw. bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass das Erscheinungsbild der denkmalgeschützten Gebäude nicht beeinträchtigt wird. Sämtliche Baumaßnahmen in der Umgebung eines Baudenkmales, die dessen Erscheinungsbild beeinflussen können, bedürfen gem. § 10 (1) Nr. 4 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Die vorgenannten Baudenkmale sind bereits durch die unmittelbar an diese Bereiche angrenzenden Siedlungsstrukturen sowie die Oldenburger Straße (K 131) deutlich vorgeprägt. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 93A vorgesehenen Wohnnutzungen liegen demgegenüber in ausreichender Entfernung zu den denkmalgeschützten Objekten (Entfernung zum „Hirschtor“ ca. 700 m, zum Schloßpark ca. 470 m, zum Fachwerkhaus im Süden ca. 260 m), so dass eine Beeinträchtigung der o. g. Baudenkmale und dessen Schutzbereiche nicht vorliegt.

4.5 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

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 93A „Südlich Schloßpark“ werden zur angestrebten Siedlungserweiterung entsprechend der Standortentscheidung im Rahmen der parallel erfolgenden 51. Flächennutzungsplanänderung allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Hierdurch werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung von ca. 35 Baugrundstücken für eine ortstypische Einzel- und Doppelhausbebauung geschaffen, wodurch dem aktuellen Siedlungsbedarf im Ort Rastede zeitnah Rechnung getragen werden soll.

Auf Grund der sensiblen Ortsrandlage des Plangebietes und der Erschließungssituation durch die vorhandenen Wohngebiete sind Nutzungen, die sich z. B. durch ein hohes Verkehrsaufkommen oder durch andere Störeffekte (Lärm, Licht, Geruch usw.) negativ auf die geplante Wohnnutzung auswirken könnten, auszuschließen. Dementsprechend sind die in allgemeinen Wohngebieten (WA) 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).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird entsprechend der angrenzend vorherrschenden Bebauungsdichte sowie der Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 79A bis Nr. 79E die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 BauNVO auf $GRZ = 0,35$ festgesetzt. Hierdurch ergibt sich ein für den Raum aufeinander abgestimmtes Maß der baulichen Nutzung. 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 erfolgt die Steuerung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen anhand der Festsetzung der zulässigen Firsthöhe (FH) in Verbindung mit der Festsetzung einer zweigeschossigen Bauweise gem. § 20 BauNVO sowie der bauordnungsrechtlichen Definition einer Mindestdachneigung (s. Kap. 6.0). Orientiert an den ortsüblichen Gebäudehöhen wird innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) die zulässige Firsthöhe auf $FH \leq 10,00$ m festgelegt. Maßgebend sind hierbei die in der textlichen Festsetzung Nr. 4 definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Als unterer Bezugspunkt gilt 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 maximal 0,30 m. Diese Festsetzung erfolgt um im Plangebiet etwa gleiche Sockelhöhen der Gebäude zu erzielen.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Steuerung einer maßvollen städtebaulichen Entwicklung wird innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) unter Berücksichtigung der lokal vorherrschenden baulichen Strukturen eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Innerhalb dieser Bauweise sind die Gebäude als Einzel- oder Doppelhäuser mit Gebäudelängen 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 kann auf planungsrechtlicher Ebene gesichert werden, dass innerhalb des Wohngebietes ausschließlich ortstypische Gebäudeformen entstehen. Eine unverträgliche Verdichtung durch überdimensionierte Baukörper soll auf diese Weise vermieden werden.

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 und bieten auf diese Weise einen ausreichenden Gestaltungsspielraum für die bauliche Nutzung. Aufgrund des vom Loyer Weg auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms werden die Baugrenzen hier mit einem etwas größer gewählten Abstand von 5,00 m zur Verkehrsfläche festgesetzt. Zur Sicherung einer einheitlichen Gebäudeflucht wird zudem festgesetzt, dass auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche Garagen gem. § 12 (6) BauNVO sowie

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig sind. Ausgenommen von dieser Regelung ist die im südwestlichen Bereich als Fuß- und Radweg festgesetzte Verkehrsfläche.

Für das im Plangebiet bereits vorhandene Wohngebäude Loyer Weg Nr. 84 wird zur Bestandssicherung ebenfalls eine überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) festgesetzt, das den Gebäudebestand entsprechend erfasst.

Der innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen befindliche Gewässerräumstreifen entlang der „Hülsbäke“ (Gewässer II. Ordnung) ist gemäß den Satzungsvorgaben des Entwässerungsverbandes Jade von jeglicher Bebauung, Anpflanzung und Einzäunung freizuhalten.

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 Wohneinheiten je Wohngebäude. Zur Sicherung des ländlichen Siedlungscharakters werden innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 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 innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) keine ortsuntypischen Mehrfamilienhaustypen entstehen, die zu einer ungewollten Verdichtung der Siedlungsstrukturen könnten.

5.5 Verkehrsflächen

5.5.1 Straßenverkehrsflächen

Zur inneren Erschließung des Baugebietes werden, ausgehend vom Loyer Weg, öffentliche Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Im Rahmen des Bebauungsplanes werden diese Planstraßen entsprechend ihrer Erschließungsfunktion in Gesamtbreiten zwischen 4,00 m und 7,00 m ausgewiesen. Konkrete Aussagen über den Straßenausbau oder die Gestaltung werden nicht getroffen. Die Flächen sind so dimensioniert, dass hierin alle notwendigen technischen Einrichtungen wie Fahrbahn, Parkbuchten und Leitungstrassen, aber auch gestalterische Aspekte realisiert werden können.

5.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Zur Anbindung des Plangebietes an das in Entwicklung befindliche Baugebiet westlich der Buchenstraße wird im westlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 93A ein Fuß- und Radweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB in einer Breite von 3,00 bis 4,00 m festgesetzt.

5.5.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten / Bereich ohne Ein – und Ausgang

Die Haupteerschließung des Plangebietes ist über den Loyer Weg vorgesehen. Eine Ausnahme bilden die Baugrundstücke im westlichen Randbereich, die unmittelbar an die Buchenstraße angrenzen und wie die vorhandene Bebauung über diese Gemeindestraße auch erschlossen werden sollen. Unmittelbar südlich des betreffenden Planbereiches ist die Neuanlage eines Fuß- und Radweges vorgesehen (vgl. Kap 5.5.2). Um eine direkte Grundstückerschließung über diesen Fuß- und Radweg und somit eine Befahrung durch Pkw auszuschließen, wird entlang der Verkehrsfläche ein Be-

reich ohne Ein- und Ausfahrten / ohne Ein- und Ausgang gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

5.6 Unterirdische Hauptversorgungsleitungen

Ausgehend von dem bestehenden Regenrückhaltebecken, das unmittelbar westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93A angrenzt, sollen die notwendigen Drosselleitungen (DN 250 und DN 1000) durch das Plangebiet zum neu geplanten Regenrückhaltebecken geführt werden. In einem Teilabschnitt werden die neu zu verlegenden Leitungen die Baufläche des allgemeinen Wohngebietes (WA) kreuzen und im Weiteren innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche verlaufen. Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) werden die Leitungsabschnitte als unterirdische Versorgungsleitungen gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB festgesetzt. Der betreffende Planbereich ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

Am westlichen Rand des Plangebietes im nicht überbaubaren Grundstücksbereich entlang der Buchenstraße verläuft eine Versorgungsleitung (DN 100) des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV), die weder überbaut noch mit Bäumen bepflanzt werden darf. Bauliche Maßnahmen im Bereich der Leitung sind frühzeitig mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Im Bebauungsplan wird die betreffende Leitung über die Darstellung als unterirdische Hauptversorgungsleitung gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen.

Die Lage der im Plangebiet verlaufenden unterirdischen Leitungen wird im Weiteren durch eine Grunddienstbarkeit im Rahmen der Grundstücksverkäufe gesichert.

5.7 Öffentliche Grünfläche

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine alte Eiche, die es aufgrund ihrer besonderen landschafts- und ortsbildprägenden Bedeutung zu erhalten gilt. Das städtebauliche Entwicklungskonzept sieht vor, den Standort der Eiche als öffentliche Parkfläche zu entwickeln, wodurch der Einzelbaum behutsam in die geplanten Siedlungsstrukturen integriert wird. Innerhalb des künftigen Wohngebietes wird auf diese Weise ferner eine attraktive Aufenthaltsfläche geschaffen. Die betreffende Fläche wird entsprechend diesem Entwicklungsziel als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Als öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB wird ferner der im östlichen Bereich zur Gewässerunterhaltung der Hülsbäke berücksichtigte 6,00 m breite Gewässer-räumstreifen festgesetzt. Der Räumstreifen ist entsprechend den Bestimmungen des Entwässerungsverbandes von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und Einzäunung freizuhalten.

5.8 Flächen für die Wasserwirtschaft und zur Regelung des Wasserabflusses

Für das zur Oberflächenentwässerung der geplanten Verkehrs- und Wohnbauflächen erforderliche Regenrückhaltebecken wird gemäß dem Entwässerungskonzept im Bebauungsplan Nr. 93A eine entsprechend dimensionierte Fläche zur Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt. Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist das geplante Regenrückhaltebecken nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan naturnah anzulegen. In den Randbereichen sind Gehölzanpflanzungen vorzunehmen (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. 93A verschiedene Maßnahmen getroffen. Folglich werden zum Schutz der Wallhecken unmittelbar angrenzend an diese 5,00 m breite Wallheckenschutzstreifen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Innerhalb der Schutzstreifen sind Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.

Ferner ist das für die 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. Die angrenzenden Flächen sind als Extensivwiese naturnah zu entwickeln. In den Randbereichen sind heimische, standortgerechte Gehölze (Baum-Strauch-Pflanzungen) vorzusehen. Die zu verwendenden Pflanzenarten und Gehölzqualitäten sind den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 93A zu entnehmen.

5.10 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aufgrund der von dem nördlich des Plangebietes verlaufenden Loyer Weg ausgehenden Verkehrslärmemissionen werden im Bebauungsplan Nr. 93A passive Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt. Entsprechend den Empfehlungen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wird der lärmbeeinträchtigte Planungsraum als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt.

In den als Lärmpegelbereich II und III (gem. DIN 4109) gekennzeichneten Bereichen sind beim Neubau bzw. bei baulichen Veränderungen im Bestand, die einem Neubau gleichkommen, die nachstehend aufgeführten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R_{w,res}$) der Außenbauteile für Aufenthaltsräume von Wohnungen bzw. für Büroräume u. ä. einzuhalten (Wandanteile, Fenster, Dach, Lüftung etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich II:

- $R_{w,res} = 30$ dB (A) für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R_{w,res} = 30$ dB (A) für Büroräume u. ä.

Lärmpegelbereich III:

- $R_{w,res} = 35$ dB (A) für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R_{w,res} = 30$ dB (A) für Büroräume u. ä.

Im Lärmpegelbereich II (Lärmbelastung bis 60 dB(A)) wird der Schallschutzanspruch bereits durch die nach der Wärmeschutzverordnung vorgeschriebenen Anforderungen für die Außenbauteile (Fassaden und Fenster) erfüllt.

5.11 Erhaltung von Einzelbäumen

Im Plangebiet befinden sich vereinzelt ortsbildprägende Einzelbäume. Diese wurden im Vorfeld gutachterlich untersucht. Im Bebauungsplan Nr. 93A werden hiernach vitale sowie planungsrechtlich erhaltenswerte Einzelbäume gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB zum Erhalt festgesetzt. Entsprechend der hierzu formulierten textlichen Festsetzung sind

die Bäume in ihrem Bestand zu sichern und auf Dauer zu erhalten. Ein Abgang ist adäquat zu ersetzen.

5.12 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i. S. d. Naturschutzrechts (Wallhecken)

Innerhalb des Plangebietes befinden sich gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Wallhecken. Entsprechend dem für das Plangebiet vorliegenden städtebaulichen Konzept können vornehmlich die in den Randbereichen vorhandenen Wallheckenstrukturen erhalten werden. In der Planzeichnung werden die betreffenden Wallhecken gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen und als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechtes gekennzeichnet. Zum Erhalt der Wallhecken werden unmittelbar angrenzend 5,00 m breite Wallheckenschutzstreifen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Innerhalb der Schutzstreifen sind Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.

Durch die angeführten grünordnerischen Maßnahmen kann innerhalb des Plangebietes nur ein Teilausgleich erzielt werden. Der Großteil der mit dem Planvorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist über externe Maßnahmen auf gemeindeeigenen Ersatzflächen zu decken. Im Rahmen des Umweltberichtes zur vorliegenden Bauleitplanung werden die Standorte und die durchzuführenden Ersatzmaßnahmen ausführlich dargestellt.

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.

Bedingt durch die sensible Ortsrandlage im Übergangsbereich zum Ortsteil Hankhausen ist es notwendig, die bauliche Gestaltung der künftigen Siedlung dahingehend zu steuern, dass sich die geplanten Wohnhäuser verträglich in den ländlich geprägten Siedlungsraum einfügen und städtebauliche Fehlentwicklungen vermieden werden. Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 93A wird deshalb festgelegt, dass im Plangebiet die Gebäude mit einer Mindestdachneigung von $\geq 20^\circ$ zu errichten sind, wobei dieses nicht für Dachgauben, Dacherker, Krüppelwalme, Wintergärten und weitere, dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile gem. § 7b NBauO sowie für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden bis zu einer Grundfläche von max. 25 m² gilt. Für den Siedlungsraum untypische Formgebungen (z. B. Flachdächer) werden somit vermieden. Dachformen mit größeren Neigungswinkeln zur besseren energetischen Nutzung von Solaranlagen können uneingeschränkt realisiert werden.

Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen werden im Geltungsbereich ferner oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) gem. § 56 (1) Nr. 4 NBauO ausgeschlossen.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**
Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die beiden bestehenden Gemeindestraßen „Loyer Weg“ und die „Buchenstraße“. Die interne Erschließung wird über eine neue Gemeindestraße ausgehend vom Loyer Weg sichergestellt.
- **ÖPNV**
Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt durch die Verkehrsunternehmen im Verkehrsverbund Bremen Niedersachsen (VBN). Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle „Hankhausen Buchenstraße“. Die Haltestelle wird durch die Linien 340 und 342 bedient. Durch die Linie 340 besteht eine Anbindung an das Oberzentrum Oldenburg sowie in Richtung Jaderberg. Die Linie 342 ist auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet. Des Weiteren wird die Bushaltestelle durch die NachtEule (N 31 Oldenburg - Rastede - Wiefelstede - Tange) angefahren. Der Planbereich liegt insgesamt sowohl innerhalb des 1000m-Radius der Ortsmitte als auch teilweise innerhalb des 500m-Korridors zur nächsten Regionalbuslinie und ist gut durch den ÖPNV erschlossen.
- **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 Börjes, Westerstede erstellt. Gemäß dem Ergebnis des Konzeptes ist für die konfliktfreie Entwässerung des Plangebietes die Anlage eines Regenrückhaltebeckens erforderlich (vgl. Kap. 4.2.3).
- **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.