

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland



Bebauungsplan Nr. 93B

„Südlich Schloßpark“

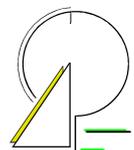
mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung (Teil I)

Vorentwurf

17.01.2013

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
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	3
4.1	Belange von Natur und Landschaft	3
4.2	Belange des Immissionsschutzes	4
4.2.1	Verkehrslärmimmissionen	4
4.2.2	Geruchsimmissionen	4
4.2.3	Belange der Wasserwirtschaft	5
4.3	Belange des Denkmalschutzes	5
4.4	Altablagerungen	6
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	6
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung	7
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
5.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	8
5.5	Verkehrsflächen	8
5.5.1	Straßenverkehrsflächen	8
5.5.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	8
5.6	Private Grünfläche	9
5.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
5.8	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
5.9	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i. S. d. Naturschutzrechts (Wallhecken)	9
6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	9
7.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	10

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt angesichts der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauland die Wohnnutzung südlich des Loyer Wegs auszuweiten und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. 93B „Südlich Schloßpark“ mit örtlichen Bauvorschriften auf.

Die ca. 4,1 ha große, derzeit landwirtschaftlich genutzte Entwicklungsfläche befindet sich östlich der Buchenstraße und schließt südlich an den ersten Bauabschnitt der mit der 51. Flächennutzungsplanung (2012) planungsrechtlich vorbereiteten Wohnbaufläche im Bereich des Loyer Wegs an. Die Gebietsentwicklung für den ersten Bauabschnitt erfolgte parallel zur vorgenannten Flächennutzungsplanänderung über die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 93A. Innerhalb dieses Gebietes stehen bereits keine freien Baugrundstücke mehr zur Verfügung. Aufgrund der weiterhin bestehenden Nachfrage nach Wohnbauflächen im Gemeindegebiet soll nun der hieran südlich angrenzende Bereich für die Bereitstellung weiterer Baugrundstücke in Anspruch genommen werden. Die städtebauliche Erforderlichkeit des Planvorhabens wurde im Zuge der bereits rechtswirksamen 51. Flächennutzungsplanänderung über entsprechende Bedarfsberechnungen nachgewiesen. Gemäß der hier zudem durchgeführten, erneuten Eignungsüberprüfung von im Gemeindeentwicklungskonzept Rastede 2000 plus festgehaltenen potentiellen Wohnbauflächen sowie von möglichen Entwicklungsflächen im innerörtlichen Bereich stehen der Gemeinde derzeit keine adäquaten Alternativstandorte für die Weiterentwicklung der Wohnnutzung im Hauptort Rastede zur Verfügung.

Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 93B ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des zweiten Bauabschnittes des geplanten Wohngebietes „Südlich Schloßpark“ zu schaffen, über das sich ca. 45 weitere Baugrundstücke realisieren lassen. 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 das Planvorhaben gegeben ist. Städtebauliches Entwicklungsziel ist dabei eine verträgliche Abrundung des bestehenden Siedlungsansatzes.

Entsprechend dem dargelegten Planungsziel werden im werden im Bebauungsplan Nr. 93B allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO mit einem an die angrenzenden Strukturen orientierten Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl (GRZ) = 0,35, zwei Vollgeschosse, maximale Gebäudehöhe: 9,50 m) festgesetzt. Zur Vermeidung einer übermäßigen Verdichtung sind im Plangebiet ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Zur Steuerung einer ortsverträglichen Baugestaltung werden zudem örtliche Bauvorschriften formuliert. Zur verträglichen Einbindung des Wohngebietes in die umliegenden Siedlungs- und Landschaftsstrukturen werden im Plangebiet vorhandene Gehölzstrukturen (Wallhecken, ortsbildprägende Einzelbäume) zum Erhalt festgesetzt. In Übereinstimmung mit dem vorliegenden Oberflächenentwässerungskonzept wird das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser über das im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 93A planungsrechtlich gesicherte Regenrückhaltebecken gedrosselt dem Vorflutgewässer „Hülsbäke“ zugeleitet. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über ein internes Erschließungsstraßensystem das in nördliche Richtung an den Loyer Weg und im Süden an die Buchenstraße angeschlossen ist.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind gleichermaßen 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. 93B umfassend beschrieben und bewertet. Für die unver-

meidbaren, erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und ihrer Funktionen sind im Rahmen des Planvorhabens Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen (vgl. Kap. 4.1).

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 93B 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 ca. 4,1 ha große Fläche südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 93A 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 (Acker) genutzt. Im westlichen Bereich, entlang der Buchenstraße befindet sich ein Wohngebäude (Buchenstraße Nr. 24). Ferner ist die Entwicklungsfläche von verschiedenen Gehölzstrukturen in Form von Wallhecken, Strauchhecken und Einzelbäumen bestanden.

Das städtebauliche Umfeld ist vornehmlich durch eine Wohnnutzung mit Einzel- und Doppelhäusern westlich der Buchenstraße geprägt, die sich auf der Grundlage der Bebauungspläne Nr. 79A bis Nr. 79E entwickelt hat. Der nördlich angrenzende Bereich wird derzeit noch überwiegend landwirtschaftlich (Acker, Grünland) genutzt. Über den bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 93 A wird der Bereich derzeit ebenfalls für eine Wohnnutzung erschlossen. Südwestlich des Plangebietes, entlang der Oldenburger Straße, befinden sich gemischt genutzte Strukturen (Pflanzenhandel, Büronutzung, Baumschule/ Gärtnerei, Fahrradhandel, Wohnnutzungen). Südöstlich und 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. 93B 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. Die Gemeinde Rastede hat hiernach als Standort mit der besonderen Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten für ein über den eigenen Bedarf hinausgehendes Wohnbauflächenangebot Sorge zu tragen. Für das Plangebiet selbst werden im RROP verschiedene Aussagen getroffen. Neben der Darstellung des Bereiches als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft wird die Fläche ferner als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft und als Vorsorgegebiet für Erholung ausgewiesen. Raumbeanspruchende Planungen und Maßnahmen sind hier auf ein notwendiges Maß zu beschränken.

Der vorliegende Bebauungsplan sieht die bedarfsgerechte Ausweisung von weiteren Baugrundstücken angrenzend an den bereits vorhandenen Siedlungsansatz vor. Angesichts der deutlichen 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 Plangebiet gelten die Bestimmungen der 33. und der 51. Flächennutzungsplanänderung, die den Bereich als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO darstellen. Der Bebauungsplan wird folglich aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (3) BauGB entwickelt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor. Es ist planungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

Für das westlich der Buchenstraße angrenzende Baugebiet gelten die Bestimmungen der Bebauungspläne Nr. 79A bis Nr. 79E. Die unmittelbar nördlich angrenzenden Grundstücksflächen werden derzeit über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 93A entwickelt. In den vorgenannten Bebauungsplänen werden überwiegend allgemeine Wohngebiete (WA) zur Realisierung einer aufgelockerten Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt. Zur Wahrung ortstypischer Gestaltungsmerkmale von Gebäuden werden örtliche Bauvorschriften formuliert. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93B werden die Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne berücksichtigt.

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. 93B 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) 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

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 der Oldenburger Straße K 131 und des Loyer Wegs. Aufgrund des von den vorgenannten Verkehrswegen ausgehenden und zu erwartenden Verkehrslärms können sich Konflikte mit der geplanten Wohnnutzung ergeben. Für das Plangebiet 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.

Das Gutachten zeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) im gesamten Plangebiet eingehalten werden. Maßnahmen zum Schutz der künftigen Bewohner vor Verkehrslärm sind demnach nicht erforderlich.

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 künftigen Bewohner des Wohngebietes sicherzustellen. Folglich sind im Rahmen dieser Bauleitplanung die auf den Planungsraum einwirkenden Geruchsmissionen zu betrachten.

¹ TECHNOLOGIE ENTWICKLUNGEN & DIENSTLEISTUNGEN GMBH (TED GMBH): Schallimmissionsprognose im Rahmen des Bebauungsplanverfahren Nr. 93B „Südlich Schlosspark“ der Gemeinde Rastede, Bremerhaven, 24. Juli 2012

Für den Planbereich wurde durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen eine Beurteilung der Geruchsvorbelastung nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL)² vorgenommen. 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. 93B bei Werten von 2 bis 3 % der Jahresstunden und somit deutlich unter dem maßgeblichen Grenzwert von 10 %. Folglich ist das Plangebiet uneingeschränkt für den vorgesehenen Nutzungszweck geeignet.

4.2.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Die Oberflächenentwässerung erfolgt künftig entsprechend den Inhalten des durch das Ingenieurbüro Börjes, Westerstede erstellten Oberflächenentwässerungskonzeptes³. Hiernach wird das auf den künftig versiegelten Wohnbau- und Verkehrsflächen auftretende Niederschlagswasser über das noch zu erweiternde Regenwasserkanalnetz in ein Regenrückhaltebecken geleitet und hierüber gedrosselt der „Hülsbäke“ zugeführt. Der Standort des Regenrückhaltebeckens unmittelbar südlich des Loyer Wegs wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 93A planungsrechtlich gesichert.

Östlich des Plangebietes 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. Im vorliegenden Bebauungsplan wird der Räumstreifen entsprechend den Anforderungen festgesetzt.

4.3 Belange des Denkmalschutzes

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

Gemäß Aussage des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege, Referat Archäologie 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. 93B gem. § 13 des Nds. Denkmalschutzgesetzes einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

² LANDWIRTSCHAFTSKAMMER NIEDERSACHSEN: Immissionsschutzgutachten – Bauleitplanung der Gemeinde Rastede, geplante Wohngebietserweiterung südlich des Schlossparks, Oldenburg, 14.06.2011

³ INGENIEURBÜRO BÖRJES GMBH & CO. KG: BBPl.-Gebiet Nr. 93 Südlich Schlosspark (Flächennutzungsplanänderung), Westerstede, 28.06.2012

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 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.“

In der Umgebung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 93B befinden sich ferner 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 in einer Entfernung von ca. 60 m südwestlich des Plangebietes 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 sind, 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 angrenzenden Siedlungsstrukturen sowie die Oldenburger Straße (K 131) deutlich vorgeprägt. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 93B vorgesehenen Wohnnutzungen liegen ferner in ausreichender Entfernung zu den denkmalgeschützten Objekten (Entfernung zum „Hirschtor“ ca. 700 m, zum Schloßpark ca. 550 m, zum Fachwerkhaus im Süden ca. 60 m), so dass eine Beeinträchtigung der o. g. Baudenkmale und dessen Schutzbereiche nicht vorliegt.

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 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. 93B „Südlich Schloßpark“ werden entsprechend der angestrebten Siedlungserweiterung allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Hierdurch werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung von ca. 45 weiteren Baugrundstü-

cken zur Realisierung einer ortstypischen 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

In Anlehnung an die Bestimmungen für die an das Plangebiet angrenzenden Baugebiete (Bebauungspläne Nr. 79A – Nr. 79E, Nr. 93A) wird innerhalb des Geltungsbereiches eine Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO von 0,35 festgesetzt. Hierdurch ergibt sich ein auf die umliegenden Nutzungen 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).

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO definiert. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) wird in Übereinstimmung mit der ortsüblichen bzw. vorhandenen Bauhöhe eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Zur weitergehenden Steuerung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen erfolgt ergänzend hierzu die Festsetzung einer zulässigen Firsthöhe (FH). Unter Berücksichtigung der umliegenden Siedlungsstrukturen wird für die geplanten allgemeinen Wohngebiete eine maximal zulässige Firsthöhe von $\leq 9,50$ m festgelegt. Maßgebend für die Bestimmung der Bauhöhe sind die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 93B definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Als unterer Bezugspunkt gilt hiernach die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße. Oberer Bezugspunkt der Firsthöhe ist die obere Firstkante. Die maximal zulässige Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens beträgt maximal 0,30 m, um im Plangebiet etwa gleiche Sockelhöhen der Gebäude zu erzielen.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Ebenfalls in Anlehnung an die umliegenden Strukturen gilt für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO. Die Gebäude sind hier 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 wird sichergestellt, dass innerhalb des Wohngebietes ausschließlich ortstypische Gebäudeformen entstehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO bestimmt. Diese halten einheitlich einen Abstand von 3,00 m zu den Verkehrsflächen ein. Entlang der Buchenstraße werden die Baugrenzen unter Berücksichtigung der hier vorhandenen Wallhecken und festgelegten, 5 m breiten

Wallheckenschutzstreifen festgesetzt. Innerhalb der im Westen festgesetzten allgemeinen Wohngebiete werden die Baugrenzen entsprechend den Bestimmungen des Entwässerungsverbandes Jade mit einem Abstand von 6 m zur angrenzenden „Hülsbäke“ festgelegt, wodurch künftig eine ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung sichergestellt wird. Über die dargelegte Festlegung der Baugrenzen wird ein ausreichender Gestaltungsspielraum für die vorgesehene Wohnnutzung geschaffen.

5.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur planungsrechtlichen Steuerung einer ortsverträglichen Bebauungsdichte bedarf es des Weiteren der Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude. Zur Sicherung des ländlichen Siedlungscharakters werden im Plangebiet 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.

5.5 Verkehrsflächen

5.5.1 Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über interne Erschließungsstraßen (Planstraßen), die in nördliche Richtung über die derzeit noch nicht realisierten Verkehrswege des ersten Bauabschnitts des Wohngebietes „Südlich Schloßpark“ (Bebauungsplan Nr. 93A) an den Loyer Weg angebunden sind. Die Baugrundstücke im Südwesten werden über eine von der Buchenstraße ausgehende Stichstraße erschlossen.

Die Planstraßen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB mit einer vorwiegenden Gesamtbreite von 7,00 m festgesetzt. Zur Gewährleistung der Erreichbarkeit der im östlichen Bereich befindlichen Grundstücksflächen wird hier eine Stichstraße in einer Breite von 4,00 m festgesetzt. Die Flächen sind so dimensioniert, dass hierin alle notwendigen technischen Einrichtungen wie Fahrbahn, Parkbuchten und Leitungstrassen, aber auch gestalterische Aspekte realisiert werden können, die im Zuge der Ausführungsplanung konkret festgelegt werden.

Die Planstraßen enden im Südwesten und Südosten in Wendeanlagen, die eine Befahrbarkeit durch Pkw und zweiachsige Müllfahrzeuge gewährleisten.

Gemäß der im Zuge der 51. Flächennutzungsplanänderung zur Vorbereitung der gesamten Wohnbaufläche „Südlich Schloßpark“ (19,9 ha) vorgenommenen verkehrstechnischen Untersuchung ergibt sich durch die Entwicklung des Gesamtareals und die hierdurch bedingte Zunahme des Verkehrs keine Überlastung der im Planbereich verlaufenden Gemeindestraßen. Den Anforderungen an eine ordnungsgemäße und verkehrssichere Erschließung des geplanten Wohngebietes wird somit Rechnung getragen.

5.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Um ein für den Fuß- und Radverkehr durchlässiges Wohnquartier zu schaffen ist im Südwesten ferner die Anlage eines Fuß- und Radweges vorgesehen, über den die Planstraße im zentralen Bereich mit der Wendeanlage im Südwesten verbunden wird. Über die Festsetzung als Verkehrsfläche mit der o. g. Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB in einer Breite von 3,00 m wird der Weg im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

5.6 Private Grünfläche

Die auf dem Grundstück des bestehenden Wohngebäudes an der Buchenstraße (Buchenstraße Nr. 24) vorhandenen Gehölzstrukturen sollen aufgrund ihrer ökologischen Funktion erhalten werden. Der betreffende Bereich wird im Bebauungsplan daher als private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB und überlagernd als Erhaltungsfläche festgesetzt (vgl. Kap. 5.8).

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

Zum Schutz der entlang der Buchenstraße verlaufenden Wallhecken werden im Bebauungsplan Nr. 93B unmittelbar an diese 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.

Zur Erschließung der an der Buchenstraße gelegenen Grundstücksflächen dürfen die Wallhecken und Wallheckenschutzstreifen für die Anlage von Zufahrten in einer Breite von 5,00 m je Grundstück durchbrochen werden.

5.8 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Bereich des bestehenden Wohngebäudes an der Buchenstraße (Buchenstraße Nr. 24) befinden sich ortsbildprägende Gehölzbestände, die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung erhalten werden sollen. Neben erhaltenswerten Einzelbaumbeständen umfasst dies zudem eine Baum-Strauchhecke.

Die betreffenden Bereiche werden entsprechend dem vorgenannten Planungsziel gemäß § 9 (1) Nr. 25b) BauGB planungsrechtlich gesichert. Der vorhandene Gehölzbestand ist gemäß den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen auf Grund einer Befreiung sind adäquat zu ersetzen.

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

Die entlang der Buchenstraße verlaufenden Wallheckenabschnitte sind als geschützte Landschaftsbestandteile nach § 22 (3) NAGBNatSchG zu erhalten. In der Planzeichnung werden die betreffenden Wallhecken gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen und als Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes gekennzeichnet.

Über die im vorliegenden Bebauungsplan festgelegten grünordnerischen Maßnahmen werden gleichzeitig die mit der Realisierung des Planvorhabens verbundenen Eingriffe in die Natur und Landschaft durch eine landschaftsgerechte Neugestaltung teilweise kompensiert. Der Großteil der mit dem Planvorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist über externe Maßnahmen auf gemeindeeigenen Ersatzflächen zu decken (vgl. Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 93B).

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 kön-

nen 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. 93B wird deshalb in Anlehnung an die Bestimmungen der angrenzenden Baugebiete 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 gilt. Für den Siedlungsraum untypische Formgebungen (z. B. Flachdächer) werden auf diese Weise 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. § 84 (3) Nr. 4 NBauO ausgeschlossen.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

• **Verkehrerschließung**

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über interne Erschließungsstraßen (Planstraßen), die im Norden an den Loyer Weg und im Südwesten an die Buchenstraße angebunden sind.

• **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 des Knotenpunktes Oldenburger Straße/ Borbecker Weg/ Cäcilienring als auch teilweise innerhalb des 500m-Korridors zur nächsten Regionalbuslinie und ist somit 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**

Gemäß dem vorliegenden Oberflächenentwässerungskonzept wird das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser über das noch zu erweiternde Regenwassernetz einem Regenrückhaltebecken und hierüber gedrosselt der „Hülsbäke“ zugeleitet.

Der Standort des noch anzulegenden Regenrückhaltebeckens wurde im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 93A planungsrechtlich gesichert.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Oldenburg, Ammerländer Heerstraße 140, 26129 Oldenburg, Tel. (0441) 2 34 – 68 75, so früh wie möglich, mindestens 8 Wochen vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

- **Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird gemäß den entsprechenden Anforderungen sichergestellt.