

E i n l a d u n g

Gremium: Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen - öffentlich

Sitzungstermin: Dienstag, 07.10.2014, 16:00 Uhr

Ort, Raum: Ratssaal des Rathauses

Rastede, den 02.10.2014

Hinweis: Vor der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen findet um 14 Uhr eine Begehung des Bauhofes, Roggenmoorweg 11, statt. Treffpunkt ist direkt beim Bauhof.

1. An die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

2. nachrichtlich an die übrigen Mitglieder des Rates

Hiermit lade ich Sie im Einvernehmen mit dem Ausschussvorsitzenden zu einer Sitzung mit öffentlichen Tagesordnungspunkten ein.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung**
- TOP 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung**
- TOP 3 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 15.07.2014**
- TOP 4 Einwohnerfragestunde**
- TOP 5 Aufstellung Bebauungsplan 79 F - Südlich Schloßpark
Vorlage: 2014/157**
- TOP 6 Bebauungsplan 103 - Wohngebiet nördlich Havelstraße II
Vorlage: 2014/150**
- TOP 7 Pflanzung einer Streuobstwiese im B-Plangebiet 103 - Antrag Bündnis 90/Die Grünen
Vorlage: 2014/169**
- TOP 8 Staudenauswahl für die Begrünung Ortskern
Vorlage: 2014/171**

Einladung

- TOP 9 Verlegung des Parkausganges an der Oldenburger Straße und Beibehaltung
der Abbiegespur in die Feldbreite – Antrag der FDP
Vorlage: 2014/170**
- TOP 10 Überprüfung der Rohre der Regenwasserkanalisation - Antrag der FDP
Vorlage: 2014/173**
- TOP 11 Einwohnerfragestunde**
- TOP 12 Schließung der Sitzung**

**Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung
gez. Henkel
1. Gemeinderat**

B e s c h l u s s v o r l a g e**Vorlage-Nr.: 2014/157**freigegeben am **25.09.2014****GB 3**

Sachbearbeiter/in: Frau Tabea Triebe

Datum: 08.09.2014**Aufstellung Bebauungsplan 79 F - Südlich Schloßpark****Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	07.10.2014	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	14.10.2014	Verwaltungsausschuss
Ö	16.12.2014	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 07.10.2014 berücksichtigt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Der Bebauungsplan 79 F – Südlich Schlosspark mit Begründung und örtlichen Bauvorschriften wird gemäß § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Für das Plangebiet sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses geschaffen werden (s. Vorlage 2014/098). Der Bebauungsplan 79 F weist ein Mischgebiet aus und umfasst umfangreiche örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der baulichen Anlagen und zur Steuerung von Werbeanlagen. Hierdurch wird der besonderen Situation im südlichen Ortseingangsbereich entsprochen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, sodass lediglich eine öffentliche Auslegung sowie Trägerbeteiligung durchzuführen war. Diese fand statt vom 18.07. bis 18.08.2014, ohne dass wesentliche Stellungnahmen eingingen. Somit kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Nähere Erläuterungen werden in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplans werden durch den Investor getragen.

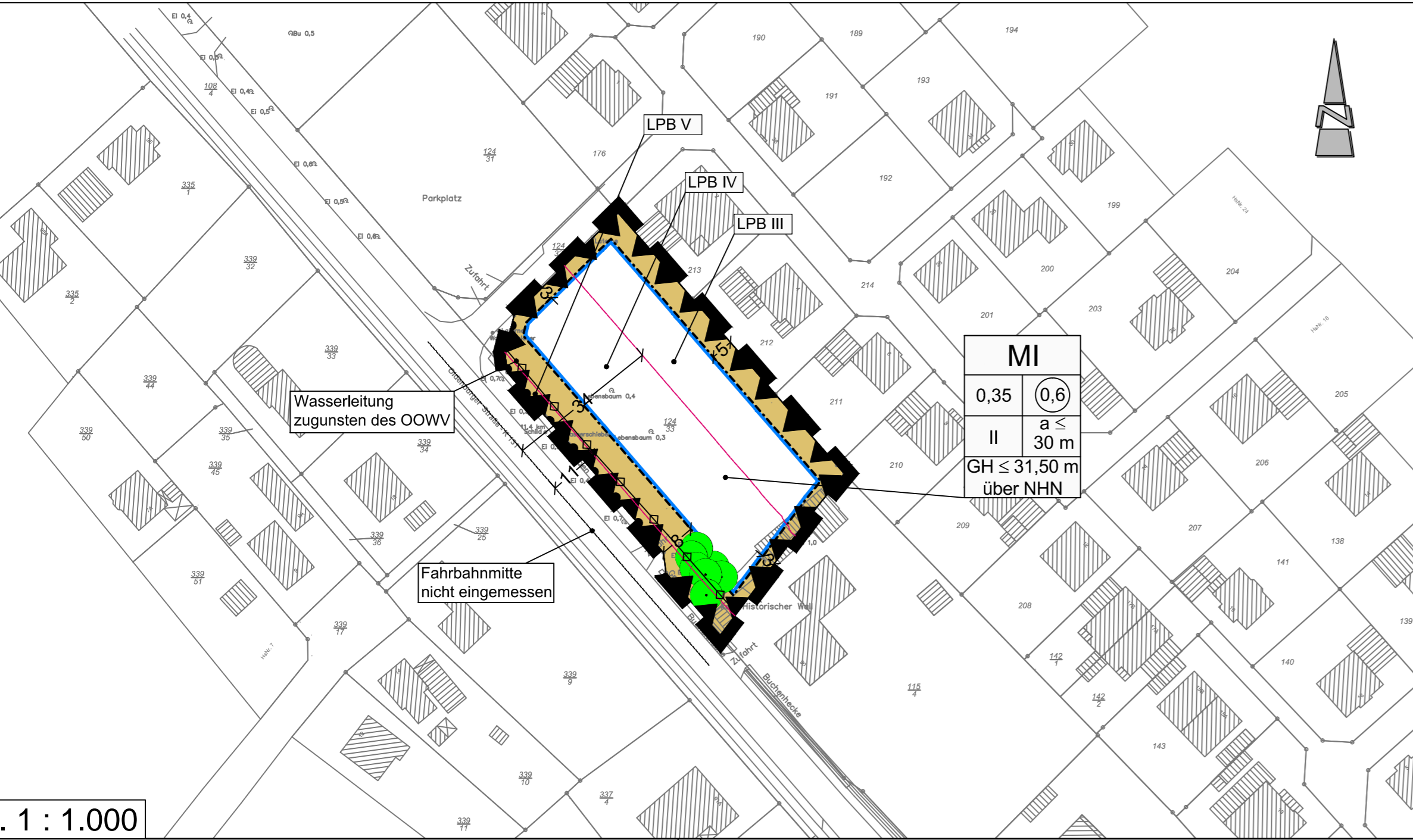
Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Begründung
3. Abwägungsvorschläge

Gemeinde Rastede

Bebauungsplan Nr. 79 F "Südlich Schlosspark"

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 13a BauBG



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen wie:

- Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO > 400 m² Verkaufsfläche,
- Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO der im folgenden aufgeführten zentrenrelevanten Branchen („Rasteder Liste“):

- Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren
- Sportartikel
- Bücher
- Schreibwaren
- Spielwaren
- Musikinstrumente
- Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik
- Geschenkartikel
- Foto, Film
- Optik
- Uhren und Schmuck
- Heimtextilien, Kurzwaren
- Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, CD) / neue Medien

- Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO der im folgenden aufgeführten nahversorgungsrelevanten Branchen („Rasteder Liste“):

- Lebensmittel
- Drogerieartikel
- Reformwaren

- sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6 (2) Nr. 4 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gem. § 6 (2) Nr. 6 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 6 (2) Nr. 7 BauNVO,
- Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO,

nicht zulässig (§ 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO).

Innerhalb der Einzelhandelsbetriebe ist ein zentren- und nahversorgungsrelevantes Randsortiment auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

2. Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

3. Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) wird gemäß § 16 (2) BauNVO bestimmt, dass die zulässige Gebäudehöhe maximal 31,50 m über Normalhöhenüll (NNH) betragen darf.

4. Innerhalb der abweichenden Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 30,00 m. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.

5. Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

6. In den mit Lärmpegelbereich IV und III gekennzeichneten Bereichen innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind beim Neubau oder bei baulichen Veränderungen für Wohn- und Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße durch die Außenbauteile einzuhalten:

Lärmpegelbereich III: Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä.: Büro Räume u. ä.:	erf. R'w,res = 35 dB erf. R'w,res = 30 dB
Lärmpegelbereich IV: Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä.: Büro Räume u. ä.:	erf. R'w,res = 40 dB erf. R'w,res = 35 dB

7. Innerhalb der mit Lärmpegelbereich IV und III gekennzeichneten Bereiche ist als Vorkkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen bei Anordnung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 an der zur Oldenburger Straße K131 zugewandten Gebäudeseite die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand sicherzustellen.

8. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) nur auf der zur Oldenburger Straße K131 abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Gebäudes zulässig.

9. Die innerhalb des Geltungsbereiches gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder bei Beseitigung aufgrund einer Befreiung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. 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 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

3. Die in den Textlichen Festsetzungen Nr. 6 und Nr. 7 angeführte DIN-Vorschrift 4109 ist beim Baumart der Gemeinde Rastede einzusehen.

4. Für die neu geplanten Nutzungen können im Hinblick auf die von der Oldenburger Straße (K 131) ausgehenden Emissionen keine Ansprüche gegenüber dem Straßenbauträger gestellt werden.

5. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 79F befindet sich eine Wasserversorgungsleitung (180PE-HD) des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV). Die Leitung darf nicht überbaut werden. Die Einzeichnung der Trasse ist nicht lagegenau.

6. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 NBauO

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem des Bebauungsplanes Nr. 79 F „Südlich Schlosspark“.

2. Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) sind die Dächer der Hauptgebäude ausschließlich als symmetrisch geneigte Dächer mit einer Neigung von > 15° zu errichten. Pultdächer sind zulässig. Dieses gilt nicht für Dachgauben, Dachkerker, Krüppelwalme, Wintergärten und weitere, dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile gem. § 5 Abs. 3 NBauO sowie für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden.

3. Gemäß § 84 (3) Nr. 4 NBauO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) nicht zulässig.

4. Innerhalb des Geltungsbereiches gelten die folgenden Vorschriften über die Zulässigkeit von Werbeanlagen:

- Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung zulässig. Dies gilt sowohl für direkt am Gebäude angebrachte Werbeanlagen als auch für freistehende Werbeanlagen (z.B. Aufsteller, Pylone und Fahnenmasten).
- Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung an den Außenwänden der Gebäude, im Bereich des Erdgeschosses bis zu einer Höhe von max. 4,00 m des Gebäudes zulässig.
- Werbeanlagen am Gebäude dürfen eine Breite von max. 35 % der betreffenden Wandfläche und eine maximale Höhe von 0,60 m nicht überschreiten.
- Werbeanlagen an speziellen Werbeträgern sind max. mit einer Fläche von 1,5 m² je Seite zulässig.
- Werbeanlagen mit Blinklicht, laufenden Sichtbändern, im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen sowie bewegliche nicht ortsfeste Werbeanlagen, wie bspw. Klappschilder, Fahnen, Transparente, etc. sind nicht zulässig.
- Werbeanlagen mit beweglichen Teilen einer Ansichtsfläche größer als 1 m² sind nicht zulässig.
- Lichtwerbung in folgenden Farben ist nicht zulässig: RAL 1026 Leuchtgelb, RAL 2005 Leuchtorange, RAL 2007 Leuchthellorange, RAL 3024 Leuchtröt, RAL 3026 Leuchthellrot, RAL 6038 Leuchtgrün sowie Töne, die diesem Farbspektrum entsprechen.
- Werbung mit Einsatz von Bildwerfern und Lasern (Lichtwerbung am Himmel oder auf Projektionsflächen) ist nicht zulässig.
- Werbeanlagen, von denen Beschallungen zum Zwecke der Werbung ausgehen, sind nicht zulässig.

5. Außenwände:

- Die Außenwände sind als Lochfassaden auszubilden, d.h. dass Öffnungen in der Fassadenfläche alleseitig von Wandflächen umschlossen sind.
- Fensteröffnungen müssen ein stehendes Format haben.
- Die Gesamtbreite der verglasten Flächen darf höchstens 60% der Gesamtbreite des Hauses betragen.
- Bei Geschäftsgebäuden gilt für die Erdgeschosszone abweichend von § 5 Abs. 2 und 3: Die Gesamtbreite der verglasten Flächen darf 90% der Gesamtbreite des Hauses betragen. Die Fenster müssen von Wandpfeilern oder Stützen eingefasst sein. Pfeiler und Wandflächen müssen mind. 0,365 m breit sein.
- Sonnenschutzeinrichtungen und Fensterüberdeckungen sind nur im Erdgeschoss bis Unterkante Fenster des darüberliegenden Geschosses zulässig. Sie sind entsprechend den Fensterbreiten zu unterteilen.
- Größere Sonnenschutzeinrichtungen und Fensterüberdeckungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich in die kleinteilige Gebäude- und Fassadenstruktur einfügen.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) sowie § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Rastede diesen Bebauungsplan Nr. 79 F "Südlich Schlosspark", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Rastede, den

.....
Bürgermeister

(Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2014

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Westerstede,
Katasteramt Westerstede

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach

Rastede,
.....
Dipl. Ing. O. Mosebach
(Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung amdie Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 F "Südlich Schlosspark" mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan für die Innenentwicklung) beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 13a (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden..

Rastede,
.....
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat i. R. einer öffentlichen Auslegung nach § 13a BauGB i. V. m. § 13 (2) Nr. 2 BauGB und § 3 (2) BauGB vom bis stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 (2) BauGB am ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Anschreiben vom nach § 13a BauGB i. V. m. § 13 (2) Nr. 3 BauGB und § 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Rastede,
.....
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan Nr. 79 F "Südlich Schlosspark" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Rastede,
.....
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 79 F "Südlich Schlosspark" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Rastede,
.....
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 79 F "Südlich Schlosspark" mit örtlichen Bauvorschriften ist die Verletzung von Vorschriften im Sinne des § 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Rastede,
.....
Bürgermeister

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 79 F "Südlich Schlosspark" mit örtlichen Bauvorschriften, sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Rastede,
.....
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 79 F "Südlich Schlosspark" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Rastede,
.....
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Anlage 1 zu Vorlage 2014/157

1. Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet (MI)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,35 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH ≤ 31,50 m Gebäudehöhe (GH) ≤ 31,50 m über NHN, siehe textl. Festsetzung

3. Bauweise, Baugrenzen

a ≤ 30,00 m abweichende Bauweise, Gebäudelänge ≤ 30,00 m, siehe textl. Festsetzung

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

unterirdisch, Hauptwasserversorgungsleitung (180 PE-HD), OOWV

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhaltung von Einzelbäumen

7. Sonstige Planzeichen

Fläche für Vorkkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG

Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 79 F "Südlich Schlosspark"

mit örtlichen Bauvorschriften

gem. § 13a BauBG

Übersichtsplan unmaßstäblich

08.09.2014

Diekmann & Mosebach

Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

GEMEINDE RASTEDE

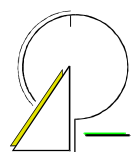
Landkreis Ammerland



Bebauungsplan Nr. 79 F „Südlich Schlosspark“ mit örtlichen Bauvorschriften (gem. § 13a BauGB)

- Begründung -

08.09.2014



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	1
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	1
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Raumordnerische Vorgaben	2
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung	2
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	2
4.1	Belange von Natur und Landschaft	2
4.2	Belange des Immissionsschutzes	3
4.3	Belange des Denkmalschutzes	4
4.4	Altablagerungen	4
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	5
5.1	Art der baulichen Nutzung	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung	5
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	6
5.4	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	6
5.5	Hauptversorgungsleitung	6
5.6	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG	6
5.7	Erhaltung von Einzelbäumen	7
6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	7
7.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	8
8.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT	9
8.1	Rechtsgrundlagen	9
8.2	Verfahrensübersicht	9
8.2.1	Aufstellungsbeschluss	9
8.2.2	Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden	10
8.3	Planverfasser	10

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Rastede hat im Jahr 2005 für den Bereich „Südlich des Schlossparks“ eine städtebauliche Rahmenplanung erstellt. Auf dieser Grundlage ist die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2006 rechtswirksam umgesetzt worden. Entsprechend der städtebaulichen Rahmenplanung und den Inhalten des Flächennutzungsplanes sind bereits mehrere Bauabschnitte in diesem Bereich über verbindliche Bauleitpläne realisiert worden. Im Zuge der vorliegenden Planung soll in einem weiteren Entwicklungsschritt entlang der Oldenburger Straße ein weiteres Baugebiet vorbereitet werden. Ziel der Bauleitplanung ist es u. a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung raumverträglicher Mischgebietsstrukturen für z. B. Bürogebäude, kleine Geschäfts- und Praxiseinheiten sowie für Wohnungen zu schaffen. Konkret erfolgt hierbei die Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem Ziel, ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festzusetzen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden Nutzungsstrukturen, die den sensiblen Ortseingangsbereich von Rastede im südlichen Bereich des Schlossparks beeinflussen, ausgenommen. Dies bezieht sich insbesondere auf den Ausschluss sonstiger Gewerbebetriebe sowie bestimmter Einzelhandelsbetriebe auch in Hinsicht auf das vorliegende Zentrenkonzept der Gemeinde Rastede. Das Maß der baulichen Nutzung wird adäquat der städtebaulichen Vorstellung der Entwicklung eines attraktiven Ortseingangsbereiches im Einklang mit den umliegenden Strukturen definiert. Dementsprechend wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,35 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6 bei zweigeschossiger Bebauung festgesetzt. Das Planungsziel zur Entwicklung eines baulich geordneten Ortseingangsbereiches wird zudem durch die Aufnahme von örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung und durch die Festsetzung einer Gebäudehöhe unterstützt.

Zur Berücksichtigung der Schutzansprüche im Hinblick auf den von der Oldenburger Straße (K 131) ausgehenden Verkehrslärm werden auf der Grundlage einer durchgeführten schalltechnischen Untersuchung passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Eine Innenkoordination der akustischen Belange wird durch die Aufnahme von Lärmpegelbereichen mit den entsprechend zugeordneten Maßnahmen zum passiven Lärmschutz am Gebäude durchgeführt.

Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 F aufgrund des innerörtlichen Standortes um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und der Geltungsbereich lediglich 0,33 ha groß ist, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB sind folglich nicht notwendig (vgl. Kapitel 4.1).

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 79 F wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Alfred Menger, Westerstede im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79 F befindet sich nordöstlich der Oldenburger Straße, innerhalb der Ortschaft Rastede und umfasst eine Fläche von ca. 0,33 ha. Die exakte Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Der Geltungsbereich liegt im südlichen Ortsrandbereich des Mittelzentrums Rastede in einem städtebaulichen Entwicklungsraum, der einerseits durch Baumschulbetriebe im nördlichen Bereich sowie durch Wohnbebauung im östlichen und südwestlichen Bereich geprägt wird. Nordöstlich ist die Entwicklung des, entsprechend dem im Vorfeld genannten Rahmenplan, neuzeitlichen Wohngebietes weit vorangeschritten. Nordwestlich befindet sich die Straße „Am Vorwerk“. Südöstlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Grundstück mit Wohnnutzung. Darüber hinaus grenzt südlich die klassifizierte Straße Oldenburger Straße (K 131) an das Plangebiet an. Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich um eine Freifläche mit Gehölzstrukturen und untergeordneten Grünstrukturen (Wiese). Im südlichen Grenzbereich befindet sich eine Gruppe den Raum prägende, zu erhaltende Einzelbäume.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Raumordnerische Vorgaben

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne 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, 2012) wird die Gemeinde Rastede als Mittelzentrum eingestuft. In Mittelzentren sind entsprechend der landesplanerischen Zielsetzung zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf bereitzustellen.

Im aktuellen Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Ammerland aus dem Jahr 1996 wird die Ortschaft Rastede als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt. Die bedarfsgerechte Weiterentwicklung und Verdichtung des Hauptortes durch gemischt genutzte Strukturen stimmen mit den regionalplanerischen Zielsetzungen überein.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede wird das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 79 F mit der Festsetzung eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO entspricht exakt der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Dementsprechend wird dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB Rechnung getragen.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 F wird aufgrund des innerörtlichen Standortes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche $\leq 20.000 \text{ m}^2$ sind nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten. Angesichts der geringen zulässigen Grundfläche in dem Plangebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 3300 m^2 findet die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG gem. § 1a (3) BauGB daher keine Anwendung. Darüber hinaus ist eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichts gem. § 2a BauGB nicht erforderlich.

Zur Berücksichtigung der innerhalb des Plangebietes prägenden Gehölzstrukturen werden jedoch im Bebauungsplan zur Sicherung dieses landschaftsbildprägenden

Elements die ortsbildprägenden Einzelbäume entsprechend § 9 (1) Nr. 25b BauGB zur Erhaltung von Einzelbäumen im Bebauungsplan festgesetzt.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

In Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Die auf den Planungsraum einwirkenden Immissionen (Lärm) sind zu betrachten, um für zukünftige Nutzungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79 F grenzt an die Oldenburger Straße (K 131), die in ihrer Funktion als übergeordneter Verkehrsweg eine entsprechende Verkehrsmenge aufnimmt und daher mit Verkehrslärmentwicklungen verbunden ist. Zur Beurteilung der Verkehrslärmsituation gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ist vom Ingenieurbüro technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH (TED), Bremerhaven eine Schallimmissionsprognose durchgeführt worden¹. Für den Planungsraum werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (MI) mit 60 dB(A) tags / 50 bzw. 45 dB (A) nachts zugrunde gelegt.

Als Datengrundlage dienten Verkehrszählraten aus dem Jahr 2011. Die künftige Verkehrsentwicklung wurde in Bezug auf das Jahr 2029 mit einer jährlichen Zuwachsrate von 1,0% berücksichtigt.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (MI) zur Tages- und Nachtzeit im gesamten Plangebiet überschritten werden. Zur Bewältigung der Konfliktsituation werden im Bebauungsplan daher Lärmschutzvorkehrungen in Form von passiven Schallschutzmaßnahmen getroffen. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 79 F befindet sich gemäß dem Schallgutachten innerhalb der Lärmpegelbereiche III, IV und V (gem. DIN 4109, Tab. 8).

In den mit Lärmpegelbereich IV und III gekennzeichneten Bereichen innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind beim Neubau oder bei baulichen Veränderungen für Wohn- und Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße durch die Außenbauteile einzuhalten:

Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä.:	erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB
Büroräume u. ä.:	erf. $R'_{w,res}$ = 30 dB

Lärmpegelbereich IV:

Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä.:	erf. $R'_{w,res}$ = 40 dB
Büroräume u. ä.:	erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB

Die betreffenden Lärmpegelbereiche werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Des Weiteren wird entsprechend den Empfehlungen des Schallgutachtens geregelt, dass innerhalb der mit Lärmpegelbereich IV und III gekennzeichneten Bereiche als weitere Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB bei Anordnung von schutzbedürftigen Räumen i. S. d. DIN 4109 an der zur Oldenburger Straße K131 zugewandten Gebäudeseite die er-

¹ TECHNOLOGIE ENTWICKLUNGEN & DIENSTLEISTUNGEN GMBH (TED GMBH): Schallimmissionsprognose im Rahmen des B-Plan-Verfahrens Nr. 79 F „Südlich Schlosspark“ der Gemeinde Rastede, Bremerhaven, 23. Juni 2014

forderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand sicherzustellen ist.

Zudem sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) nur auf der zur Oldenburger Straße K131 abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Gebäudes zulässig.

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.

In der Umgebung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 79 F befinden sich Baudenkmäler. Hierbei handelt es sich um eine alte Toranlage aus dem Jahr 1871 (sog. „Hirschtor“), welches den Eingangsbereich zum nordwestlich des Plangebietes gelegenen Schlosspark darstellt. Der Schlosspark selbst ist Bestandteil eines denkmalgeschützten Ensembles gem. § 3 (3) NDSchG. 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 Baudenkmals, die dessen Erscheinungsbild beeinflussen können, bedürfen gem. § 10 (1) Nr. 4 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Die vorgenannten Baudenkmäler sind bereits durch die unmittelbar angrenzenden Siedlungsstrukturen sowie die Oldenburger Straße (K 131) deutlich vorgeprägt. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 79 F vorgesehenen Nutzungen liegen ferner in ausreichender Entfernung zu den denkmalgeschützten Objekten, so dass eine Beeinträchtigung der o. g. Baudenkmale und dessen Schutzbereiche nicht vorliegt.

Es 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.“

4.4 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen (s. nachrichtliche Hinweise).

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der eingangs unter Anlass und Ziel der Planung dargelegten Zielsetzung dient der Bebauungsplan Nr. 79 F der bedarfsgerechten Weiterentwicklung der gemischten Nutzungen entlang der K 131 im südlichen Ortsrandbereich. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung zielorientierter Nutzungsstrukturen wie z. B. Bürogebäude, kleinerer Geschäftseinheiten und Wohnungen wird im Plangebiet des Bebauungsplanes ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Zur Koordination der räumlichen Situation, insbesondere im Ortseingangsbereich von Rastede sowie zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen bedarf es einer Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Demzufolge sind innerhalb des festgesetzten Mischgebietes die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 3 und Nr. 4 sowie Nr. 6 bis Nr. 8 BauNVO nicht zulässig. Dieses bezieht sich insbesondere auf die Regelung der Einzelhandelsbetriebe innerhalb der Ortslage von Rastede, auch vor dem Hintergrund des erarbeiteten Einzelhandelsentwicklungskonzeptes zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche. Entsprechend den Zielen des vorliegenden Zentrenkonzeptes sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Einzelhandelsbetriebe ausschließlich bis 400 m² Verkaufsfläche zulässig, wobei zentrenrelevante Nutzungen der „Rasteder Liste“ wie Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Sportartikel, Bücher, Schreibwaren, Spielwaren, Musikinstrumente, Hausrat / Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel, Foto / Film, Optik, Uhren / Schmuck, Heimtextilien / Kurzwaren und Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, CD / neue Medien) nicht zulässig sind. Darüber hinaus sind nahversorgungsrelevante Branchen der „Rasteder Liste“ wie Lebensmittel, Drogerieartikel und Reformwaren nicht zulässig. Sehr wohl kann innerhalb der zulässigen Einzelhandelsbetriebe ein zentren- und nahversorgungsrelevantes Randsortiment auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche angeboten werden.

Neben der bezeichneten Einschränkung der Einzelhandelsnutzung innerhalb des Plangebietes sind im Weiteren sonstige Gewerbebetriebe (dazu zählen auch ausdrücklich Lagerplätze aller Art), Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig, um die innerhalb des Ortseingangsbereiches angestrebte Nutzungsstruktur für Büro- und Geschäftsnutzungen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Wohnnutzungen oder auch Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zu blockieren und um innerhalb dieses sensiblen Raumes keine strukturschädigenden Auswirkungen zu bewirken. In diesem Sinne sind auch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO wie Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO und einer Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO definiert. Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes wird die Grundflächenzahl entsprechend der städtebaulichen Raumsituation und der umliegenden Nutzungsstruktur auf eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im gesamten Plangebiet auf eine GFZ von 0,6 festgesetzt. Dieses entspricht zudem den baulichen Entwicklungsabsichten im Ortseingangsbereich von Rastede.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO definiert. Innerhalb des Mischgebietes wird eine zweigeschossige Bebauung, entsprechend der umliegenden, vorhandenen baulichen Anlagen und dem Ziel der Entwicklung eines prägenden Ortseingangsbereiches, festgesetzt. Zudem werden hierdurch ein sparsamer Umgang mit Grund

und Boden und eine sinnvolle Ausnutzung der Flächen hinsichtlich der geplanten Nutzung gewährleistet.

Zur weiteren Steuerung der baulichen Höhenentwicklung und zur Vermeidung überdimensionierter Baukörper wird gemäß § 16 (2) BauNVO bestimmt, dass die zulässige Gebäudehöhe maximal 31,50 m über Normalhöhennull (NHN) betragen darf.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) wird eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt, innerhalb der Gebäude wie in der offenen Bauweise zulässig sind, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 30,0 m. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass innerhalb des festgesetzten Mischgebietes ausschließlich raumverträgliche Baukörper entwickelt werden können.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in dem festgesetzten Mischgebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so definiert, dass ein möglichst großer Entwicklungsspielraum geschaffen wird. Folglich werden die Baugrenzen entlang der Straßenverkehrsfläche mit einem Abstand von 8,00 m definiert. Hierdurch wird die Flucht der Baugrenze des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 79 F berücksichtigt. Zur nördlich und südlich angrenzenden Grundstücksfläche bzw. Verkehrsfläche wird der Abstand der Baugrenze mit 3,00 m angenommen. Der Abstand der Baugrenze zu den östlich angrenzenden Grundstücksflächen wird mit 5,00 m festgeschrieben. Darüber hinaus sind Stellplätze, Garagen und überdachte Einstellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Diese Festsetzung erfolgt zur Entwicklung eines einheitlichen geordneten Ortseingangsbereiches in Rastede-Süd.

5.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der angrenzenden Oldenburger Straße (K 131) dürfen durch die verkehrliche Erschließung des Plangebietes bzw. durch neu geplante Zufahrten nicht beeinträchtigt werden. Daher erfolgt zwischen dem Kurvenbereich der Einmündung der Straße „Am Vorwerk“ und dem Bereich der bereits vorhandenen Zufahrt an der Oldenburger Straße (K131), die Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB.

5.5 Hauptversorgungsleitung

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 79 F befindet sich im straßenseitigen Bereich die Leitungstrasse einer Versorgungsleitung (Wasserleitung (180 PE-HD) des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes). Diese Leitung wird gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB als unterirdische Versorgungsleitung im Bebauungsplan festgesetzt und ist im Zuge der Erschließungsmaßnahmen technisch zu berücksichtigen. Auf die Festsetzung von mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen wird verzichtet, da die Leitungstrasse im Bereich der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen liegt. Hier sind Garagen und Nebenanlagen i. F. v. Gebäuden nicht zulässig. Eine Überbauung der Leitung kann ausgeschlossen werden.

5.6 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG

In den mit Lärmpegelbereich IV und III gekennzeichneten Bereichen innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind beim Neubau oder bei baulichen Veränderungen für Wohn- und Aufent-

haltsräume im Sinne der DIN 4109 die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße durch die Außenbauteile einzuhalten:

Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä.: erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB

Büroräume u. ä.: erf. $R'_{w,res}$ = 30 dB

Lärmpegelbereich IV:

Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä.: erf. $R'_{w,res}$ = 40 dB

Büroräume u. ä.: erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB

Innerhalb der mit Lärmpegelbereich IV und III gekennzeichneten Bereiche ist als weitere Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB bei Anordnung von schutzbedürftigen Räumen i. S. d. DIN 4109 an der zur Oldenburger Straße K131 zugewandten Gebäudeseite die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand sicherzustellen.

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) nur auf der zur Oldenburger Straße K131 abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Gebäudes zulässig.

Die o. g. DIN-Vorschrift ist beim Bauamt der Gemeinde Rastede einzusehen.

5.7 Erhaltung von Einzelbäumen

Die im Planbereich befindlichen Einzelbäume werden aufgrund ihrer Ortsbildprägenden Wirkung in ihrem Bestand erhalten. Zur Sicherung eines ordnungsgemäßen Baumschutzes werden die Gehölze als zu erhaltende Einzelbäume gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt. Die Bäume sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang oder bei Beseitigung aufgrund einer Befreiung sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP4 und DIN 18920 vorzusehen.

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 bzw. Ortseingangssituation ist es notwendig, die bauliche Gestaltung der künftigen Gebäude dahingehend zu steuern, dass sich die geplanten baulichen Anlagen verträglich in den Siedlungsraum einfügen und städtebauliche Fehlentwicklungen vermieden werden. Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 79 F wird deshalb festgelegt, dass innerhalb des Plangebietes die Gebäude mit einer zulässigen Dachneigung von $\geq 15^\circ$ zu errichten sind, wobei dieses nicht für Garagen und Nebengebäude in Form von Gebäuden sowie für Dachgauben, Dacherker, Krüppelwalme, Wintergärten und weitere dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile gem. § 5 Abs. 3 NBauO gilt. Für den Siedlungsraum untypische Formgebungen (z. B. Flachdächer) werden somit vermieden.

Darüber hinaus sind oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) gem. § 84 (3) Nr. 4 NBauO im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Um das Ortsbild nicht durch beeinflussende Werbeanlagen nachhaltig zu stören, werden Vorschriften über die Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen.

Demnach sind Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Dies gilt sowohl für direkt am Gebäude angebrachte Werbeanlagen als auch für freistehende Werbeanlagen (z.B. Aufsteller, Pylone und Fahnenmasten). Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung an den Außenwänden der Gebäude, im Bereich des Erdgeschosses bis zu einer Höhe von max. 4,00 m des Gebäudes zulässig. Werbeanlagen am Gebäude dürfen eine Breite von max. 35 % der betreffenden Wandfläche und eine maximale Höhe von 0,60 m nicht überschreiten. Werbeanlagen an speziellen Werbeträgern sind max. mit einer Fläche von 1,5 m² je Seite zulässig. Werbeanlagen mit Blinklicht, laufenden Sichtbändern, im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen sowie bewegliche nicht ortsfeste Werbeanlagen, wie bspw. Klappschilder, Fahnen, Transparente, etc. sind nicht zulässig. Werbeanlagen mit beweglichen Teilen einer Ansichtsfläche größer als 1 m² sind nicht zulässig. Lichtwerbung in den folgenden Farben ist nicht zulässig: RAL 1026 Leuchtgelb, RAL 2005 Leuchtorange, RAL 2007 Leuchthellorange, RAL 3024 Leuchtröt, RAL 3026 Leuchthellrot, RAL 6038 Leuchtgrün sowie Töne, die diesem Farbspektrum entsprechen. Werbung mit Einsatz von Bildwerfern und Lasern (Lichtwerbung am Himmel oder auf Projektionsflächen) sowie Werbeanlagen, von denen Beschallungen zum Zwecke der Werbung ausgehen sind nicht zulässig.

Um das Ortsbild einheitlich zu gestalten, werden Vorschriften über die Gestaltung der Außenwände getroffen.

Die Außenwände sind als Lochfassaden auszubilden, d.h. dass Öffnungen in der Fassadenfläche allseitig von Wandflächen umschlossen sind. Fensteröffnungen müssen ein stehendes Format haben. Die Gesamtbreite der verglasten Flächen darf höchstens 60% der Gesamtbreite des Hauses betragen. Bei Geschäftsgebäuden gilt für die Erdgeschosszone abweichend von § 5 Abs. 2 und 3: Die Gesamtbreite der verglasten Flächen darf 90% der Gesamtbreite des Hauses betragen. Die Fenster müssen von Wandpfeilern oder Stützen eingefasst sein. Pfeiler und Wandflächen müssen mind. 0,365 m breit sein. Sonnenschutzeinrichtungen und Fensterüberdeckungen sind nur im Erdgeschoss bis Unterkante Fenster des darüberliegenden Geschosses zulässig. Sie sind entsprechend den Fensterbreiten zu unterteilen. Größere Sonnenschutzeinrichtungen und Fensterüberdeckungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich in die kleinteilige Gebäude- und Fassadenstruktur einfügen.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Kreisstraße K 131 – Oldenburger Straße, die in nordsüdlicher Richtung verläuft. Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über die im näheren Umfeld des Plangebietes vorhandene Bushaltestelle „Lindenstraße“.

- **Gas- und Stromversorgung**

Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem durch den Anschluss an den vorhandenen Kanal.

- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Ammerland durchgeführt.
- **Oberflächenentwässerung**
Die Oberflächenentwässerung erfolgt über die Ableitung des im Bereich von versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers in das vorhandene Trennsystem.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT

8.1 Rechtsgrundlagen

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

- BauGB (Baugesetzbuch),
- NROG (Niedersächsisches Raumordnungsgesetz),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Bau-nutzungsverordnung),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

8.2 Verfahrensübersicht

8.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 F „Südlich Schlosspark“ mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 13a (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

8.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat i. R. einer öffentlichen Auslegung nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 BauGB und § 3 (2) BauGB vom bis stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Anschreiben vom nach § 13a BauGB i. V. m. § 13 (2) Nr. 3 BauGB und § 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Rastede,

.....
Bürgermeister

8.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 79 F „Südlich Schlosspark“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Auftrag der Gemeinde Rastede vom Planungsbüro:

**Diekmann &
Mosebach** 
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
*Oldenburger Straße 86 · 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16 30
Telefax (0 44 02) 91 16 40*

Dipl.-Ing. Olaf Mosebach
(Planverfasser)

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 79 F „Südlich Schlosspark“

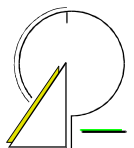
Beteiligung der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (2) BauGB)

und

Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (2) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

08.09.2014



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Gastransport Nord GmbH
An der Großen Wisch 9
26133 Oldenburg
2. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Bezirksstelle OL-Nord
Im Dreieck 12
26127 Oldenburg
3. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Forstamt Weser-Ems
Geschäftsstelle Oldenburg
Im Dreieck 12
26127 Oldenburg
4. TenneT TSO GmbH
Eisenbahnlängsweg 2 a
31275 Lehrte
5. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg
Theodor-Tantzen-Platz 8
26122 Oldenburg
6. Avacon AG
Prozesssteuerung - DGP
Watenstedter Weg 75
38229 Salzgitter

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Ammerland
Ammerlandallee 12
26655 Westerstede
2. ExxonMobil Production Deutschland GmbH
Riethorst 12
30659 Hannover
3. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake
4. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Oldenburg
Kaiserstraße 27
26122 Oldenburg
5. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie
Stützpunkt Oldenburg
Ofener Straße 15
26121 Oldenburg
6. Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN)
Willy-Brandt-Platz 7
28215 Bremen

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede	
<p>Stellungnahme: Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 79 F "Südlich Schlosspark" mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB; Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.</p> <p>Zum Ausbau der Kreisstraße 131 habe ich unter Mitwirkung der Gemeinde Rastede im Februar 2014 den Verzicht auf Planfeststellung erklärt. Ich gehe deshalb auch aus naturschutzfachlichen Gründen davon aus, dass die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 21.07.2014 (Az.: 21/21102, B-Plan 79 F) vollumfänglich beachtet wird.</p> <p>Meine Untere Bauaufsichtsbehörde regt an, zur Bestimmung des unteren Bezugspunktes bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (Nr. 3) die Höhenlage der Erschließungsstraßen (Straßenoberkante - Fahrbahnmitte) anzugeben. Das würde die Erstellung der Bauantragsunterlagen optimieren und die Prüfung im Zulassungsverfahren beschleunigen.</p> <p>Meine Untere Denkmalschutzbehörde weist auf die Parkanlage "Schlosspark Rastede" sowie das "Hirschtor" in der Nähe des Plangebietes hin. Kapitel 4.3 der Begründung sollte entsprechend ergänzt werden.</p> <p>Das Planzeichen "a kleiner/gleich 30 m" ist nicht vollständig erklärt ("a"). Die Planzeichenerklärung sollte noch entsprechend ergänzt werden.</p> <p>Die in der örtlichen Bauvorschrift Nr. 3 genannte Rechtsgrundlage (§ 56 (1) Nr. 4 NBauO) ist meines Erachtens nicht mehr aktuell. Ich rege deshalb an, diese örtliche Bauvorschrift zu überprüfen.</p> <p>Ich bitte darum, die Planzeichnung um einen Hinweis auf die BauNVO 1990 zu ergänzen.</p>	<p>Die Stellungnahme des Landkreises Ammerland wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt, indem die zulässige Gebäudehöhe als Höhe über Normalhöhennull (NHN) angegeben wird.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und das Kapitel 4.3 der Begründung um die Baudenkmäler "Schlosspark Rastede" und "Hirschtor" ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Planzeichenerklärung wird ergänzt und das Planzeichen "a kleiner/gleich 30 m" ausführlicher erläutert.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Es wird die aktuelle Rechtsgrundlage § 84 (3) Nr. 4 NBauO für die örtliche Bauvorschrift genannt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Planzeichnung wird um den Hinweis auf die BauNVO 1990 ergänzt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
ExxonMobil Production Deutschland GmbH Riethorst 12 30659 Hannover	
<p>Die ExxonMobil Production Deutschland GmbH (EMPG) nimmt die Betriebsführung für die Produktionsaktivitäten einschließlich des Betriebs des Produktionsleitungsnetzes der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG (BEB), der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und den Tochtergesellschaften wahr.</p> <p>Wir möchten Ihnen mitteilen, dass von dem Planvorhaben die Bergbauberechtigung (Konzession) Bergwerkseigentum Oldenburg der OEG Oldenburgische Erdölgesellschaft mbH betroffen ist.</p> <p>Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. Deshalb weisen wir darauf hin, diese Rechte bei den Planungen zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Stellungnahme der ExxonMobil Production Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake	
<p>Wir haben den oben genannten Bebauungsplan zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsanlagen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p>	<p>Die Stellungnahme des Oldenburgisch Ostfriesischen Wasserverbandes wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die im Plangebiet vorhanden Leitungen werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt. Im Plangebiet befindet sich zudem eine Hauptwasserversorgungsleitung (180 PE-HD). Es wird nachrichtlich darauf hingewiesen, dass diese Leitung nicht überbaut werden darf.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen als teilweise erschlossen angesehen werden. Sofern eine Erweiterung notwendig werden sollte, kann diese nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass die Gemeinde die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann.</p> <p>Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet, sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.</p> <p>Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.</p> <p>Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.</p> <p>Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Allerdings können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten für einen anteiligen Löschwasserbezug eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöschhydranten regeln sich nach den bestehenden Verträgen. Wir bitten,</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt, da sich im Planungsgebiet keine öffentlichen Verkehrsflächen befinden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungsingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen.</p> <p>Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405L ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.</p> <p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel.: 04488 845211, in der Örtlichkeit an.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg</p>	
<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79 F grenzt an die K 131 innerhalb der gemäß § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt Rastede. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist u.a. über eine Zufahrt von der K 131 vorgesehen. Die Belange der Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (NLSStBV-OL) sind betroffen.</p> <p>Folgendes ist zu beachten:</p> <p>1. Der Landkreis Ammerland beabsichtigt, die K 131 zwischen dem KV K 131/K 134/Amalienstraße und der Einmündung Schlossstraße auszubauen. Für das Vorhaben hat der Landkreis Ammerland mit Datum vom 24.02.2014 den Verzicht auf Planfeststellung erklärt.</p>	<p>Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Dieser liegt der Gemeinde vor und ist im Bebauungsplanentwurf zu berücksichtigen (siehe hierzu auch anliegenden Lageplanausschnitt im M 1: 250).</p> <p>Zu beachten ist insbesondere der Hinweis Nr. 4 aus dem Verzicht auf Planfeststellung: "Entlang der Oldenburger Straße sind die alten Eichen als Begleitgrün in der Sichtachse zum Hirschtor zu erhalten (§ 8 NDSchG Umgebungsschutz zum Baudenkmal Kirschtor)."</p> <p>Eine befestigte Zufahrt von der K 131 in das Plangebiet gibt es gemäß den Unterlagen für den Ausbau der K 131 nicht. Dort, wo gemäß dem Bebauungsplanentwurf eine Zufahrt vorhanden sein soll, ist stattdessen die Anlage von Entwässerungseinrichtungen für die K 131 geplant.</p> <p>Für die Anlage einer Zufahrt wären im Wurzelbereich zu erhaltender Bäume (entweder an der K 131 oder im Bebauungsplangebiet) Erdarbeiten unvermeidlich, die die Vitalität der Bäume beeinträchtigen können. Durch die Straßenbäume ist zudem die Sicht in Blickrichtung Norden (Ortsmitte) eingeschränkt.</p> <p>Ich bitte daher um Prüfung, ob nicht generell auf eine direkte Zufahrt von der K 131 verzichtet und das Planzeichen "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" entlang der K 131 auf gesamter Länge eingetragen werden kann.</p> <p>2. Das Plangebiet ist u. a. durch die vom Verkehr auf der K 131 ausgehenden Schallemissionen belastet (vergl. Ziff. 4.2 der Begründung).</p> <p>Ich weise darauf hin, dass aus dem geplanten Baugebiet keine Ansprüche wegen der von der Kreisstraße ausgehenden Emissionen bestehen und bitte, einen entsprechenden nachrichtlichen Hinweis in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufzunehmen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die alten Eichen entlang der Oldenburger Straße befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches und sind daher von der Planung nicht betroffen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Ausführungsplanung widersprechen sich die Anlage von Entwässerungseinrichtungen sowie einer ehemaligen, potentiell wieder nutzbaren Zufahrt, die jedoch im Bebauungsplan nicht festgesetzt ist, nicht.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die zu erhaltenden Bäume sind während der Erschließungsarbeiten zu schützen (siehe Kap. 5.6 der Begründung).</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Es soll weiterhin die Möglichkeit geben, dass das Plangebiet sowohl über die Oldenburger Straße als auch über die Straße „Am Vorwerk“ erschlossen werden kann. Zudem befindet sich in dem Bereich, in dem eine Erschließung über die Oldenburger Straße möglich ist, eine ehemalige Zufahrt, die wieder als solche genutzt werden kann.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Im Bebauungsplan wird nachrichtlich darauf hingewiesen, dass für die neu geplanten Nutzungen im Hinblick auf die von der Oldenburger Straße (K131) ausgehenden Emissionen keine Ansprüche gegenüber dem Straßenbauträger gestellt werden können.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie Stützpunkt Oldenburg Ofener Straße 15 26121 Oldenburg	
<p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.</p> <p>Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden.</p> <p>Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Antragsunterlagen enthalten.</p>	<p>Die Stellungnahme des niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN) Willy-Brandt-Platz 7 28215 Bremen	
<p>Wir haben grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planungen.</p> <p>Wir begrüßen, dass Aussagen zur Anbindung des Gebietes an den öffentlichen Personennahverkehr in der Begründung enthalten sind. Wir möchten diese jedoch korrigieren.</p> <p>Das Planungsgebiet liegt nicht im Einzugsbereich der im Erläuterungstext genannten Haltestellen "Schule", "Feldbreite", "KGS", "Borbecker Weg" und "Loyer Weg".</p> <p>Das Planungsgebiet wird durch die Haltestelle "Rastede, Lindenstraße" erschlossen, welche von den Linien 340 und 342 bedient wird. Während die Linie 342 ausschließlich auf die Beförderung von Schülern ausgerichtet ist, verkehrt die 340 regelmäßig zwischen Jaderberg und dem Oberzentrum Oldenburg.</p> <p>Der Sachverhalt ist mit dem Landkreis Ammerland und dem Zweckver-</p>	<p>Die Stellungnahme des Verkehrsverbundes Bremen/Niedersachsen GmbH wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird bezüglich der Aussagen zum ÖPNV korrigiert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	band Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (ZVBN) abgestimmt. Dieses Schreiben gilt in Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr als gemeinsame Stellungnahme.		

Anregungen von Bürgern

von den Bürgern wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2014/150

freigegeben am **12.09.2014**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Frau Tabea Triebe

Datum: 26.08.2014

Bebauungsplan 103 - Wohngebiet nördlich Havelstraße II

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	07.10.2014	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	14.10.2014	Verwaltungsausschuss
Ö	16.12.2014	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 07.10.2014 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Der Bebauungsplan 103 – Wohngebiet nördlich Havelstraße II mit Begründung und Umweltbericht sowie örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Mit dem Bebauungsplan 103 wird das in den vergangenen Monaten entstandene und zwischenzeitlich nahezu vollständig bebaute Wohngebiet an der Müritz- und Egerstraße abgerundet. Dabei entsteht neben den Wohnbaugrundstücken auch eine großzügige Grünanlage, die zusammen mit dem naturnah gestalteten Regenwasserrückhaltebecken eine Abgrenzung zum vorhandenen Gewerbegebiet am Brombeerweg schafft.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine wesentlichen Stellungnahmen vorgebracht, sodass nunmehr der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Begründung mit Umweltbericht
3. Karte der Biotoptypen und Nutzungen
4. Abwägungsvorschläge

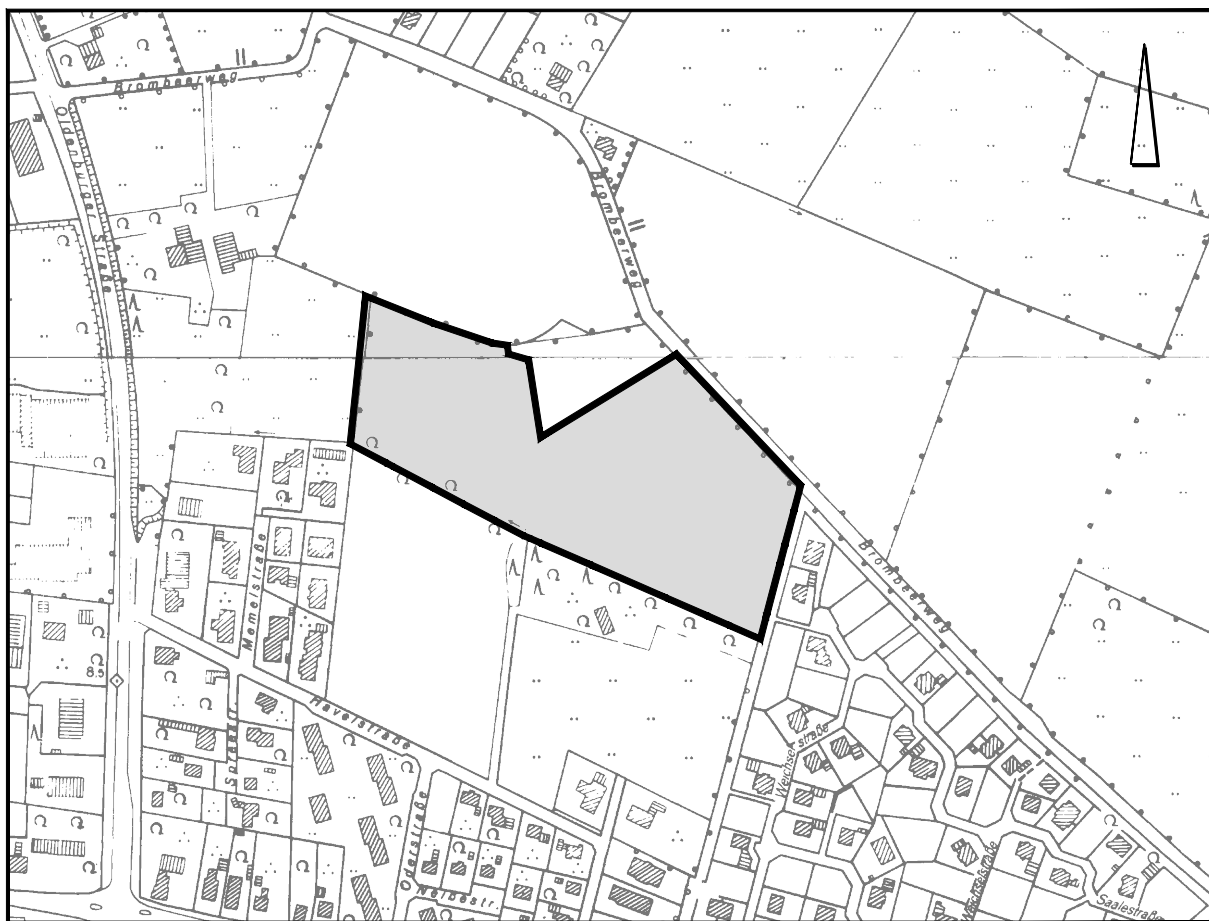
Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 103

"Wohngebiet nördlich Havelstraße II"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der
Niedersächsischen Bauordnung



Übersichtsplan M. 1 :

September 2014

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

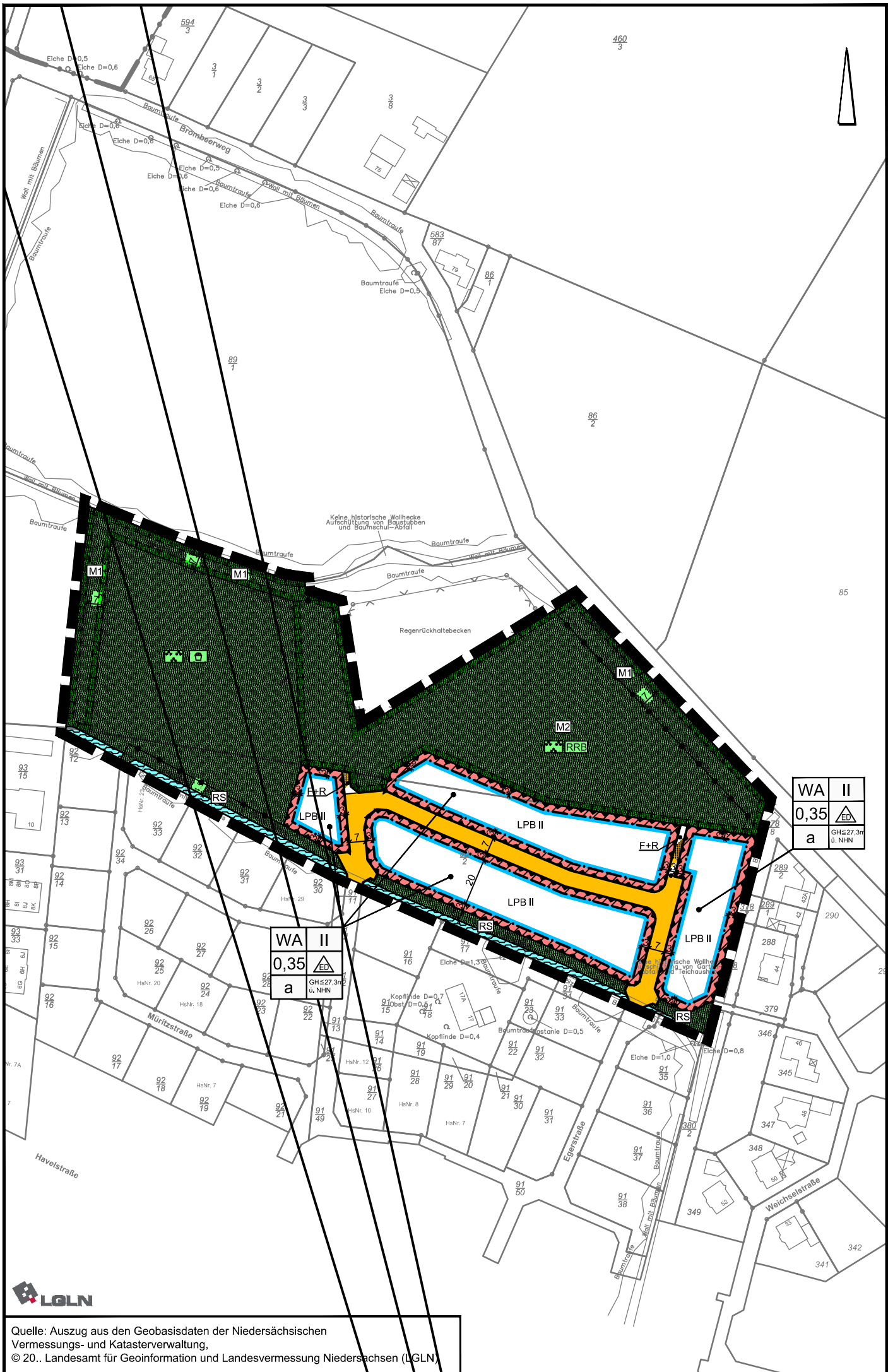
Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de





WA	II
0,35	
a	GH±27,3m ü. NHN

WA	II
0,35	
a	GH±27,3m ü. NHN



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
 © 20.. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,35 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH ≤
27,30m ü.
NHN

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH= Gebäudehöhe, NHN=Normalhöhennull)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

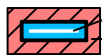


nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a Abweichende Bauweise



Baugrenze



überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



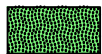
Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

F+R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

9. Grünflächen



Öffentliche Grünfläche



Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken



Zweckbestimmung: Kinderspielplatz

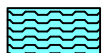


Zweckbestimmung: Parkanlage



Zweckbestimmung: Räumstreifen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Wasserfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

15. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

LPB II Lärmpegelbereich



Richtfunktrasse



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangene 500 qm Baugrundstück eine Wohneinheit und bei Doppelhäusern je angefangene 350 qm eine Wohneinheit zulässig.
2. Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 [4] BauNVO ist in den allgemeinen Wohngebieten (WA) um bis zu 30% zulässig.
3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und der innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen, mit Ausnahme der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“, sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.
4. In den Baugebieten gilt gemäß § 22 [2] BauNVO die offene Bauweise. Abweichend wird für die Allgemeinen Wohngebiete festgesetzt, dass Gebäudelängen bis maximal 20 m zulässig sind. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind nur Doppel- und Einzelhäuser zulässig.
5. Gemäß § 16 [2] BauNVO wird bestimmt, dass die zulässige Gebäudehöhe maximal 27,30 m über NHN betragen darf.
6. Innerhalb der gemäß § 9 [1] Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen **M 1** sind die vorhandenen Wallhecken und sonstigen Gehölze zu erhalten. Bauliche Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Auf- und Abgrabungen sowie Auffüllungen sind innerhalb dieser Flächen unzulässig. Innerhalb der parallel zum Brombeerweg verlaufenden Maßnahmenfläche M 1 ist die Unterbrechung der Wallhecke in einer Breite von 3 m für die Querung eines Fuß- und Radweges zulässig.
7. Innerhalb der gemäß § 9 [1] Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen **M 2** ist ein den wasserwirtschaftlichen Anforderungen entsprechendes Regenrückhaltebecken anzulegen. Außerdem sind zulässig:
 - bauliche Anlagen, die dem Verweilen im Freien dienen (z.B. Bänke, Tische, Aufenthaltsflächen etc.),
 - Fuß- und Radwege und Fahrradstellplätze,
8. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage, Kinderspielplatz“ sind zulässig:
 - bauliche Anlagen, die dem Verweilen im Freien dienen (z.B. Bänke, Tische, Aufenthaltsflächen etc.),
 - Fuß- und Radwege und Fahrradstellplätze,
 - bauliche Anlagen für das Kinderspiel (Kinderspielplatz),
9. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Räumstreifen“ ist die Anlage eines Fuß- und Radweges aus wassergebundenem Material zulässig.
10. Gemäß § 16 [2] BauNVO wird bestimmt, dass die Höhe des Erdgeschosssockels in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) maximal 18,10 m über NHN betragen darf.
11. Bei der Errichtung von Gebäuden, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, müssen innerhalb der im Planteil gekennzeichneten Bereiche die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von den nach außen abschließenden Bauteilen von Aufenthaltsräumen der DIN 4109 eingehalten werden. An Fassaden von Büroräumen (auch Aufenthalts- und Sozialräume) und Aufenthaltsräumen von Wohnungen sind die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich II: erf. $R'_{w,res}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen
 erf. $R'_{w,res}$ = 30 dB für Büro- und Sozialräume

Beim Einbau von Fenstern ist zu berücksichtigen, dass die für eine ausreichende Lüftung der schutzbedürftigen Räume erforderliche Einrichtung die Mindestanforderungen an die resultierende Schalldämmung der Außenwand nicht unterschreitet.

Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften 2 bis 4 ist identisch mit dem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA). Die örtliche Bauvorschrift Nr. 5 ist für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103 relevant.

2. Dachform und Dachneigung

Hauptgebäude sind mit symmetrisch geneigten Dächern zu errichten. Die Dachneigung muss mindestens 20° und darf höchstens 50° betragen. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind

- Eingangsüberdachungen, Windfänge, vortretende Gebäudeteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Erker und Blumenfenster, soweit sie untergeordnet sind.
- Wintergärten,
- an der Traufseite eines Wohngebäudes errichtete Friesengiebel (Frontspieße) und Zwerggiebel mit einer Dachneigung von maximal 68°, sofern deren Firsthöhe sich dem Hauptdach unterordnet und die Giebelseite geringer als 50 % der Länge des Wohngebäudes ist,

Pultdächer mit einer Mindestneigung von 25 ° sind zulässig.

3. Dachaufbauten/ Dachausbauten

Dachaufbauten/ Dachgauben können in mehrere gleiche Einheiten aufgeteilt werden; ihre Gesamtlänge darf 50 % der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zum seitlichen Dachrand muss mindestens 1,50 m betragen.

4. Straßenseitige Einfriedung

Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen (öffentliche Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches) sind innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) die Baugrundstücke mit geschnittenen Laubgehölzhecken (z.B. Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche, Liguster, Stechpalme), mit einer Mindesthöhe von 0,60 m, einzufrieden. Innerhalb der Heckenführung sind Zäune gestattet, jedoch nicht höher als die eigentliche Hecke.

5. Oberirdische Freileitungen

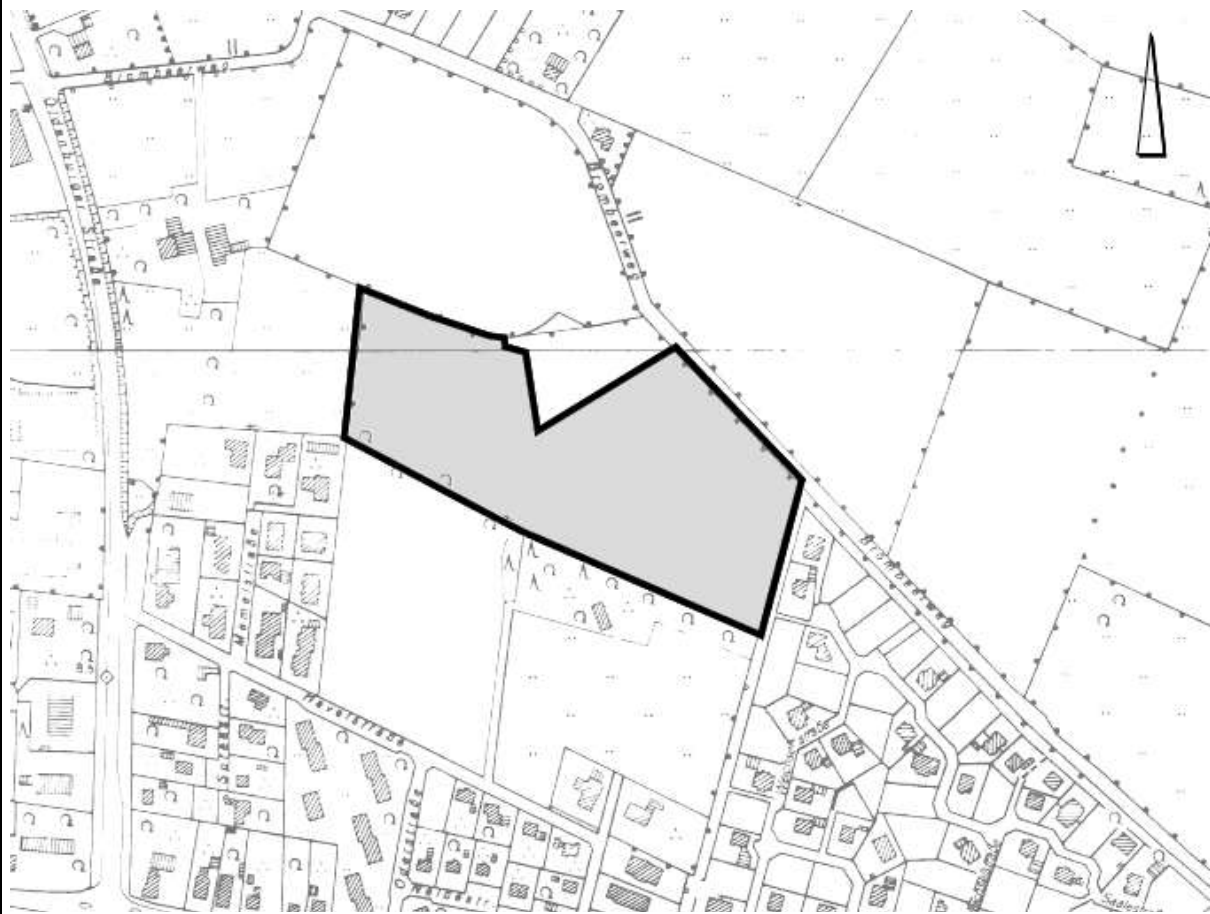
Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 4 NBauO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) nicht zulässig.

Hinweise

- 1) 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 gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg –oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- 2) Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- 3) Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- 4) Die aufgrund ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehenden Geruchsimmissionen werden als Vorbelastung anerkannt. Sie stellen eine typische Begleiterscheinung für den ländlichen Bereich dar und können nicht als unzulässige Störung angesehen werden.
- 5) **Verwendete DIN-Normen und Regelwerke**
Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Gemeinde Rastede während der üblichen Öffnungszeiten aus.

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 103 „Wohngebiet nördlich Havelstraße II“



Begründung mit örtlichen Bauvorschriften

September 2014

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

NWP Planungsgesellschaft mbH

Postfach 3867
26028 Oldenburg

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



**TEIL I DER BEGRÜNDUNG**

1.	Einleitung.....	1
1.1	Anlass der Planung	1
1.2	Rechtsgrundlagen	1
1.3	Geltungsbereich der Planung	1
1.4	Beschreibung des Plangebietes	2
1.5	Planungsrahmenbedingungen	3
2.	Ziele und Zwecke der Planung.....	4
3.	Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung.....	7
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	7
3.1.1	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	7
3.1.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	7
3.1.3	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	9
3.1.4	Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	10
3.2	Relevante Abwägungsbelange	10
3.2.1	Belange von Natur und Landschaft	10
3.2.2	Immissionsschutzrechtliche Belange	11
3.2.3	Verkehrliche Belange	13
3.2.4	Belange der Oberflächenentwässerung	14
3.2.5	Belange der Ver- und Entsorgung, Leitungen	15
3.2.6	Belange des Denkmalschutzes/ der Archäologie	16
4.	Inhalte der Festsetzungen.....	16
4.1	Art der baulichen Nutzung	16
4.2	Maß der baulichen Nutzung	16
4.3	Grünplanerische Festsetzungen	17
4.4	Verkehrliche Festsetzungen	17
4.5	Örtliche Bauvorschriften	18
4.6	Sonstige Festsetzung	16
5.	Ergänzende Angaben.....	20
5.1	Daten zum Verfahrensablauf	20
5.2	Städtebauliche Flächenbilanz	20

**Teil II der Begründung: UMWELTBERICHT**

1	Einleitung.....	22
1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	22
1.2	Ziele des Umweltschutzes	23
1.3	Ziele des besonderen Artenschutzes	26
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	28
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	29
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	29
2.1.2	Boden	30
2.1.3	Wasser	30
2.1.4	Klima und Luft	30
2.1.5	Landschaft	30
2.1.6	Mensch	31
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	31
2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	32
2.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	32
2.3.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	32
2.3.2	Boden	32
2.3.3	Wasser	33
2.3.4	Klima und Luft	33
2.3.5	Landschaft	33
2.3.6	Mensch	33
2.3.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	35
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	35
2.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen	35
2.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	36
2.4.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	38
3	Zusätzliche Angaben.....	39
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	39
3.2	Maßnahmen zur Überwachung	40
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	40

Anhang: Bestandsplan Biotoptypen und Nutzungen

Teil I der Begründung: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

1. Einleitung

1.1 Anlass der Planung

In dem Ortsteil Wahnbek besteht eine nach wie vor hohe Nachfrage nach Bauland für den Bau von Einfamilienhäusern. Die Gemeinde Rastede beabsichtigt, dieser Nachfrage mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 nachzukommen. Nach dem Bebauungsplan Nr. 88 „Wohngebiet nördlich Havelstraße“ ist dies der zweite und letzte Bauabschnitt, der aus der 54. Flächennutzungsplanänderung entwickelt wird.

Zudem beabsichtigt die Gemeinde eine Grünfläche als Gliederungselement und Schutzabstand zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnbebauung festzusetzen. Sie soll zugleich zu Naherholungszwecken und für Regenrückhaltemaßnahmen zur Verfügung stehen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 103 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), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz und die Niedersächsische Bauordnung (NBauO), jeweils in der geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich der Planung

Das Planungsgebiet liegt südöstlich des Hauptortes Rastede und im nördlichen Bereich des Ortsteiles Wahnbek. In südwestlicher Richtung liegt das Autobahnkreuz Oldenburg-Nord. Der Geltungsbereich wird im Süden durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bauplätze im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 88 begrenzt. Im Osten wird die Grenze durch die Flurstücke 378/8, 378/7, 378/1 und 379 gebildet, im Westen grenzt das Flurstück 96/3 an den Geltungsbereich an. Im Norden wird die Grenze des Geltungsbereichs durch eine Strauch-Baum-Wallhecke bzw. den Brombeerweg gebildet.

Der genaue Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Lage im Gemeindegebiet ergibt sich aus dem Übersichtsplan.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Die im Geltungsbereich gelegenen Flächen werden derzeit überwiegend als landwirtschaftliche Ackerflächen genutzt. Am nordwestlichen und westlichen Rand des Geltungsbereichs sowie parallel zum Brombeerweg befindet sich eine Strauch-Baum-Wallhecke (vergl. auch Bestandsplan im Anhang). Östlich an das Plangebiet angrenzend liegt eine neu angelegte Wallhecke, am südlichen Rand des Plangebietes ist ein Graben vorhanden. Parallel zum südwestlichen Grabenabschnitt befindet sich (außerhalb des Geltungsbereiches) eine weitere Strauch-Baum-Wallhecke.

Südlich des Geltungsbereiches liegt ein älteres eingeschossiges Wohnhaus. Das Wohnhaus ist aus südlicher Richtung, ausgehend von der Havelstraße, über die Egerstraße erschlossen und ist von Gehölzen umgeben. Westlich des Plangebietes befindet sich Intensivgrünland mit Weidenutzung. Südlich des Plangebietes befindet sich das Allgemeine Wohngebiet „Nördlich der Havelstraße“ (Bebauungsplan Nr. 88), in dem überwiegend freistehende Einfamilienhäuser entstanden sind. Das Plangebiet befindet sich derzeit in der Schlussphase der Realisierung. Südwestlich grenzt das Wohngebiet an der Memelstraße an das Plangebiet an. Nördlich grenzt das geplante Gewerbegebiet „Südlich Brombeerweg“ an (Bebauungsplan Nr. 68e). Derzeit werden die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen noch landwirtschaftlich genutzt. Nordöstlich des Brombeerwegs schließen weitläufige landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Östlich liegt das Wohngebiet „Wahnbek (nördlich der Schulstraße)“. Es handelt sich hier um Einfamilienhäuser auf großzügig geschnittenen Grundstücken.

Nordöstlich des Plangebietes grenzt direkt der Brombeerweg an. Er ist befestigt und bindet in westlicher Richtung an die Kreisstraße K 131 (Oldenburger Straße) an. Er soll jedoch nicht zur Erschließung des Plangebietes herangezogen werden. Das Plangebiet soll aus südlicher Richtung, ausgehend von der Havelstraße über die im Bebauungsplan Nr. 88 festgesetzten Erschließungsstraßen erschlossen werden. Der Havelstraße ist lediglich eine örtliche Erschließungsfunktion beizumessen. Sie führt in südöstlicher Richtung zur Schulstraße (K 144), die an die Oldenburger Straße (K 131) anbindet. Auch in westlicher Richtung führt die Havelstraße zur Oldenburger Straße. Die Schulstraße und die Oldenburger Straße stellen einen Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz sicher. Die Oldenburger Straße führt in südlicher Richtung nach Oldenburg und in nördlicher Richtung nach Rastede.

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zu den Bundesautobahnen A 29 und A 293. Die Anschlussstelle Oldenburg-Nord liegt in einer Entfernung von ca. 700 m südwestlich des Plangebietes. Die A 293 führt in südlicher Richtung nach Oldenburg und geht in nördlicher Richtung in die Bundesstraße B 211 über.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

Regionale Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland 1996 ist der Ortsteil Wahnbek als Grundzentrum mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten dargestellt. Für das Plangebiet stellt das RROP ein Vorsorgegebiet für die Trinkwassergewinnung dar.

Flächennutzungsplan

Im Rahmen der 54. Flächennutzungsplanänderung wurden die im Bebauungsplan Nr. 88 und der überwiegende Teil dieses Bebauungsplanes Nr. 103 (s. nachstehende Abbildung) bereits als Wohnbauflächen dargestellt. Für den nordwestlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 103 wird in der 54. Flächennutzungsplanänderung eine Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Regenrückhaltebecken und Grünanlage“ dargestellt. Außerdem wurden Richtfunktrassen nachrichtlich übernommen. Die Darstellungen der 54. Flächennutzungsplanänderung können dem nachstehenden Planausschnitt entnommen werden:

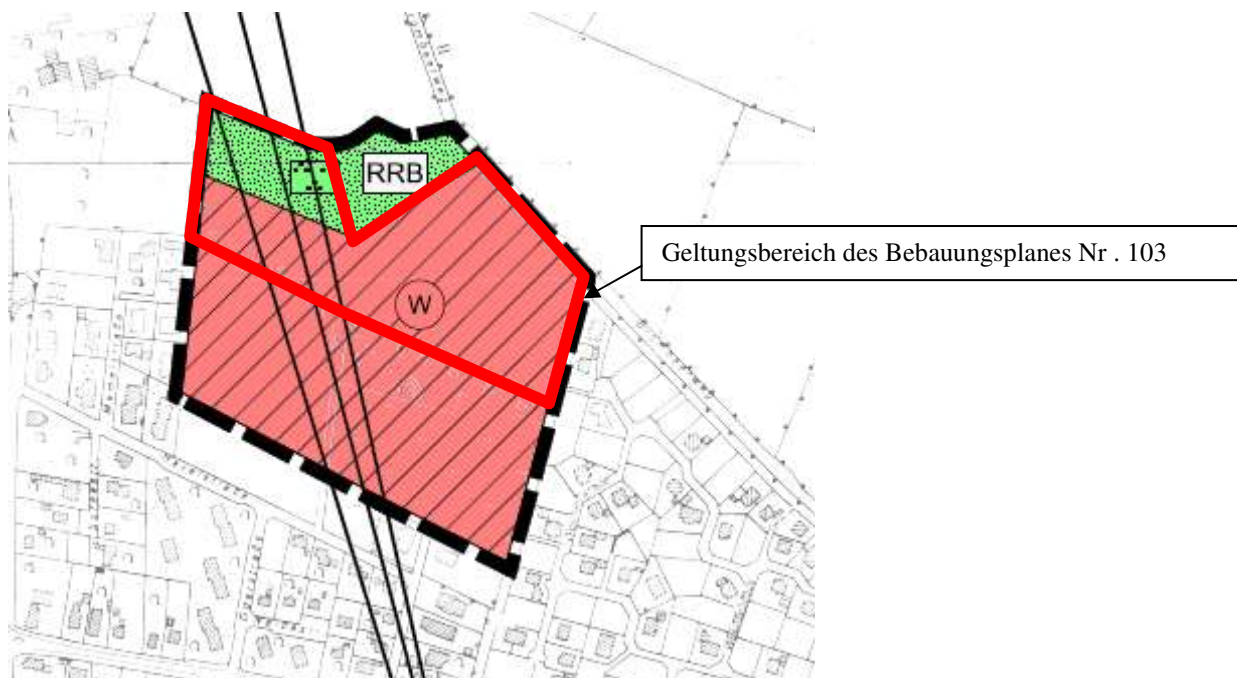


Abb.: 54. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rastede mit Ergänzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 103

Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Südlich schließt der Bebauungsplan Nr. 88 „Wohngebiet nördlich Havelstraße“ an. Er setzt Allgemeine Wohngebiete fest. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen, einer Grund-

flächenzahl von 0,35 und einer maximalen Gebäudehöhe von 9,5 m. Am nördlichen Rand des Bebauungsplanes Nr. 88 werden private Grünfläche überlagernd mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Wallheckenschutzstreifen) festgesetzt. Die Grünflächen werden an drei Stellen durchbrochen, an denen der Bebauungsplan öffentliche Verkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festsetzt.

Südwestlich angrenzend weist der Bebauungsplan Nr. 34 „Wahnbek“ (Teilbereich Havelstraße/Memelstraße) ein Mischgebiet aus. Für das Mischgebiet werden maximal zwei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 ausgewiesen.

Nördlich angrenzend befindet sich der Bebauungsplan Nr. 68e „Südlich Brombeerweg“. Er weist überwiegend Gewerbegebiete aus. Für die Gewerbegebiete sind eine Grundflächenzahl von 0,8, zwei Vollgeschosse als Höchstmaß und 12 m als Oberkante baulicher Anlagen festgesetzt. Zudem werden für die Gewerbegebiete flächenbezogene Schalleistungspegel ausgewiesen. Am südlichen Rand werden private Grünflächen überlagernd mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Wallheckenschutzstreifen) festgesetzt. Am südöstlichen Rand wird die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens planungsrechtlich abgesichert.

Östlich des Plangebietes liegt der Bebauungsplan Nr. 48 „Wahnbek (nördlich der Schulstraße)“. Unmittelbar angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 103 wird im Bebauungsplan Nr. 48 ein 9 m breiter Wallheckenschutzstreifen ausgewiesen. Östlich daran schließen Allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,3 an. Zulässig ist maximal ein Vollgeschoss. Außerdem wird eine fußläufige Verbindung zum Bebauungsplan Nr. 103 abgesichert.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Im Rahmen der 54. Flächennutzungsplanänderung hat die Gemeinde Rastede den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 103 mit Ausnahme einer nordwestlichen Teilfläche als Wohnbaufläche dargestellt (s. auch Abbildung in Kapitel 1.5). Dabei geht die Wohnbauflächendarstellung im Zuge der 54. Änderung über diesen Bebauungsplan Nr. 103 in Richtung Süden hinaus und umfasst auch den Bebauungsplan Nr. 88. Der Bebauungsplan Nr. 88 ist bereits rechtskräftig und wird derzeit realisiert. Insofern stellen die in diesem Bebauungsplan Nr. 103 ausgewiesenen Wohngebiete bereits den zweiten und letzten Bauabschnitt der 54. Flächennutzungsplanänderung dar. Mit der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes beabsichtigt die Gemeinde Rastede, der nach wie vor hohen Nachfrage nach Baugrundstücken für den Einfamilienhausbau nachzukommen.

Das BauGB ist in der durch das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ aktualisierten Fassung zu beachten; das heißt, gemäß § 1 Absatz 5 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen und gemäß § 1 a Absatz 2 Satz 4 BauGB ist insbesondere die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu begründen. Die neue Vorgabe wird aus inhaltlicher Sicht beachtet. Das Plangebiet liegt innerhalb

des Siedlungszusammenhangs und ist bereits von drei Seiten von Siedlungsnutzungen umgeben. Zudem handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Gebietes. Die grundsätzliche Standorteignung wurde bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung abschließend diskutiert.

Die im Bebauungsplan Nr. 103 ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiete bleiben hinter der Wohnbauflächendarstellung im Flächennutzungsplan zurück. Die Gemeinde setzt im westlichen und nordöstlichen Bereich des Geltungsbereiches öffentliche Grünflächen anstelle von Allgemeinen Wohngebieten fest und weicht damit gering von den Darstellungen im Flächennutzungsplan ab. Die Gemeinde geht davon aus, dass die flächenmäßig geringe Abweichung im Rahmen des Entwickelns liegt. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass der Flächennutzungsplan keine parzellenscharfen Abgrenzungen trifft und dass die grundsätzliche Gliederung des Flächennutzungsplanes von nördlich gelegenen Grünflächen (Abstandsgrün) und südlich gelegenen Wohngebieten nicht in Frage gestellt wird. Die Grünflächen werden lediglich größer ausgewiesen als im Flächennutzungsplan dargestellt. Die im nordöstlichen Bereich der 54. Flächennutzungsplanänderung dargestellte Grünfläche wird bereits durch den Bebauungsplan Nr. 68e planungsrechtlich abgesichert. Der Bebauungsplan Nr. 68e sichert in diesem Bereich die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens planungsrechtlich ab.

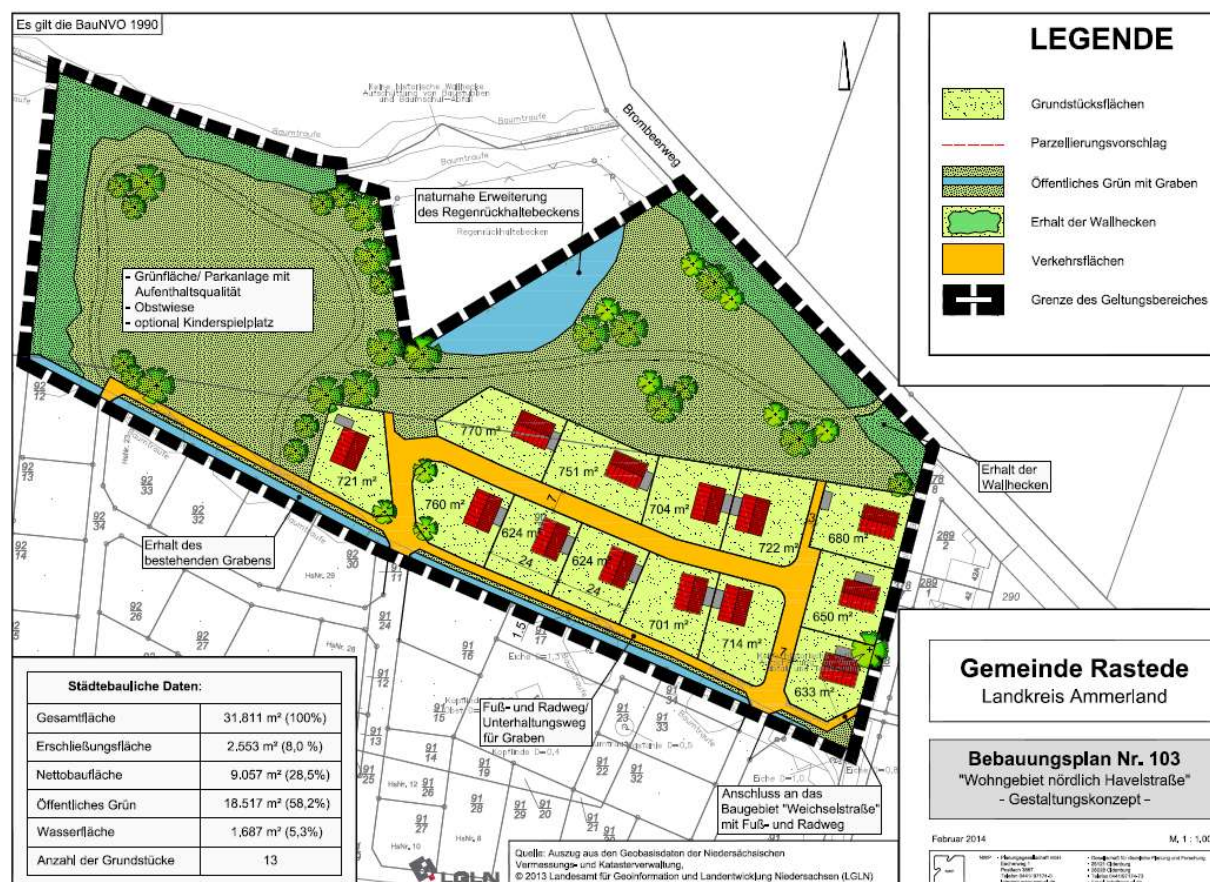
Die bestehenden Wallhecken am westlichen und nordwestlichen Rand des Plangebietes sowie parallel zum Brombeerweg werden - zuzüglich eines 7 m breiten Streifens - als öffentliche Grünflächen überlagernd mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (Wallheckenschutzstreifen – M 1) festgesetzt. Innerhalb der parallel zum Brombeerweg verlaufenden Maßnahmenfläche M 1 ist die Unterbrechung der Wallhecke in einer Breite von 3 m für die Querung eines Fuß- und Radweges zulässig. Zudem wird im nordöstlichen Bereich zur Erweiterung eines bereits im Bebauungsplan Nr. 68e festgesetzten Regenrückhaltebeckens eine öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Regenrückhaltebecken“ und „Parkanlage“ überlagernd mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (M 2) festgesetzt. Innerhalb der gemäß § 9 [1] Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche M 2 ist ein den wasserwirtschaftlichen Anforderungen entsprechendes Regenrückhaltebecken anzulegen. Außerdem sind bauliche Anlagen, die dem Verweilen im Freien dienen (z.B. Bänke, Tische, Aufenthaltsflächen etc.) und Fuß- und Radwege sowie Fahrradstellplätze zulässig.

Die übrigen öffentlichen Grünflächen werden mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage und Kinderspielplatz“ ausgewiesen. Die Grünflächen sollen grünplanerisch gestaltet werden und der Naherholung dienen. Es sollen Wege angelegt, Bänke aufgestellt und ggf. auch ein Kinderspielplatz errichtet werden. Die umfangreichen öffentlichen Grünflächen dienen auch als Pufferflächen zu dem nördlich befindlichen Gewerbegebiet. Für das nördlich gelegene Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 68 e) wurden flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt. Die immissionsschutzrechtliche Situation wurde gutachterlich untersucht. Das Plangebiet wurde darin bereits als schutzwürdige Nutzung betrachtet. Die Schallgutachter waren zu dem Ergebnis gekommen, dass unter Berücksichtigung der flächenbezogenen Schallleistungspegel keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind. Auch die auf das Plangebiet ein-

wirkenden verkehrlichen Immissionen wurden gutachterlich untersucht. Die Ergebnisse wurden in die Planunterlagen eingearbeitet.

Für die geplanten Allgemeinen Wohngebiete werden Festsetzungen getroffen, die die angrenzenden vorhandenen Strukturen aufnehmen und im Plangebiet weiter fortsetzen. Zulässig sollen maximal zwei Vollgeschosse und eine maximale Gebäudehöhe von 27,30 m über NHN sein, was in etwa einer absoluten Höhe von 9,5 m entspricht. Damit sollen die aktuell am Markt nachgefragten Bauformen für Einfamilienhäuser (z. B. Typ Toskana-Villa) planungsrechtlich ermöglicht werden.

Für das Plangebiet liegt ein städtebauliches Konzept vor.¹ Das Konzept sieht eine Erschließung des Plangebietes aus südlicher Richtung über den Bebauungsplan Nr. 88 vor. Im Zusammenhang mit dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 88 wird ein Erschließungsring entwickelt. Entlang des Grabens am südlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft ein Fuß- und Radweg, der auch als Unterhaltungsweg für den Graben genutzt werden kann. Über diesen Fuß- und Radweg wird in Richtung Osten ein Anschluss an das Baugebiet „Wahnbek (nördlich der Schulstraße)“ und im Westen eine weitere fußläufige Verbindung zum Bebauungsplan Nr. 88 hergestellt. Es sind Grundstücksgrößen zwischen ca. 620 m² und 870 m² vorgesehen. Das städtebauliche Konzept ermöglicht ca. 13 Grundstücke.



¹ NWP Planungsgesellschaft mbH: Gemeinde Rastede: Bebauungsplan Nr. 103 „Wohngebiet nördlich Havelstraße“ - Gestaltungskonzept; Dezember 2013

3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt.

3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- *Der Landkreis Ammerland hat auf das BauGB in der durch das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ aktualisierten Fassung hingewiesen. Demnach soll gemäß § 1 Absatz 5 BauGB die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen und gemäß § 1 a Absatz 2 Satz 4 BauGB ist insbesondere die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu begründen.*

Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

- *Der Landkreis hat ausgeführt, dass die Planung vorsehe, den Graben südlich des Plangebietes zu erhalten und langfristig zu sichern. Da der Bauteppich in einem Abstand von lediglich 3 Metern zum Räumstreifen festgesetzt werde, könnten Bauwillige wegen der Südlage ein starkes Kaufinteresse an dem Räumstreifen haben. Angeregt wird, die Grundstückstiefe zu vergrößern und einen deutlich über 3 Meter breiteren nicht überbaubaren Bereich festzusetzen, damit ein ausreichend großer Gartenbereich ohne eventuelle Inanspruchnahme des Räumstreifens sichergestellt werden kann.*

Die Gemeinde beabsichtigt nicht, den Räumstreifen zu veräußern. Sie wird über geeignete Maßnahmen (beispielsweise Einzäunung) sicherstellen, dass die Nutzung des Räumstreifens für die Gewässerunterhaltung freigehalten wird. Planungsrechtlich wird dies durch die Ausweisung der öffentlichen Grünfläche und des Räumstreifens abgesichert. Für die privaten Grundstücke verbleiben ausreichende Grundstückstiefen und Grundstücksgrößen. Die Gemeinde hat im Vorfeld dieser Bebauungsplanaufstellung ein städtebauliches Konzept erstellt. Demnach könnten nördlich des Räumstreifens Grundstücke in Größenordnungen von deutlich über 600 qm zugeschnitten werden (zwischen 624 qm und 760 qm). Die Grundstückstiefe beträgt hier

ca. 26 m. Insgesamt handelt es sich dabei um relativ großzügige und marktübliche Grundstücksgrößen. Insofern erkennt die Gemeinde kein Erfordernis zur Änderung der Planung.

- *Der Landkreis hat angeregt, die textliche Festsetzung Nr. 5 zur Höhe baulicher Anlagen und Nr. 10 zur Höhe des Erdgeschosssockels in die Planschablonen zu übernehmen.*

Der Anregung wurde zum Teil nachgekommen. Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wurde in die Planschablone aufgenommen. Eine Aufnahme der Höhe des Erdgeschosssockels würde die Planschablone überfrachten, daher wird darauf verzichtet. Ein Erfordernis wurde nicht gesehen.

- *Der Landkreis hat darauf hingewiesen, dass der Begriff „untergeordnete Gebäudeteile“ (Überschrift des § 7 b NBauO 2003) in § 5 Abs. 3 NBauO 2012 nicht mehr existiere. Es wird vorgeschlagen zu konkretisieren, welche Teile von der „Dachvorschrift“ ausgenommen sein sollen und welche nicht.*

Der Anregung wurde nachgekommen. Die örtliche Bauvorschrift Nr. 2 wurde konkretisiert.

- *Die ExxonMobil Production Deutschland GmbH (EMPG) hat darauf hingewiesen, dass von dem Planvorhaben die Bergbauberechtigung (Konzession) Bergwerkseigentum Oldenburg der OEG - Oldenburgische Erdölgesellschaft mbH betroffen ist. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. Diese Rechte seien bei den Planungen zu berücksichtigen.*

Die öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen steht einer Überplanung des Gebietes oder einer Bebauung nicht im Wege. Sie stellt lediglich eine Berechtigung dar, zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoff Bohrungen vornehmen zu dürfen. Sollten tatsächlich die nebenstehend genannten Stoffe abgebaut werden, müssten dabei die vorhandenen Bebauungen etc. beachtet werden (Windhund-Prinzip).

- *Die LGLN hat ausgeführt, dass kein Kampfmittelverdacht bestehe.*
- *Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat darauf hingewiesen, dass sich die zu erwartenden Verkehrsmengen mit dem Bau der geplanten Küstenautobahn ändern werden. Bei Bedarf könnten der Gemeinde Daten aus der Verkehrsuntersuchung für die Küstenautobahn A 20 Westerstede bis Drochtersen (Planfall 4 für das Jahr 2025, Stand: Februar 2012) zur Verfügung gestellt werden.*

Die Schallgutachter haben die Geräuschemissionen durch die BAB A 29, die BAB A 293 sowie dem Zubringer von der BAB A 29 auf die BAB A 293 in Fahrtrichtung Loy berücksichtigt. Die Eingangsdaten basieren auf einer bundesweiten Verkehrszählung aus dem Jahr 2010. Desweiteren wurden die Geräuschemissionen durch die Oldenburger Straße K 131, die Braker Chaussee K 135, die Butjadinger Straße K 143 und die Schulstraße K 144 berücksichtigt. Die Eingangsdaten auf diesen Verkehrswegen basieren auf Zählungen mit automatischen Zähllein-

richtungen, die durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr im Jahr 2011 durchgeführt wurden. Bezogen auf einen Prognosehorizont für das Jahr 2030 wurde eine Verkehrszunahme von 1 %/Jahr berücksichtigt. Die Gemeinde Rastede hält das Zugrundelegen dieser Daten und Annahmen für plausibel. Die Planungen zur Küstenautobahn A 20 sind noch nicht belastbar weit vorangeschritten. Ein Realisierungszeitpunkt ist derzeit nicht einschätzbar. Insofern verzichtet die Gemeinde auf eine Überarbeitung des Gutachtens mit den angesprochenen Daten zum Planfall 4.

- *Kabel Deutschland hat eine Stellungnahme abgegeben, die sich inhaltlich auf die Erschließungsplanung bezieht.*
- *Der OOWV hat auf seine Versorgungsanlagen außerhalb des Plangebietes hingewiesen und die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten angeregt. Zudem wurden Hinweise zur Ausführungsplanung vorgebracht. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) bestehe durch den OOWV nicht. Allerdings können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten für einen anteiligen Löschwasserbezug eingebaut werden. Um Eintragung der Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungsingenieur in den genehmigten Bebauungsplan wird gebeten.*

Die bestehenden Leitungen liegen außerhalb des Plangebietes. Die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist daher nicht möglich. Die Löschwasserversorgung ist Gegenstand der Erschließungsplanung und nicht des Bebauungsplanverfahrens. Eine Eintragung von Unterflurhydranten in den Bebauungsplan ist nicht möglich.

- *Die EWE Netz hat angeregt, Freiräume für leitungsgebundene Energien zu berücksichtigen und eine Freifläche für eine Trafostation vorzusehen. Zudem hat sie Hinweise zur Ausführungsebene vorgebracht.*

Inhaltlich beziehen sich die Hinweise auf die nachfolgenden Planungsebenen, d.h. der Ingenieurplanung zu den geplanten Verkehrsinfrastruktureinrichtungen. Für den Bebauungsplan entfalten die Hinweise keine unmittelbare Wirkung auf die getroffenen Festsetzungen. Das betrifft auch den angeregten Standort für eine Trafostation. Da seitens der EWE kein genauer Standort oder Maße der Station angegeben wurden, geht die Gemeinde davon aus, dass der Standort flexibel ist und innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen untergebracht werden kann.

3.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

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

- *Der Landkreis Ammerland hat angeregt, die unteren Bezugspunkte bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (Nr. 5) sowie der Höhe des Erdgeschosssockels (Nr. 10) einheitlich zu bestimmen und die Höhenlage der Erschließungsstraßen anzugeben.*

Der Anregung wurde nachgekommen. Höhenpunkte der geplanten Erschließungsstraße als Bezugshöhen für die Höhe der baulichen Anlagen und die Höhe des Erdgeschosssockels werden in der Planzeichnung redaktionell ergänzt. Die textlichen Festsetzungen wurden entsprechend redaktionell angepasst.

- *Die ExxonMobil Production Deutschland GmbH und der OOWV haben auf ihre Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung hingewiesen (s.o.).*
- *Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat ihre zur frühzeitigen Beteiligung abgegebene Stellungnahme erneut vorgetragen.*

Die Abwägung wird beibehalten (s.o.).

- *Die EWE Netz GmbH hat ihre zur frühzeitigen Beteiligung abgegebene Stellungnahme erneut vorgetragen.*

Die Abwägung wird beibehalten (s.o.).

3.2 Relevante Abwägungsbelange

3.2.1 Belange von Natur und Landschaft

Die Belange von Natur und Landschaft sind – wie auch die übrigen Belange des Umweltschutzes – im Umweltbericht (Teil II der Begründung) ausführlich beschrieben und bewertet. An dieser Stelle werden deshalb nur einzelne besonders relevante Aspekte aufgeführt. Auf die ausführlichen Darstellungen im Umweltbericht sei verwiesen.

- **sparsamer Umgang mit Grund und Boden:** Die Umsetzung der Planung ist mit Neuversiegelungen im Umfang von ca. 0,6 ha verbunden. Hierdurch entstehen erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens. Die Entwicklung des Bereichs zu einem Wohngebiet wurde bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung vorgegeben und hinsichtlich des Bedarfs und möglicher Standortalternativen geprüft. Mit der Planung wird eine bestehende Lücke im Siedlungszusammenhang geschlossen. Bei Umsetzung der Planung werden vorwiegend Landwirtschaftsflächen umgenutzt. Der Bedarf hierfür resultiert aus der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauland im Ortsteil Wahnbek.
- **Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen:** Zur Vermeidung von Eingriffsfolgen werden verschiedene Maßnahmen getroffen, insbesondere Beschränkungen des Versiegelungsgrades und der Höhe baulicher Anlagen, Erhalt von Wallhecken einschließlich der Anlage ei-

ner Grünfläche und Maßnahmen zur optischen Eingliederung der Bebauung in die Umgebung. Durch unvermeidbare Beeinträchtigungen von Wallhecken werden Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die voraussichtlich im Wallheckenprogramm des Landkreises Ammerland umgesetzt werden können.

- **Verträglichkeit mit FFH-Gebieten und EU-Vogelschutzgebieten:** In der näheren Umgebung des Plangebietes sind weder FFH-Gebiete noch EU-Vogelschutzgebiete vorhanden. Die nächstgelegenen Schutzgebiete finden sich in über 1,5 km Entfernung in nördlicher und östlicher Richtung. Es handelt sich um die FFH-Gebiete „Eichenbruch, Ellernbüsche“ und „Funchsbüsche, Ipweger Büsche“. Aufgrund der räumlichen Entfernung sowie des Umstands, dass bestehende Siedlungsstrukturen zwischen dem geplanten Baugebiet und den Schutzgebieten liegen wird davon ausgegangen, dass die Planung mit den Erhaltungszielen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung verträglich ist.
- **sonstige Schutzgebiete und Schutzobjekte:** Die vorhandenen, naturschutzrechtlich geschützten Wallhecken werden – bis auf einen Durchstich – erhalten. Allerdings befindet sich eine neuangelegte Wallhecke in direktem Anschluss an die Grundstücke im Osten des Plangebietes. Durch fehlenden Schutzabstand ist mit einer Wertminderung der Wallhecke zu rechnen. Eine weitere Wallhecke befindet sich südwestlich angrenzend an das Plangebiet. Auch hier ist kein Schutzstreifen vorgesehen und es ist mit Wertminderung zu rechnen. Die hierdurch betroffenen besonderen Wertigkeiten werden durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Darüber hinaus sind keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte durch die Planung betroffen.

- **Bestimmungen des besonderen Artenschutzes:** Wie in Kap. 1.3 des Umweltberichtes näher ausgeführt, kann davon ausgegangen werden, dass die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes einer Umsetzung der Planung nicht dauerhaft entgegenstehen.

3.2.2 Immissionsschutzrechtliche Belange

3.2.2.1 Lärmimmissionen – Gewerbelärm

Nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103 grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 68e an. Im Bebauungsplan Nr. 68e werden Gewerbegebiete ausgewiesen. Im weiteren westlichen Verlauf des Brombeerweges und an der Tannenkrugstraße bestehen zudem weitere Gewerbegebiete. Im Zuge der Rahmenplanung wurde daher bereits eine schalltechnische Berechnung durchgeführt, in der die Emissionskontingente für die Gewerbegebiete ermittelt wurden.² Als Immissionspunkt wurden u. a. die geplanten Wohnbauflächen der 54. Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt. Den geplanten Wohnbauflächen wurde der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes mit folgendem Immissionsrichtwert nach TA Lärm beigemessen:

² Ted technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH: Projekt Nr. 10.135-5; Schalltechnische Berechnungen; Gewerbegebietsentwicklung im Bereich Tannenkrugstraße; Bremerhaven 15.04.2011

Allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) tags, 40 dB(A) nachts

Die Festlegung der Emissionskontingente erfolgte unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastungen nach den Bebauungsplänen Nr. 86, 66, 77, 68c, 68 a, sowie im Entwurfsstand der Bebauungspläne 1, 33 a und 68 d. Des Weiteren wurden die Gewerbeansiedlungen nordwestlich der BAB 293 als Vorbelastung mit einbezogen. Die flächenbezogenen Schallleistungspegel wurden so festgelegt, dass die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an allen Immissionspunkten eingehalten werden. Es wurde bei freier Schallausbreitung ohne zusätzliche Abschirmung gerechnet.

Umsetzung der gutachterlichen Ergebnisse

Die Gemeinde Rastede hat die gutachterlichen Aussagen auf Plausibilität überprüft und nachvollzogen. Die Gemeinde Rastede geht aufgrund der in den gewerblichen Bebauungsplänen getroffenen Festsetzungen (flächenbezogene Schallleistungspegel) davon aus, dass immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht hervorgerufen werden. Die gutachterlich errechneten Beurteilungspegel liegen unterhalb der o.g. Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. der Orientierungswerte nach der DIN 18005. Dem Schutzbedürfnis der Anwohner wird damit ausreichend Rechnung getragen. Belange des Immissionsschutzes (hier: Gewerbelärm) stehen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 damit nicht entgegen.

3.2.2.2 Lärmimmissionen – Verkehrslärm

Im Rahmen der 54. Flächennutzungsplanänderung wurde ein Gutachten zum Verkehrslärm erstellt³. Im Zuge des Schallgutachtens wurden die Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr auf den benachbarten Verkehrswegen ermittelt und beurteilt. Die wesentlichen Ergebnisse werden nachstehend wiedergegeben:

Die Schallgutachter haben die Geräuschemissionen durch die BAB A 29, die BAB A 293 sowie dem Zubringer von der BAB A 29 auf die BAB A 293 in Fahrtrichtung Loy berücksichtigt. Die Eingangsdaten basieren auf einer bundesweiten Verkehrszählung aus dem Jahr 2010. Desweiteren wurden die Geräuschemissionen durch die Oldenburger Straße K 131, die Braker Chaussee K 135, die Butjadinger Straße K 143 und die Schulstraße K 144 berücksichtigt. Die Eingangsdaten auf diesen Verkehrswegen basieren auf Zählungen mit automatischen Zähleinrichtungen, die durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr im Jahr 2011 durchgeführt wurden. Bezogen auf einen Prognosehorizont für das Jahr 2030 wurde eine Verkehrszunahme von 1 %/Jahr berücksichtigt.

Die gutachterlich ermittelten Immissionsraster zeigen, dass tagsüber in Erdgeschosshöhe der nach der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete geltende Orientierungswert von 55 dB(A) am äußersten westlichen Rand des geplanten Allgemeinen Wohngebietes geringfügig überschritten wird. In der Nachtzeit wird der Orientierungswert im gesamten Planbereich überschritten.

³ ted technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH: Schallimmissionsprognose im Rahmen der 54. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rastede; Bremerhaven, 19.06.2012

In Höhe des Dachgeschosses stellt sich tagsüber der westliche Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes mit einer Orientierungswertüberschreitung etwas ausgedehnter dar. In der Nachtzeit wird der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) im gesamten Plangebiet überschritten. Eine Bebauung innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 88 kann Pegelminderungen bewirken. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden im gesamten Plangebiet eingehalten.

Um dem Schutzzweck innerhalb von Wohnräumen Rechnung zu tragen, haben die Schallgutachter Lärmpegelbereiche ermittelt. Für das gesamte Plangebiet hat sich der Lärmpegelbereich II ergeben.

Umsetzung der gutachterlichen Ergebnisse

Die Gemeinde Rastede hat die gutachterlichen Aussagen auf Plausibilität überprüft und nachvollzogen. Sie geht auf der Grundlage der gutachterlichen Ergebnisse davon aus, dass Belange des Immissionsschutzes (hier: Verkehrslärm) der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 nicht entgegen stehen. Eine Überschreitung von ca. 1 dB(A) zur Tagzeit ist gering, zumal weitere Pegelminderungen durch die zukünftigen Gebäudekörper angenommen werden, so dass auch ein ausreichender Schutz der Außenwohnbereiche aus Sicht der Gemeinde gegeben ist. Im Planteil wird der Lärmpegelbereich II festgesetzt. In der Regel werden die Anforderungen des Lärmpegelbereiches II bereits durch die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung erfüllt.

Beim Einbau von Fenstern ist zu berücksichtigen, dass die für eine ausreichende Lüftung der schutzbedürftigen Räume erforderliche Einrichtung die Mindestanforderungen an die resultierende Schalldämmung der Außenwand nicht unterschreitet.

Hinweis: Das Plangebiet ist insbesondere durch die vom Verkehr auf der A 29, der A 293 und den Kreisstraßen ausgehenden Emissionen belastet. Es wird darauf hingewiesen, dass für die neu geplanten Nutzungen gegenüber dem jeweiligen Träger der Straßenbaulast keine Ansprüche auf Immissionsschutz bestehen.

Geruchsimmissionen

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die freie Landschaft an. Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können zeitweise Geruchsemissionen ausgehen. Sie sind im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft zulässig und sind von den Bewohnern der Ortschaft hinzunehmen.

3.2.3 Verkehrliche Belange

Im Rahmen des o. g. städtebaulichen Gestaltungskonzeptes wurde auch ein Erschließungskonzept ausgearbeitet. Die Erschließung dieses Bebauungsplanes Nr. 103 erfolgt demnach über einen Erschließungsring, ausgehend von der internen Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 88. Über den Bebauungsplan Nr. 88 wird ein Anschluss an die Havelstraße sichergestellt. Die

Havelstraße führt in südöstlicher Richtung zur Schulstraße. Die Schulstraße mündet in die Oldenburger Straße (K 131). In westlicher Richtung führt die Havelstraße ebenfalls zur Oldenburger Straße. Die Havelstraße ist geeignet und leistungsfähig genug, um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Die Verkehre werden sich weitgehend zur Schulstraße hin orientieren, da die Schulstraße selber und der Kreuzungspunkt Schulstraße /Oldenburger Straße gut ausgebaut sind. Das Plangebiet ist damit auf kurzem Wege an das überörtliche Verkehrswegenetz angebunden.

Parallel zum Graben am südlichen Rand des Plangebietes ist innerhalb des Räumstreifens die Anlage eine Fuß- und Radweges vorgesehen. Der Weg mit wassergebundenem Material anzulegen. Über diesen Weg wird ein fußläufiger Anschluss des Plangebietes an das Gebiet „Wahnbek (nördlich der Schulstraße)“ in Richtung Osten und zum angrenzenden Bebauungsplan Nr. 88 in Richtung Süden sichergestellt.

Weitere fuß- und radläufige Verbindungen können in Richtung Brombeerweg nach Norden über die Grünanlage vorgesehen werden. Ein Wallheckendurchstich in einer Breite von 3 m ist dazu zulässig. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sollen Wege für die Naherholung angelegt werden. Die interne Wegeführung innerhalb der öffentlichen Grünflächen bleibt der Ausbauplanung vorbehalten.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet liegt innerhalb des 1000m-Radius der Ortsmitte und ist sowohl durch die Regionalbuslinie 340 als auch durch eine Stadtbuslinie der VWG gut erschlossen und nach dem ÖPNV-orientierten Siedlungsentwicklungskonzept als potentielle Siedlungsentwicklungsfläche ausgewiesen. Das Planungsgebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestelle „Wahnbek, Oderstraße“ und im etwas weiteren fußläufigen Einzugsbereich der Haltestelle „Wahnbek, Huntestraße“. Die Haltestelle Oderstraße wird von den Linien 340 und 342 bedient, die Haltestelle Huntestraße von der 309. Die Linie 340 verbindet das Planungsgebiet mit dem Oberzentrum Oldenburg und verkehrt über Rastede in Richtung Jaderberg. Die Linie 309 gehört zum Oldenburger Stadtbusliniennetz. Die Linie 342 ist auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.

3.2.4 Belange der Entwässerung

Es liegt ein Entwässerungskonzept für die Bebauungsplangebiete Nr. 68e und Nr. 88 - Brombeerweg und Havelstraße vor.⁴ Die Inhalte werden nachstehend – soweit auch für den Bebauungsplan Nr. 103 relevant - wiedergegeben.

Oberflächenentwässerung

Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers kommt wegen der anstehenden oberflächennahen schluffigen Bodenschichten nicht infrage (im Rahmen einer Bodenuntersuchung

⁴

Ingenieurbüro Börjes; Gemeinde Rastede; BBPl.-Gebiet Nr. 68e und 88 Brombeerweg und Havelstraße Westerstedde; Juni 2012

des Gewerbegebietes Brombeerweg wurden ab 0,50 m unter GOK schluffige Bodenschichten gefunden. Sondierbohrungen 1995).

Die Sammlung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers orientiert sich im Wesentlichen an den Geländeverhältnissen und an den vorhandenen Vorflutern. Das Regenwasser von den Grundstücks- und Verkehrsflächen wird in Regenwasserkanälen gesammelt und in Regenrückhaltebecken zwischengespeichert. Für das Regenrückhaltebecken sind Flächen im südöstlichen Rand des Bebauungsplanes Nr. 68 e vorgesehen. Aus den Becken wird das Wasser gedrosselt an einen nahegelegenen Straßenseitengraben / Vorfluter abgegeben. Die Bemessung der Regenwasserkanäle und der Regenrückhaltebecken richtet sich nach den Vorgaben der EN 752 bzw. ATV-A 118. Die Einleitung in die Vorfluter erfolgt gedrosselt (DN 150). Die gedrosselte Einleitungsmenge orientiert sich an der natürlichen Abflussspende des Gebietes (1,8 l/s x ha).

Das Regenrückhaltebecken ist am südlichen Rand des Bebauungsplanes Nr. 68e gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 68e umgesetzt worden und soll am nordöstlichen Rand des Bebauungsplanes Nr. 103 im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes erweitert werden.

Schmutzwasserentsorgung

Das Abwasser kann in die bestehende SW-Kanalisation DN 200 in der Havelstraße abgeleitet werden. Das Abwasser fließt im Einmündungsbereich der Schulstraße dem SW-Pumpwerk „Schulstraße“ zu. Dieses Pumpwerk aus den 60er Jahren ist baulich abgängig und verfügt über einen zu kleinen Pumpensumpf, wodurch sich im Betrieb sehr hohe Schaltzyklen ergeben.

Eine Erneuerung des Pumpwerkes am vorhandenen Standort ist sehr schwierig, da die Platzverhältnisse beengt sind. Im Zuge der Erschließung der Wohnbauflächen nördlich der Havelstraße bietet es sich an, das Pumpwerk Schulstraße aufzuheben und durch ein neues Pumpwerk an der Havelstraße zu ersetzen. Hierfür muss der SW-Sammler vom Zulauf des PW Schulstraße zum neuen Pumpwerk an der Havelstraße auf einer Länge von rd. 170 m neu verlegt werden. Der Standort des Pumpwerkes Schulstraße kann dann aufgegeben werden. Wenn die Gewerbefläche Brombeerweg 3 zeitlich vor den Wohnbauflächen erschlossen wird, bietet sich auch die Möglichkeit das Abwasser über den SW-Sammler der Gewerbefläche Brombeerweg 3 abzuleiten.

3.2.5 Belange der Ver- und Entsorgung, Leitungen

Die Stromversorgung erfolgt über eine Netzerweiterung.

Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an die zentrale Trinkwasserversorgung des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes angeschlossen werden. Sollte die Nutzung einer Brauchwasseranlage (z. B. Regenwasserzisterne, Hausbrunnen, Grauwassernutzung) im Haushalt vorgesehen sein (z. B. Toilettenspülung), ist dieses dem Gesundheitsamt, Lange Straße 36, 26655 Westerstede, anzuzeigen. Die Installa-

tion solcher Anlagen muss den technischen Normen entsprechen. Querverbindungen, z. B. Eigenwasserversorgungsanlage/öffentliche Wasserversorgung) sind auch innerhalb der Hausinstallation nicht zulässig.

Der OOWV weist darauf hin, dass bei der Erstellung von Bauwerken gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten sind. Die Versorgungsleitungen gemäß DIN 1998 Punkt 5 dürfen nicht mit Bäumen überpflanzt werden. Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW-Arbeitsblatts W 400-1 wird gebeten.

Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) wird darauf hingewiesen, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Allerdings können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten für einen anteiligen Löschwasserbezug eingebaut werden.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet. Evtl. anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

3.2.6 Belange des Denkmalschutzes/ der Archäologie

Aus dem Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden.

4. Inhalte der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Es werden Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt. Mit der Festsetzung der Allgemeinen Wohngebiete wird der städtebaulichen Zielsetzung entsprochen, im Plangebiet ein hochwertiges Wohngebiet zu schaffen und der hohen Nachfrage nach Bauplätzen für Einfamilienhäuser nachzukommen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässig sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser. Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser sind damit ausgeschlossen. Sie würden zu einer unangemessen hohen Dichte führen, entsprä-

chen nicht dem strukturprägenden Bestand in der Gemeinde und würden dem Ziel der Gemeinde widersprechen, ein insgesamt hochwertiges Plangebiet zu schaffen. Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten wird eingeschränkt. Bei Einzelhäusern sind je angefangene 500 qm Baugrundstück eine Wohneinheit und bei Doppelhäusern (je Haushälfte) je angefangene 350 qm eine Wohneinheit zulässig. Mit dieser Festsetzung wird das Ziel verfolgt, relativ große Grundstücke und damit ein großzügiges, hochwertiges Baugebiet zu schaffen.

Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse. Diese Zweigeschossigkeit ist erforderlich, um die aktuell am Markt nachgefragten Bauformen für Einfamilienhäuser (z.B. Typ Toskana-Villa) errichten zu können. Außerdem wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 27,30 m über NHN festgesetzt. Dies entspricht einer absoluten Höhe von ca. 9,50 m. Höhere Gebäudekörper würden von der Umgebung des Plangebietes als störend wahrgenommen. Die Höhe des Erdgeschosssockels darf in allen Allgemeinen Wohngebieten maximal 18,10 m über NHN betragen. Dies entspricht einer absoluten Höhe von ca. 0,30 m.

Es gilt die abweichende Bauweise. Grundsätzlich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO. Abweichend sind jedoch nur Gebäudelängen bis maximal 20 m zulässig. Unzulässig sind damit Gebäudekörper, die aufgrund ihrer Länge von der Umgebung des Plangebietes als störend wahrgenommen werden könnten.

In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Diese Ausnutzungsziffer bleibt hinter der nach § 17 (1) BauNVO maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete zurück und entspricht damit der relativ gering verdichteten Struktur von Wahnbek. Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauNVO ist um bis zu 30 % zulässig. Damit wird ein relativ geringer Versiegelungsgrad erzielt, der der relativ geringen baulichen Verdichtung in der Gemeinde entspricht.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und den im Bebauungsplan festgesetzten angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, mit Ausnahme der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“, sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig. Damit werden eine Gliederung und eine optische Verbreiterung des öffentlichen Straßenraumes erzielt.

4.3 Grünplanerische Festsetzungen

Innerhalb der gemäß § 9 [1] Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen **M 1** sind die vorhandenen Wallhecken und sonstigen Gehölze zu erhalten. Bauliche Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Auf- und Abgrabungen sowie Auffüllungen sind innerhalb dieser Flächen unzulässig. Innerhalb der parallel zum Brombeerweg verlaufenden Maßnahmenfläche M 1 ist die Unterbrechung der Wallhecke in einer Breite von 3 m für die Querung eines Fuß- und Radweges zulässig.

Innerhalb der gemäß § 9 [1] Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen **M 2** ist ein den wasserwirtschaftlichen Anforderungen entsprechendes Regenrückhaltebecken anzulegen. Außerdem sind zulässig:

- bauliche Anlagen, die dem Verweilen im Freien dienen (z.B. Bänke, Tische, Aufenthaltsflächen etc.),
- Fuß- und Radwege und Fahrradstellplätze,

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage, Kinderspielplatz“ sind zulässig:

- bauliche Anlagen, die dem Verweilen im Freien dienen (z.B. Bänke, Tische, Aufenthaltsflächen etc.),
- Fuß- und Radwege und Fahrradstellplätze,
- bauliche Anlagen für das Kinderspiel (Kinderspielplatz)

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Räumstreifen“ ist die Anlage eines Fuß- und Radweges aus wassergebundenem Material zulässig.

4.4 Verkehrliche Festsetzungen

Die geplanten Straßenverkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die geplanten Fuß- und Radwege werden innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Die innerhalb der Grünflächen geplanten Wege werden nicht gesondert ausgewiesen.

4.5 Örtliche Bauvorschriften

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften 2 und 3 ist identisch mit den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103 festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA). Die örtliche Bauvorschrift Nr. 4 ist für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103 relevant.

Unter Berücksichtigung einer angemessenen und positiven Weiterentwicklung des Ortsbildes in der Ortslage Wahnbek sollen bebaute Bereiche in der Ortsrandlage, einige wichtige, ortstypische Gestaltungsmerkmale aufweisen. Orientiert an den baulich-historischen Erscheinungsformen sowie an den positiven und inzwischen regionstypischen Gestaltelementen neuerer Siedlungsgebiete in der Gemeinde lassen sich zumindest einige grundsätzliche und für das Ortsbild positive siedlungs- und bebauungsstrukturelle Merkmale ableiten. Mit den örtlichen Bauvorschriften soll erreicht werden, dass gerade in den noch recht ländlich strukturierten Bereichen die Gestaltvielfalt auf ein angemessenes Maß reduziert wird. Die Bau- und Gestaltungsfreiheit des Einzelnen bleibt trotz der Festsetzungen weitestgehend erhalten. Konkret

werden Gestaltungsvorschriften zur Dachform, zur Dachneigung sowie zu Dachauf- und ausbauten und oberirdischen Freileitungen erlassen.

Unter Berücksichtigung vorhandener und vergleichbarer Wohngebiete im Gemeindegebiet soll das geneigte Dach als dominierendes Gestaltelement fortgeführt werden. Die Hauptgebäude sind mit symmetrisch geneigten Dächern zu errichten. Die Dachneigung der Dächer soll entsprechend dem ortsüblichen Erscheinungsbild zwischen 20° und 50° liegen, damit die ortsgestalterische Kontinuität fortgesetzt wird. Unter Berücksichtigung der Erscheinungsbilder vorhandener benachbarter Siedlungsbereiche und zur Fortsetzung der geplanten Ortsgestalt werden Festsetzungen zu Dachaufbauten/Dachausbauten getroffen. Den Dächern wird damit eine ausreichende Ansichtsfläche gegeben.

Zudem wird als örtliche Bauvorschrift erlassen, dass entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen die Baugrundstücke mit geschnittenen Laubgehölzhecken (z.B. Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche, Liguster, Stechpalme), mit einer Mindesthöhe von 0,60 m, einzufrieden sind. Damit wird eine einheitliche Begrünung und Durchgrünung des öffentlichen Straßenraumes erzielt. Um jedoch die Gestaltungsfreiheit des Einzelnen zu erhöhen, sind innerhalb der Heckenführung Zäune gestattet. Damit besteht ergänzend die Möglichkeit, das Baugrundstück z.B. für Kleinkinder und Haustiere ausreichend und wirksam zu begrenzen. Um die optische Wirkung einer Straßenraumbegrünung sicherzustellen, sind die Zäune jedoch nicht höher als die eigentliche Hecke auszuführen.

Im Einzelnen wird erlassen:

Dachform und Dachneigung

Hauptgebäude sind mit symmetrisch geneigten Dächern zu errichten. Die Dachneigung muss mindestens 20° und darf höchstens 50° betragen. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind

- Eingangsüberdachungen, Windfänge, vortretende Gebäudeteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Erker und Blumenfenster, soweit sie untergeordnet sind,
- Wintergärten,
- an der Traufseite eines Wohngebäudes errichtete Friesengiebel (Frontspieße) und Zwerggiebel mit einer Dachneigung von maximal 68°, sofern deren Firsthöhe sich dem Hauptdach unterordnet und die Giebelseite geringer als 50 % der Länge des Wohngebäudes ist,

Pultdächer mit einer Mindestneigung von 25 ° sind zulässig.

Dachaufbauten/ Dachausbauten

Dachaufbauten/ Dachgauben können in mehrere gleiche Einheiten aufgeteilt werden; ihre Gesamtlänge darf 50 % der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zum seitlichen Dachrand muss mindestens 1,50 m betragen.

Oberirdische Freileitungen

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 4 NBauO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) nicht zulässig.

Straßenseitige Einfriedung

Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen (öffentliche Verkehrsflächen (auch Fuß- und Radwege) innerhalb des Geltungsbereiches) sind innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) die Baugrundstücke mit geschnittenen Laubgehölzhecken (z.B. Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche, Liguster, Stechpalme), mit einer Mindesthöhe von 0,60 m, einzufrieden. Innerhalb der Heckenführung sind Zäune gestattet, jedoch nicht höher als die eigentliche Hecke.

4.6 Sonstige Festsetzungen

Für das gesamte Plangebiet wird der Lärmpegelbereich II festgesetzt.

Bei der Errichtung von Gebäuden, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, müssen innerhalb der im Planteil gekennzeichneten Bereiche die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von den nach außen abschließenden Bauteilen von Aufenthaltsräumen der DIN 4109 eingehalten werden. An Fassaden von Büroräumen (auch Aufenthalts- und Sozialräume) und Aufenthaltsräumen von Wohnungen sind die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich II: erf. $R'_{w,res} = 30$ dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen

erf. $R'_{w,res} = 30$ dB für Büro- und Sozialräume

Beim Einbau von Fenstern ist zu berücksichtigen, dass die für eine ausreichende Lüftung der schutzbedürftigen Räume erforderliche Einrichtung die Mindestanforderungen an die resultierende Schalldämmung der Außenwand nicht unterschreitet.

5. Ergänzende Angaben

5.1 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Ortsübliche Bekanntmachung

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB (Bürgerversammlung)

Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom

Entwurfsbeschluss



Ortsübliche Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Satzungsbeschluss

5.2 Städtebauliche Flächenbilanz

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 31.811 m². Davon entfallen auf:

Allgemeines Wohngebiet: ca. 9.044 m²

Öffentliche Verkehrsfläche: ca. 1.715 m²

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ca. 98 m²

Öffentliche Grünfläche: ca. 20.279 m²

Wasserfläche: ca. 675 m²

Rastede, den

Der Bürgermeister



Teil II der Begründung: Umweltbericht

1 Einleitung

Gemäß § 2 (4) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Umweltbericht sind die Belange der Umweltschutzgüter entsprechend den gesetzlichen Vorgaben für die Abwägung aufbereitet.

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Rastede stellt im Ortsteil Wahnbek den Bebauungsplan Nr. 103 auf, um in einem ca. 3,2 ha großen Bereich nördlich der Havelstraße / südwestlich des Brombeerweges die bedarfsgemäße Entwicklung hochwertiger Wohnbebauung bauleitplanerisch zu ermöglichen.

Des Weiteren wird beabsichtigt, eine Grünfläche festzusetzen, die als Gliederungselement und Schutzabstand zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnbebauung dienen soll. Sie soll zudem zu Naherholungszwecken und für Regenrückhaltemaßnahmen zur Verfügung stehen.

Zu diesem Zweck werden in dem Gebiet folgende Festsetzungen getroffen:

Gesamt	31.811 m²
Allgemeines Wohngebiet	9.044 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	1.715 m²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	98 m²
Öffentliche Grünfläche, davon:	20.279 m²
M1 (Wallhecken-Schutzstreifen)	2.965 m²
M2/ Zweckbestimmung Parkanlage/ Regenrückhaltebecken	8.892 m²
Zweckbestimmung Parkanlage/ Kinderspielplatz	7.269 m²
Zweckbestimmung Räumstreifen	1.153 m²
Wasserfläche	675 m²

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden gemäß der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB die wichtigsten, für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes, die sich aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben, sowie ihre Berücksichtigung in der Planung dargestellt.

Aufgrund des großen Prüfumfanges werden die Ziele des Artenschutzes und deren Berücksichtigung gesondert in Kap. 1.3 dargelegt.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. (Baugesetzbuch)

Mit der Planung wird der zweite und letzte Bauabschnitt an der Havelstraße vorbereitet und eine bestehende Lücke im Siedlungszusammenhang, zwischen der Bebauung an der Havelstraße und dem Gewerbegebiet „Südlich Brombeerweg“, geschlossen. Das Plangebiet wird derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt. Bei Umsetzung der Planung werden somit Landwirtschaftsflächen umgenutzt. Der Bedarf hierfür resultiert aus der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauland im Ortsteil Wahnbek.

Die Bauleitpläne sollen ... dazu beitragen, ... den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern...

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. (Baugesetzbuch)

Durch die mit der Planung vorbereitete Versiegelung und Überbauung von Flächen sind kleinräumige Beeinträchtigungen der lokalklimatischen Bedingungen prognostiziert. Diese sind zur Deckung des Wohnbauflächen-Bedarfs erforderlich und werden durch die Begrenzung des Versiegelungsgrades, der Bauhöhen sowie den weitgehenden Erhalt der Gehölzstrukturen in ihrer Intensität und Reichweite begrenzt. Durch die Darstellung einer Grünfläche, die als klimatisch wirksamer Ausgleichsraum gesichert wird, wird eine Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel vorgesehen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimahaushalts werden durch die Planung nicht erwartet. Ein weitergehendes Erfordernis für Maßnahmen zu Klimaanpassung ist aus der örtlichen Situation heraus nicht ersichtlich.

Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b in seinem für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Kommission anzuwenden. (Baugesetzbuch)

Projekte ... sind, soweit sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung oder ein Europäisches Vogelschutzgebiet erheblich zu beeinträchtigen, vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes zu überprüfen. Bei Schutzgebieten im Sinne des § 22 Abs. 1 ergeben sich die Maßstäbe für die Verträglichkeit aus dem Schutzzweck und den dazu erlassenen Vorschriften. Ergibt die Prüfung der Verträglichkeit, dass das Projekt zu erheblichen Beeinträchtigungen eines in Absatz 1 genannten Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann, ist es unzulässig. (Bundesnaturschutzgesetz)

In der näheren Umgebung des Plangebietes sind weder FFH-Gebiete noch EU-Vogelschutzgebiete vorhanden. Die nächstgelegenen Schutzgebiete finden sich in über 1,5 km Entfernung in nördlicher und nordöstlicher Richtung. Es handelt sich um die FFH-Gebiete „Eichenbruch, Ellernbüsche“ und „Funchsbüsche, Ipweger Büsche“. Aufgrund der räumlichen Entfernung sowie des Umstands, dass bestehende Siedlungsstrukturen zwischen dem geplanten Baugebiet und den Schutzgebieten liegen wird davon ausgegangen, dass die Planung mit den Erhaltungszielen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung verträglich ist.

Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen. (Bundesnaturschutzgesetz)

Durch die Planung werden überwiegend Ackerflächen in Anspruch genommen, die nur geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen aufweisen. Die innerhalb des Plangebietes, randlich vorhandenen Wallhecken werden erhalten, einschließlich eines Schutzabstands. Eine neu angelegte Wallhecke an der östlichen Grenze des Plangebietes gelegen und eine weitere Wallhecke an der südwestlichen Plangebietsgrenze gelegen, werden voraussichtlich indirekt beeinträchtigt. Die hierdurch betroffenen Wertigkeiten für Tiere und Pflanzen werden durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Die für die Erschließung des Gebietes erforderlichen Wallheckendurchstiche und die Überplanung eines Abschnitts einer Altbaumreihe liegen am südlichen Rand des Geltungsbereiches und wurden bereits durch den Bebauungsplan Nr. 88 vorbereitet und ausgeglichen.

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. (Bundesbodenschutzgesetz)

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen Neuversiegelungen auf ca. 0,6 ha. Hierdurch verlieren die Böden ihre natürlichen Funktionen vollständig. Allerdings sind die Neuversiegelungen unvermeidbar zur Umsetzung des geplanten Vorhabens.

Eine besondere Archivfunktion der Böden im Plangebiet ist derzeit nicht bekannt.

Die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts ist zu erhalten. Eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses sind zu vermeiden. (WHG)

Auf den zusätzlich versiegelten Flächen fällt Niederschlagswasser an, das künftig nicht mehr versickern kann. Um nachteilige Auswirkungen auf den Wasserabfluss zu minimieren, soll das anfallende Niederschlagswasser dem geplanten Regenrückhaltebecken zugeleitet werden. Das Regenrückhaltebecken liegt zu Teilen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes und dem des Bebauungsplan Nr. 68e „Südlich Brombeerweg“.

Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen soll vorgebeugt werden. (BImSchG)

Nördlich des Plangebietes ist am Brombeerweg ein Gewerbegebiet geplant. Angrenzend bestehen bereits Gewerbegebiete. Im Zuge der Rahmenplanung für diese Bereiche wurde eine schalltechnische Berechnung durchgeführt, auf deren Grundlage u. a. die Gewerbegebietsplanung südlich des Brombeerwegs eine Lärmkontingentierung vorsieht. Hierbei wurde auch das geplante Wohngebiet des vorliegenden Bebauungsplans berücksichtigt, wobei der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes mit 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts zugrunde gelegt wurde. Für das Plangebiet wurde im Rahmen der schalltechnischen Berechnung ein Beurteilungspegel von 53 dB(A) tags und 38 dB(A) nachts ermittelt. Die genannten Immissionsrichtwerte werden hierdurch deutlich unterschritten, so dass hinsichtlich des Gewerbelärms keine schädlichen Auswirkungen auf die geplante Bebauung zu erwarten sind.

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm-Immissionen vorbelastet, die von der A 29, der A 293 und den Kreisstraßen ausgehen.

Die maßgeblichen Orientierungswerte werden in Erdgeschosshöhe tags am äußersten westlichen Rand des geplanten Allgemeinen Wohngebietes geringfügig überschritten wird. In der Nachtzeit wird der Orientierungswert im gesamten Planbereich überschritten. In Höhe des Dachgeschosses stellt sich tagsüber der westliche Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes mit einer Orientierungswertüberschreitung etwas ausgedehnter dar. Nachts wird der Orientierungswert im gesamten Plangebiet überschritten. Eine Bebauung innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 88 kann Pegelminderungen bewirken. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete werden im gesamten Plangebiet eingehalten.

Zum Schutz der geplanten Wohnnutzungen wird der Lärmpegelbereich II festgesetzt. Hierdurch wird die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit dem Verkehrslärm hergestellt.

Von den nahegelegenen landwirtschaftlichen Flächen können im Rahmen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung zeitweise Geruchsemissionen ausgehen. Diese stellen eine typische Begleiterscheinung im ländlichen Bereich dar und können nicht als unzulässige Störung der geplanten Wohnbebauung angesehen werden. Schädliche Umwelteinwirkungen sind hierdurch nicht zu prognostizieren.

Wallhecken dürfen nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. Die Verbote gelten nicht für rechtmäßige Eingriffe. (NAGBNatSchG)

Randlich des Plangebiets sind im Nordwesten und Nordosten Wallhecken vorhanden. Diese liegen im Schutzbereich der geplanten Maßnahmenflächen und werden, bis auf einen Durchstich, erhalten. Die neu angelegte Wallhecke östlich des Plangebietes liegt im Bereich der Gärten dreier geplanter Wohngrundstücke. Hier ist von indirekten Beeinträchtigungen auszugehen, die in Kalkulation der Ausgleichsmaßnahmen einzustellen sind. Entlang einer weiteren Wallhecke, im Süden an das Plangebiet angrenzend, verläuft ein Graben mit Räumstreifen. Auch hier können indirekte Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden, für die Ausgleichsmaßnahmen geleistet werden müssen.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland (1995) ist für das Plangebiet und die Umgebung die Zielstellung „Gebiet zur Erhaltung und Pflege von Wallhecken“ getroffen.

Wie vorstehend bereits für die Wallhecken beschrieben, wird dieser Zielstellung – bis einen Durchstich und, im Rahmen dieser Planung unvermeidbare, indirekte Beeinträchtigungen – entsprochen.

1.3 Ziele des besonderen Artenschutzes

Die für die Planung relevanten Bestimmungen des besonderen Artenschutzes sind in § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert. Hiernach ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Für Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zulässig sind, gelten nach § 44 Abs. 5 BNatSchG bestimmte pauschale Freistellungen von den Verboten, u. a. hinsichtlich des zu berücksichtigenden Artenspektrums.

Grundsätzlich untersagen die artenschutzrechtlichen Verbote konkrete Handlungen. Sie können demnach nicht von der Bauleitplanung, sondern erst von deren Umsetzung berührt werden.

Allerdings ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bereits vorausschauend zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern könnten. In diesem Fall wäre der Bauleitplan nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB und damit nichtig.

Diese Prüfung wird nachfolgend vorgenommen.

- Welche der relevanten besonders geschützten Arten können im Einwirkungsbereich der Planung vorkommen?

Faunistische Kartierungen liegen für das Plangebiet nicht vor. Deshalb wird nachfolgend anhand der geographischen Verbreitung und Lebensraumsansprüche der geschützten Arten hergeleitet, welche Tierarten potenziell im Plangebiet vorkommen können. Grundlage bildet die durchgeführte Biotoptypenkartierung (vgl. Kap. 2.1).

Vorkommen streng geschützter Arten aus der Gruppe der Säugetiere (unter Ausnahme der Fledermäuse), der Amphibien, der Reptilien, der Fische und Rundmäuler, der Schmetterlinge, der Käfer, der Netzflügler, der Springschrecken, der Spinnen, der Krebse und der Stachelhäuter können für das Plangebiet insgesamt mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Die betreffenden Arten können entweder aufgrund ihrer geographischen Verbreitung ausgeschlossen werden, oder sie sind durch spezifische Habitatansprüche gekennzeichnet, die innerhalb des Plangebietes nicht erfüllt sind. Für die Arten dieser Artengruppen kann eine verbots-tatbestandsmäßige Betroffenheit durch die Planung mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Möglich und wahrscheinlich ist das Vorkommen von Fledermäusen sowie Vögeln. Von diesen Artengruppen unterliegen alle in Europa vorkommenden Arten den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes.

Das Plangebiet umfasst weitgehend Ackerflächen, die kein Potenzial für Fledermausquartiere aufweisen. Allerdings sind auch einige Wallhecken und sonstige ältere Gehölze vorhanden, hier können Fledermausquartiere vorhanden sein.

Für Vögel kann das Plangebiet eine Funktion als Bruthabitat und Nahrungsraum aufweisen. Brutvorkommen sind von bodenbrütenden und von gehölzbrütenden Arten möglich. Hierbei sind jedoch aufgrund der Lage zwischen Siedlungsflächen keine Vorkommen störsensibler Arten zu vermuten. Größere Rastvogel-Vorkommen störansfälliger Arten (z. B. Gänse, Schwäne) sind wegen der kleinräumigen Gliederung der Flächen durch Gehölze und der umliegenden Siedlungsstrukturen ebenfalls nicht anzunehmen.

Artenschutzrechtlich relevante geschützte Pflanzenarten wurden bei der Geländebegehung nicht festgestellt und sind auch nicht zu erwarten.

- Welche der artenschutzrechtlichen Verbote können bei Umsetzung der Planung berührt werden? Bestehen Vermeidungsmöglichkeiten?

1. Tötungsverbot: Eine Tötung von Fledermäusen oder nicht flüggen Jungvögeln oder eine Beschädigung von Eiern ist bei Umsetzung der Planung möglich, wenn die Baufeldfreimachung (Gehölzfällungen, Abschieben des Oberbodens) während der Quartierszeiten von Fledermäusen oder der Vogelbrutzeit durchgeführt wird. Da diese Auswirkungen jedoch durch zeitliche Vermeidungsmaßnahmen (Gehölzfällungen und Baufeldfreimachung außerhalb der genannten Zeiten) grundsätzlich vermeidbar sind, kann die Umsetzung der Planung hierdurch nicht dauerhaft gehindert werden.

2. Störungsverbot: In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes sind bereits verschiedene Nutzungen mit Störpotenzial vorhanden. Hier sind insbesondere die Wohnnutzungen in den umliegenden Bereichen und innerhalb des Plangebietes zu nennen. Aufgrund dieser Vorbelastungen sind im Plangebiet keine besonders stöempfindlichen Tiervorkommen zu erwarten. Eine artenschutzrechtlich relevante Störung bei Umsetzung der Planung ist nicht zu befürchten.

3. Verbot der Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten: Bei Umsetzung der Planung werden Ackerflächen in Anspruch genommen und überplant. Soweit hier Brutplätze von Vögeln oder Quartiere von Fledermäusen vorhanden sind, werden diese bei Umsetzung der Planung zerstört und gehen dauerhaft verloren. Zudem können Gehölzfällungen für den Wallheckendurchstich erfolgen, dadurch ist eine Betroffenheit von Fledermaus-Quartieren oder Brutvogel-Niststätten möglich. In Bezug auf Brutvögel kann davon ausgegangen werden, dass die Funktionalität der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt, da nur ein untergeordneter Teil der Wallhecken-Gehölze verloren geht. In Bezug auf Fledermäuse kann die Lage des Durchstichs so gewählt werden, dass ggf. vorhandene Gehölze mit Quartieren erhalten bleiben. Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt demnach ein Verstoß gegen das artenschutzrechtliche Verbot der Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht vor.

4. Verbot der Schädigung von Pflanzen und ihren Standorten: Da keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenarten im Plangebiet vorkommen, wird dieser Verbotstatbestand nicht berührt.

Fazit: Wie die vorstehenden Ausführungen zeigen, stehen die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes einer Umsetzung der Planung nicht dauerhaft entgegen.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Grundlage für die Prognose und Beurteilung der Umweltauswirkungen bildet eine Beschreibung des aktuellen Umweltzustands. Diese wird nachfolgend für die einzelnen Umweltschutzgüter separat vorgenommen.

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Zur Erfassung dieses Schutzgutes wurde eine Biotoptypen-Kartierung im Oktober 2011 durchgeführt und im Februar 2014 fortgeschrieben. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahmen sind im Biotoptypen-Plan im Anhang dargestellt und werden nachfolgend beschrieben.

Biotopcode	Beschreibung des Biotoptyps
HWM	<p>Strauch-Baum-Wallhecke</p> <p>Entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze finden sich Wallhecken mit einem Bewuchs aus Sträuchern und älteren Bäumen. Als Baumart herrscht die Stieleiche vor, es kommen jedoch weitere Arten wie Eberesche dazu.</p> <p>Auch nördlich und nordöstlich des Plangebietes sind die landwirtschaftlichen Nutzflächen durch Wallhecken gegliedert.</p> <p>Der Erhalt der im Südwesten angrenzenden Wallhecke wird durch die Festsetzungen des B-Plans 88 gesichert.</p>
HWN	<p>neuangelegte Wallhecke</p> <p>Östlich des Plangebietes wurde randlich der Bebauung an der Weichselstraße eine Wallhecke neu angelegt. Die Bepflanzung wurde mit standortheimischen Laubgehölzen wie Stieleiche, Bergahorn, Haselnuss, Holunder und Weißdorn vorgenommen und ist mittlerweile gut angewachsen.</p>
HBA	<p>Baumreihe</p> <p>Südöstlich entlang der Plangebietsgrenze stockt ein älterer Gehölzbestand aus Stieleiche, Kiefer, Sandbirke, Silberweide, Kastanie u. ä. Der Gehölzstreifen wurde als Baumreihe kartiert, auch wenn die Gehölze nicht streng linear angeordnet sind. Im Unterwuchs finden sich Brombeere, Brennnessel u. Ä.</p>
HBE	<p>Einzelbaum</p> <p>In östlicher Verlängerung der beschriebenen Baumreihe wachsen zwei alte Stieleichen mit Stammdurchmessern von 1,0 m bzw. 0,8 m.</p>
FGZ	<p>sonstiger Graben</p> <p>Innerhalb des Plangebietes, entlang der südlichen Plangebietsgrenze, verläuft ein Graben. Dieser ist im Kastenprofil ausgebaut und ca. 1,5 m tief eingeschnitten. Zum Zeitpunkt der Geländeerfassung führte er kein Wasser. Der Graben weist einen Rohrdurchlass zum östlich gelegenen Regenrückhaltebecken (s. SXZ) auf.</p>
SXZ + UHM	<p>sonstiges naturfernes Stillgewässer mit halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte</p> <p>Südöstlich des Plangebietes, angrenzend an die Bebauung entlang der Weichselstraße, ist ein Regenrückhaltebecken vorhanden. Die Gewässervegetation wird von Wasserlinse dominiert, die Uferbereiche sind von halbruderaler Vegetation und Gehölzjungwuchs eingenommen.</p> <p>Nördlich des Plangebietes befindet sich ein weiteres Regenrückhaltebecken zur Entwässerung des Gewerbegebietes „Südlich Brombeerweg“.</p>
GIw	<p>Intensivgrünland, beweidet</p> <p>Westlich des Plangebietes wird eine Grünlandfläche intensiv mit Pferden beweidet.</p>
ASm	<p>Sandacker, Maisanbau</p> <p>Der Großteil des Plangebietes wird ackerbaulich genutzt. In 2011 wurde Mais angebaut.</p>

Biotopcode	Beschreibung des Biotoptyps
OED	<p>verdichtetes Einzel- und Reihenhausgebiet</p> <p>Südlich angrenzend schließt das Einzelhausgebiet (Bebauungsplan Nr. 88) an. Die Hausgärten sind vergleichsweise klein und z. T. noch nicht angelegt. Südwestlich und östlich des Plangebietes schließen sich weitere Siedlungsbereiche von Wahnbek an, die hier vorwiegend von Einzel- und Doppelhäusern geprägt sind, teils jedoch auch von Reihenhäusern. Die Freiflächen sind zumeist als Ziergärten mit Rasenflächen und Beeten gestaltet.</p>

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland (1995) ist die Bedeutung des Gebietes für Arten und Lebensgemeinschaften als mäßig eingeschränkt eingestuft. Wertgebend ist insbesondere der hohe Anteil an Kleinstrukturen wie Wallhecken und sonstigen Gehölzen.

2.1.2 Boden

Als Bodentyp steht Pseudogley-Podsol an⁵. Dieser ist aus Geschiebedecksanden entstanden, die lehmige Sande überlagern.

Eine besondere Bedeutung der Böden ist nicht ausgeprägt.

2.1.3 Wasser

Gemäß Landschaftsrahmenplan liegt die mittlere Grundwasserneubildungsrate bei ca. 200 mm pro Jahr. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Graben (FGZ, s. o.).

2.1.4 Klima und Luft

Gemäß Landschaftsrahmenplan ist der Bereich dem Freilandklima mit dichtem Netz an Kleinstrukturen zuzuordnen. Prägend sind die Herabsetzung der Windgeschwindigkeiten durch die Gehölzstrukturen und eine im Vergleich zu Siedlungsflächen höhere Luftfeuchte.

Zur Luftqualität liegen für den Bereich keine Detaildaten vor. Es ist jedoch von einer Vorbelastung durch verkehrsbürtige Luftschadstoff-Emissionen der nahegelegenen Autobahn auszugehen.

Das Plangebiet weist keine besondere Bedeutung für Klimahaushalt oder Luftqualität auf.

2.1.5 Landschaft

Die Landschaft des Plangebietes und der näheren Umgebung ist durch eine enge räumliche Verflechtung von gehölzreichen Landwirtschaftsflächen und Siedlungsstrukturen geprägt.

Das Relief ist weitgehend eben. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen innerhalb des Plangebietes sowie nordöstlich davon werden überwiegend als Acker, teils auch als Grünland bewirtschaftet. Sie sind durch ein recht enges Netz an Wallhecken und sonstigen Feldhecken gekam-

⁵ NLfB: Böden in Niedersachsen – Digitale Bodenkarte BÜK 50. CD-ROM 1997

ment. Die Wallhecken sind überwiegend noch gut erhalten, der Bewuchs weist einen hohen Anteil an Alteichen (Überhälter) auf.

Die südliche Umgebung des Plangebietes ist den Siedlungsflächen von Wahnbek zuzuordnen mit einem hohen Anteil an jüngerer Einfamilienhaus-Bebauung, aber auch Mehrfamilienhäusern.

Wertgebende Landschafts-Elemente innerhalb des Plangebietes sind die Wallhecken (vgl. Kap. 2.1.1). Diese tragen zur Vielfalt und Eigenart der Landschaft bei.

Die besondere Bedeutung der Wallhecken für das Landschaftsbild wird auch im Landschaftsrahmenplan hervorgehoben. Das Wallheckengebiet wird als wichtiger Bereich für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft eingestuft.

2.1.6 Mensch

In der näheren Umgebung ist in größerem Umfang Wohnbebauung vorhanden, namentlich die Wahnbecker Siedlungsgebiete entlang der Memelstraße, Havelstraße und Weichselstraße.

Nördlich finden sich in geringer Entfernung gewerbliche Nutzungen an Brombeerweg und Tannenkrugstraße.

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm-Immissionen vorbelastet. Als potentiell relevant werden die Schallemissionen der BAB A 29, der BAB A 293, dem Zubringer von der BAB A 29 auf die BAB A 293 in Fahrtrichtung Loy, die Oldenburger Straße K 131, die Braker Chaussee K 135, die Butjadinger Straße K 143 und die Schulstraße K 144 eingestuft.

Tannenkrugstraße und Brombeerweg werden von der örtlichen Bevölkerung zu Erholungszwecken genutzt.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Es liegen keine konkreten Hinweise auf Kulturgüter (Bodenfunde) innerhalb des Plangebietes vor. Ein Vorhandensein archäologischer Fundstellen kann jedoch nicht sicher ausgeschlossen werden, da diese i.d.R. nicht oberirdisch ersichtlich sind.

Die Untere Denkmalschutzbehörde weist darauf hin, dass in der Nähe des Plangebietes laut Oldenburger Jahrbuch (Sonderdruck Rastede) ein Bodenfund östlich der Oldenburger Str. und beidseitig der Schulstraße verzeichnet ist. Danach handelt es sich um Dünenbildungen; ob Gräber dabei sind, ist fraglich.

Als Sachgüter sind die landwirtschaftlichen Nutzflächen zu nennen.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre mit einem Fortdauern der landwirtschaftlichen Nutzung ohne wesentliche Änderung des Umweltzustandes zu rechnen.

2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die bei Realisierung der Planung zu erwartenden Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter prognostiziert.

2.3.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Planung ermöglicht die Überbauung von Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Es entfallen vorwiegend Ackerflächen und nachrangig Grabenabschnitte durch Verrohrung in den Bereichen der geplanten Erschließungsflächen. An einer Stelle ist ein Durchstich einer Wallhecke geplant. Zudem ist für Wallhecken, die südlich und südöstlich an das Plangebiet angrenzen, von indirekten Beeinträchtigungen auszugehen, da hier keine Schutzstreifen festgesetzt werden. Innerhalb des Traufbereichs der südlich angrenzenden Wallhecke wird eine wasserdurchlässige Befestigung (Fuß- und Radweg) zugelassen. An die östlich gelegene Wallhecke reichen die Bauflächen unmittelbar heran und auch die überbaubaren Grundstücksflächen halten nur wenig Abstand. Bei diesen Wallhecken ist daher von keinem Verlust auszugehen, wohl aber von einer Wertminderung.

Für die Wallhecken innerhalb des Plangebietes, am nördlichen und westlichen Rand gelegen, werden Schutzstreifen (Maßnahmenflächen) festgesetzt, so dass hier indirekte Beeinträchtigungen minimiert werden.

Die Überplanung der Ackerfläche wird hingegen nicht als erhebliche Beeinträchtigung für Arten und Lebensgemeinschaften gewertet.

2.3.2 Boden

Die Planung bereitet Neuversiegelungen im Umfang von ca. 0,6 ha vor. Die versiegelten Flächen verlieren vollständig ihre Funktionen im Naturhaushalt als Lebensraum, Bestandteil von Nährstoff- und Wasserkreisläufen sowie als Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungsmedium für Schadstoffe. Diese Auswirkungen auf den Boden werden als erhebliche Beeinträchtigung eingestuft.

Darüber hinaus erfolgen voraussichtlich zur Vorbereitung des Baugrundes sowie auch bei der Gestaltung der Grünflächen, Abgrabungen, Auffüllungen und Bodenumlagerungen. Für die geplante Erweiterung des bestehenden Regenrückhaltebeckens im Bereich der Grünfläche werden ebenfalls Abgrabungen und Bodenumlagerungen erfolgen. Soweit die Flächen nicht versiegelt werden und deshalb nicht vollständig in ihrer Funktionalität im Naturhaushalt eingeschränkt werden, werden diese Veränderungen nicht als erhebliche Beeinträchtigung einge-

stuft. Im Bereich der künftigen Garten- und sonstigen Grünflächen können die Böden auch weiterhin Funktionen im Naturhaushalt übernehmen.

2.3.3 Wasser

Das auf den künftig versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird der Versickerung und Grundwasserneubildung entzogen. Es soll dem bestehenden bzw. zu erweiternden Rückhaltebecken zugeleitet werden. Die Verringerung der Grundwasserneubildung wird als erhebliche Beeinträchtigung eingestuft.

Der vorhandene Graben verläuft am südlichen Rand des Plangebietes. Er wird zum größten Teil als Wasserfläche festgesetzt. Beeinträchtigungen (voraussichtlich Verrohrungen) sind im Bereich der festgesetzten Verkehrsflächen und des Räumstreifens zu erwarten. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Gewässers über die geplante Verrohrung dreier Abschnitte hinaus, wird nicht prognostiziert.

2.3.4 Klima und Luft

Im Zuge der Versiegelung und Überbauung der Flächen im Bereich der festgesetzten Wohngebiete ist von einer Veränderung der lokalklimatischen Bedingungen auszugehen. Insbesondere die Kaltluftbildung über den Flächen wird verringert und die Luftfeuchte herabgesetzt. Im Bereich der Grünflächen ist von keiner Veränderung der klimatischen Bedingungen auszugehen.

Aufgrund der günstigen Luftdurchmischungs-Bedingungen und der begrenzten Größe des Plangebietes wird jedoch davon ausgegangen, dass diese Veränderungen nur eine geringe Intensität und Reichweite aufweisen. Sie werden nicht als erheblich eingestuft.

2.3.5 Landschaft

Bei Umsetzung der Planung wird der Anteil landschaftstypischer Landwirtschaftsflächen verringert, die landschaftliche Vielfalt, Eigenart und Naturnähe wird hierdurch eingeschränkt. Die vorhandenen Wallhecken und sonstigen Gehölze werden zwar weitgehend erhalten, jedoch durch die künftige Bebauung in ihrer landschaftlichen Eigenart und optischen Wirkung eingeschränkt.

Da es sich um ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild handelt, insbesondere aufgrund des Gehölzreichtums, werden die Auswirkungen der Planung als erhebliche Beeinträchtigung gewertet.

2.3.6 Mensch

Nördlich des Plangebietes entsteht am Brombeerweg ein Gewerbegebiet. Angrenzend bestehen bereits Gewerbegebiete. Im Zuge der Rahmenplanung für diese Bereiche wurde eine schalltechnische Berechnung durchgeführt, auf deren Grundlage u. a. die Gewerbegebietsplanung südlich des Brombeerwegs eine Lärmkontingentierung vorsieht. Hierbei wurde auch das ge-

plante Wohngebiet des vorliegenden Bebauungsplans berücksichtigt, wobei der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes mit 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts zugrunde gelegt wurde. Für das Plangebiet wurde im Rahmen der schalltechnischen Berechnung ein Beurteilungspegel von 53 dB(A) tags und 38 dB(A) nachts ermittelt. Die genannten Immissionsrichtwerte werden hierdurch deutlich unterschritten, so dass hinsichtlich des Gewerbelärms keine schädlichen Auswirkungen auf die geplante Bebauung zu erwarten sind.

Im Hinblick auf die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit Verkehrslärm-Immissionen wurde ein Schallgutachten für die parallel aufgestellte 54. Flächennutzungsplanänderung erstellt (ted technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH: Schallimmissionsprognose im Rahmen der 54. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rastede; Bremerhaven, 19.06.2012). Im Zuge des Schallgutachtens wurden die Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr auf den benachbarten Verkehrswegen ermittelt und beurteilt. Die wesentlichen Ergebnisse werden nachstehend wiedergegeben:

Die Schallgutachter haben die Geräuschemissionen durch die BAB A 29, die BAB A 293 sowie dem Zubringer von der BAB A 29 auf die BAB A 293 in Fahrtrichtung Loy berücksichtigt. Die Eingangsdaten basieren auf einer bundesweiten Verkehrszählung aus dem Jahr 2010. Des Weiteren wurden die Geräuschemissionen durch die Oldenburger Straße K 131, die Braker Chaussee K 135, die Butjadinger Straße K 143 und die Schulstraße K 144 berücksichtigt. Die Eingangsdaten auf diesen Verkehrswegen basieren auf Zählungen mit automatischen Zähleinrichtungen, die durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr im Jahr 2011 durchgeführt wurden. Bezogen auf einen Prognosehorizont für das Jahr 2030 wurde eine Verkehrszunahme von 1 %/Jahr berücksichtigt.

Die maßgeblichen Orientierungswerte werden in Erdgeschosshöhe tags am äußersten westlichen Rand des geplanten Allgemeinen Wohngebietes geringfügig überschritten wird. In der Nachtzeit wird der Orientierungswert im gesamten Planbereich überschritten. In Höhe des Dachgeschosses stellt sich tagsüber der westliche Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes mit einer Orientierungswertüberschreitung etwas ausgedehnter dar. Nachts wird der Orientierungswert im gesamten Plangebiet überschritten. Eine Bebauung innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 88 kann Pegelminderungen bewirken. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete werden im gesamten Plangebiet eingehalten.

Um dem Schutzzweck innerhalb von Wohnräumen Rechnung zu tragen, haben die Schallgutachter Lärmpegelbereiche ermittelt. Für das gesamte Plangebiet hat sich der Lärmpegelbereich II ergeben.

Belange des Immissionsschutzes (hier Verkehrslärm) stehen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 damit nicht entgegen. Die Überschreitung von 1 dB(A) zur Tagzeit ist gering, zumal weitere Pegelminderungen durch die zukünftigen Gebäudekörper angenommen werden, so dass auch ein ausreichender Schutz der Außenwohnbereiche aus Sicht der Gemeinde gegeben ist. Im Planteil wird der Lärmpegelbereich II festgesetzt. In der Regel werden die Anforderungen des Lärmpegelbereiches II bereits durch die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung erfüllt.

Von den nahegelegenen landwirtschaftlichen Flächen können im Rahmen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung zeitweise Geruchsemissionen ausgehen. Diese stellen eine typische Begleiterscheinung im ländlichen Bereich dar und können nicht als unzulässige Störung der geplanten Wohnbebauung angesehen werden. Schädliche Umwelteinwirkungen sind hierdurch nicht zu prognostizieren.

Die umliegenden Wege und Straßen werden durch die Planung nicht berührt, so dass ihre Bedeutung für Erholungsnutzungen erhalten bleibt. Mit der Planung wird zudem eine rad- und fußläufige Wegeverbindung zwischen der Weichselstraße und den Flächen des Plangebietes neu erschlossen. Die Entwicklung eines Grünzuges kann zu Naherholungszwecken genutzt werden und stellt eine rad- und fußläufige Verbindung zum Brombeerweg dar.

2.3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Kulturgüter durch die Planung nicht betroffen. Eine Betroffenheit von im Boden vorhandenen Kulturgütern kann jedoch nicht sicher ausgeschlossen werden.

Als Sachgut ist die landwirtschaftliche Nutzfläche anzuführen, die dauerhaft verloren geht. Allerdings wird diese Auswirkung nicht als erheblich eingestuft, da es sich nicht um Böden von besonderer natürlicher Ertragsfähigkeit handelt und diese nur kleinflächig beansprucht werden. Auch die übrigen Sachgüter in der Umgebung des Plangebietes sind nicht von erheblichen umweltrelevanten nachteiligen Auswirkungen der Planung betroffen.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Umweltauswirkungen sichergestellt:

- Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete wird der zulässige Versiegelungsgrad durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,35 und deren Überschreitung um maximal 30 % auf insgesamt 45,5 % beschränkt. Hierdurch wird ein großer Anteil unversiegelter Flächen erhalten.
- Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei begrenzt. Weiterhin wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 27,30 m über NHN beschränkt (entspricht einer absoluten Gebäudehöhe von ca. 9,50 m). Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, es wird eine offene Bauweise mit Gebäudelängen bis maximal 20 m vorgegeben. Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird an die Größe der Baugrundstücke gekoppelt. Angrenzend an die öffentliche Straßenverkehrsfläche sind Garagen,

Carports und andere Nebenanlagen nicht zulässig. Durch all diese Festsetzungen wird darauf hingewirkt, dass sich die künftige Bebauung möglichst gut in die Umgebung eingliedert.

- Es wird der Lärmpegelbereich II festgesetzt, um einen Schutz der geplanten Nutzungen vor Verkehrslärm-Immissionen sicherzustellen.
- Die vorhandenen Wallhecken und sonstigen Gehölzstrukturen werden überwiegend erhalten und durch die Einbettung in Grünflächen geschützt. Bauliche Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Auf- und Abgrabungen sowie Auffüllungen sind innerhalb der M 1 Fläche (Wallheckenschutzstreifen) unzulässig.
- Es werden in größerem Umfang Grünflächen festgesetzt und somit die zu erwartende Flächenversiegelung im Plangebiet gering gehalten. Die Grünflächen mit Aufenthaltsqualität bilden zudem einen Puffer zwischen Wohnnutzung und gewerblicher.
- Örtliche Bauvorschriften zu Dachform und -neigung sowie Dachaufbauten und -ausbauten tragen ebenfalls dazu bei, dass sich die geplante Bebauung gut in die Umgebung einfügt. Zur optischen Eingrünung der Verkehrsflächen ist eine straßenseitige Einfriedung der Grundstücke mit geschnittenen Laubgehölzhecken vorgeschrieben. Auch oberirdische Freileitungen werden durch örtliche Bauvorschrift für das Plangebiet ausgeschlossen, um das Landschafts- bzw. Ortsbild zu schonen.

2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Innerhalb des Plangebietes können Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden. Um zu überprüfen, ob und in welchem Umfang Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden, wird nachfolgend eine Eingriffsbilanzierung nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags vorgenommen. Hierbei werden anhand der vorhandenen bzw. geplanten Biotop- und Nutzungstypen Flächenwertigkeiten für den aktuellen Zustand und für den Planzustand berechnet.

Flächenwertigkeit im aktuellen Zustand

Biototyp/ Nutzung	Flächengröße	Biotopwert	Flächenwert
Strauch-Baum-Wallhecke (HWM)	606 m ²	4	2.424
Graben (FGZ)	694 m ²	2	1.388
Sandacker (AS)	30.511 m ²	1	30.511
gesamt	31.811 m²		34.323

Flächenwertigkeit im Planzustand

Biotoptyp/ Nutzung	Flächengröße	Biotopwert	Flächenwert
Allgemeines Wohngebiet; davon	9.044 m ²		
versiegelt	4.115 m ²	0	0
Grünflächen	4.929 m ²	1	4.929
Verkehrsflächen	1.813 m ²	0	0
Grünfläche und Maßnahmenfläche, davon	20.279 m ²		
Maßnahmenfläche 1, davon	2.965 m ²		
Strauch-Baum-Wallhecke	600 m ²	4	2.400
Übrige Maßnahmenfläche	2.365 m ²	2	4.730
Maßnahmenfläche 2	8.892 m ²	2	17.784
Park/ Spielplatz	7.269 m ²	1	7.269
Räumstreifen	1.153 m ²	1	1.153
Wasserfläche	675 m ²	2	1.350
gesamt	31.811 m²		39.615

Die Gegenüberstellung der Wertigkeiten im aktuellen Zustand und im Planzustand zeigt eine Wertsteigerung in Höhe von 5.292 Werteinheiten. Nach der Eingriffsbilanzierung gemäß dem Modell des Niedersächsischen Städtetags entsteht somit kein Bedarf an externen Ausgleichsmaßnahmen.

Da allerdings beeinträchtigte Werte und Funktionen geschützter Wallhecken durch Neuanlage von Wallhecken oder durch wallheckenfördernde Maßnahmen funktional auszugleichen sind, wird nachfolgend eine separate Betrachtung der Wallhecken vorgenommen.

Kompensation der Wallhecken (HWM/ HWN)

Wallhecken-Bestand	Planung	Ausgleich
Strauch-Baum-Wallhecke (HWM), Wertstufe 4: 303 lfd. m	300 lfd. m Erhalt mit ausreichendem Schutzstreifen	Erhalt der Wallhecken durch ausreichenden Schutzabstand kann prognostiziert werden, kein Ausgleich erforderlich
	3 lfd. m überplant	externer Ausgleich durch Neuanlage von 6 lfd. m Wallhecke oder vergleichbare Maßnahmen (Kompensation 1 : 2)
Neuangelegte Wallhecke (HWN), Wertstufe 4: 90 lfd. m	18 lfd. m Erhalt mit ausreichendem Schutzstreifen durch angrenzende Maßnahmenfläche bzw. Räumstreifen	Erhalt der Wallhecken durch ausreichenden Schutzabstand kann prognostiziert werden, kein Ausgleich erforderlich
	72 lfd. m Erhalt mit indirekter Beeinträchtigung durch direkt angrenzende Wohnbebauung	externer Ausgleich für indirekte Beeinträchtigungen durch Neuanlage von 72 lfd. m Wallhecke oder vergleichbare Maßnahmen (Kompensation 1 : 1)
Strauch-Baum-Wallhecke (HWM), Wertstufe 4: 118 lfd. m	118 lfd. m Erhalt mit indirekter Beeinträchtigung durch Räumstreifen bzw. fehlenden Schutzstreifen	externer Ausgleich für indirekte Beeinträchtigungen durch Neuanlage von 59 lfd. m Wallhecke oder vergleichbare Maßnahmen (Kompensation 1 : 0,5 da hier öffentliche Grünfläche angrenzt)

Wie die vorstehende Tabelle zeigt, sind für die Beeinträchtigungen von Wallhecken, die durch die Planung vorbereitet werden, extern 137 laufende Meter Wallhecken neu anzulegen oder vergleichbare Maßnahmen durchzuführen. Diese Maßnahmen sollen im Wallheckenprogramm des Landkreises Ammerland umgesetzt werden. Ein entsprechender Antrag wird beim Landkreis Ammerland vor dem Satzungsbeschluss gestellt.

2.4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Zuge der Planerstellung drängten sich keine Alternativen mit deutlich geringeren Umweltauswirkungen auf.

Es wurde geprüft, auch entlang der östlich des Plangebietes angrenzenden Wallhecke einen Wallhecken-Schutzstreifen festzusetzen. Dies würde jedoch zu einer deutlichen Reduzierung der möglichen Wohnbebauung führen, da die Führung der Erschließungsstraße durch den Anschluss an das südlich gelegene Bebauungsplan-Gebiet vorgeprägt ist und östlich der Erschließungsstraße nur eine geringe Tiefe für Wohnbau-Grundstücke verbleibt.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden folgende Verfahren zur Anwendung gebracht und Unterlagen ausgewertet:

- Kartierung der Biotoptypen im Oktober 2011, Fortschreibung im Februar 2014, gemäß dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/ 4, März 2011),
- Bodenübersichtskarte BÜK 50 (Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung: Böden in Niedersachsen. CD-ROM 1997),
- Landschaftsrahmenplan Ammerland (Landkreis Ammerland 1995),
- NWP Planungsgesellschaft mbH: Gemeinde Rastede: Bebauungsplan Nr. 103 „Wohngebiet nördlich Havelstraße“ - Gestaltungskonzept; Februar 2014
- Gewerbegebietsentwicklung im Bereich Tannenkrugstraße – Ermittlung der Emissionskontingente für die Gewerbeentwicklungsfläche. (ted technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH, 15.04.2011),
- Schallimmissionsprognose im Rahmen der 54. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rastede.(ted technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH, 19.06.2012)
- Oberflächenentwässerungskonzept (Ingenieurbüro Börjes, Westerstede, Juni 2012),
- Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (7. neu überarbeitete Auflage, Niedersächsischer Städtetag 2006).

Bei der Zusammenstellung der Angaben traten keine relevanten Schwierigkeiten auf.

Hinweis: Auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Im Rahmen der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, werden diese gemäß den denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen der zuständigen Behörde gemeldet und bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert belassen bzw. für ihren Schutz wird Sorge getragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen auftreten, werden diese entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen der zuständigen Behörde gemeldet.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Rastede stellt im Ortsteil Wahnbek den Bebauungsplan Nr. 103 auf, um in einem ca. 3,2 ha großen Bereich zwischen Havelstraße und Brombeerweg die bedarfsgemäße Entwicklung hochwertiger Wohnbebauung bauleitplanerisch zu ermöglichen.

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt. Wertgebend für Natur und Landschaft sind die vorhandenen Wallhecken. In der Umgebung finden sich die Siedlungsflächen von Wahnbek entlang Memelstraße, Havelstraße und Weichselstraße sowie landwirtschaftliche Nutzflächen. In nördlicher Richtung sind die Gewerbeflächen an Brombeerweg und Tannenkampstraße einschließlich geplanter Erweiterungen gelegen.

Bei Umsetzung der Planung entstehen erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die im Wesentlichen auf die Bodenversiegelungen, die Wertminderung von Wallhecken und der Auswirkungen auf das Landschaftsbild zurückzuführen sind.

Zur Verringerung der nachteiligen Umweltauswirkungen werden verschiedene Maßnahmen getroffen, insbesondere Beschränkungen des Versiegelungsgrades und der Höhe baulicher Anlagen, Festsetzung des Lärmpegelbereichs II, Erhalt von Wallhecken und sonstigen Gehölzen, naturnahe Erweiterung des Regenrückhaltebeckens einschließlich der Anlage einer Grünfläche zur Naherholung und Maßnahmen zur optischen Eingliederung der Bebauung in die Umgebung.

Für den Durchstich und weitere indirekte Beeinträchtigungen von Wallhecken werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese sollen voraussichtlich über das Wallheckenprogramm des Landkreises Ammerland umgesetzt werden.

Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden gängige Verfahren angewandt und vorliegende Gutachten und sonstige Quellen ausgewertet. Relevante Schwierigkeiten traten bei der Zusammenstellung der Angaben nicht auf.



ANHANG

LEGENDE

Biotoptypen und Nutzungen

	HWM	Strauch-Baum-Wallhecke
	HWN	neuangelegte Wallhecke
	HBA	Baumreihe
	HBE	Einzelbaum
	Zusatzcode:	Ei – Eiche
	FGZ	Sonstiger Graben
	SXZ	Sonstiges naturfernes Stillgewässer
	GI	Intensivgrünland
	Zusatzcode:	w – beweidet
	AS	Sandacker
	Zusatzcode:	m – Mais
	UHM	halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte
	PHG	Hausgarten mit Großbäumen
	PHO	Obst- und Gemüsegarten
	OED	verdichtetes Einzel- und Reihenhausesgebiet
	OVS	Straße
	OVW	Weg
		Abgrenzung des Änderungsbereiches
		Umsetzung der bauleitplanerischen Festsetzungen des B-Planes Nr. 88 erfolgt derzeit

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 103

Bestand Biotoptypen und Nutzungen

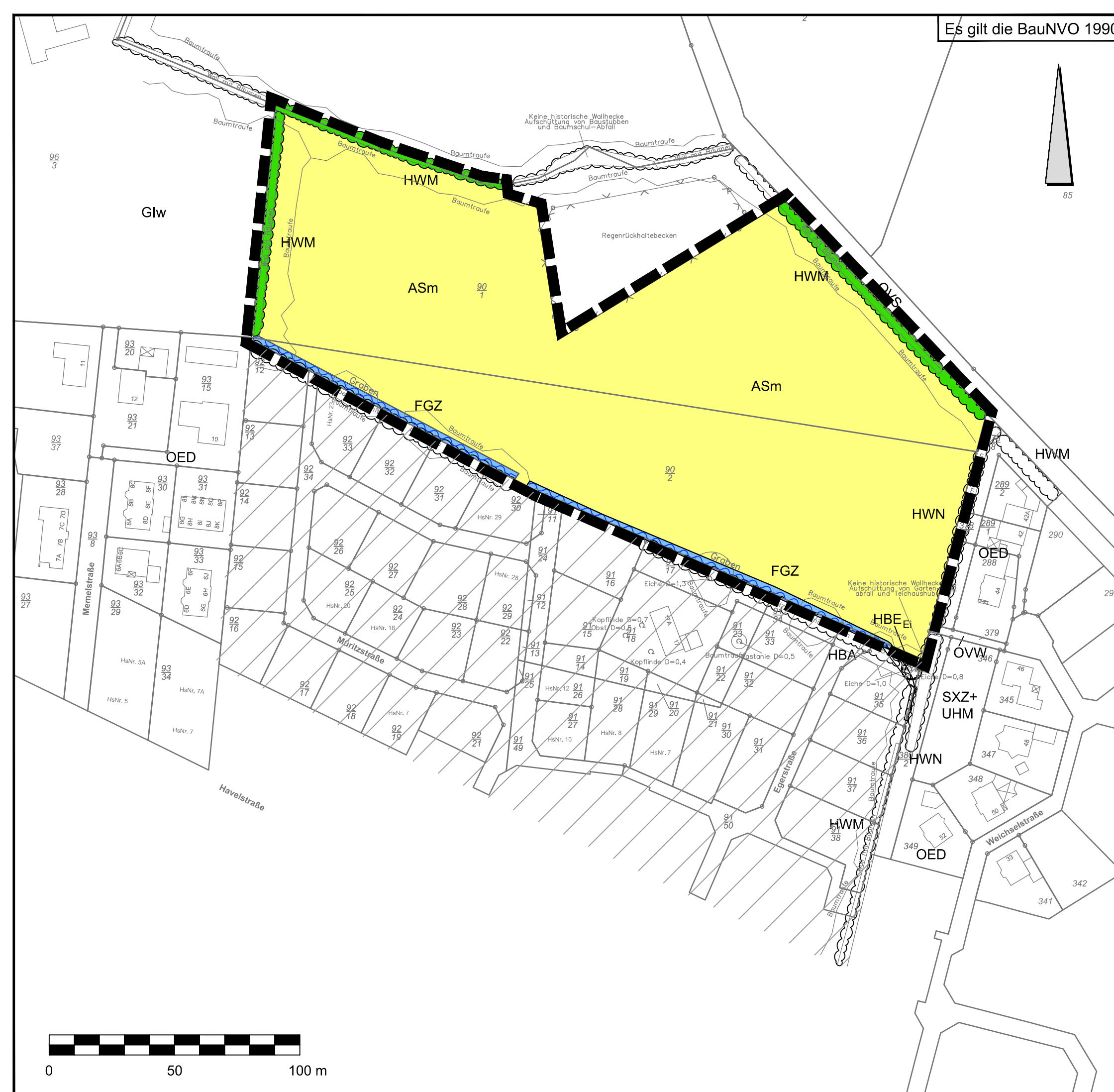
Februar 2014

M 1 : 1.500

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Planungsgesellschaft mbH NWP





Gemeinde Rastede

Bebauungsplan Nr. 103 „Wohngebiet nördlich Havelstraße II“

Abwägung der Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB, der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB, der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB und der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 05.05.2014 Stellungnahme im Zuge von § 4 (1) BauGB	<p>Da dieses Bauleitplanverfahren nach dem 20.09.2013 förmlich eingeleitet wurde, ist das BauGB in der durch das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ aktualisierten Fassung zu beachten; das heißt, gemäß § 1 Absatz 5 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen und gemäß § 1 a Absatz 2 Satz 4 BauGB ist insbesondere die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu begründen.</p> <p>Für diese aus dem Flächennutzungsplan in der Fassung der 54. Änderung entwickelte verbindliche Bauleitplanung sehe ich die neue Vorgabe aus inhaltlicher Sicht als beachtet an. Ich rege an, die Begründung noch um o. g. Rechtsgrundlagen anzureichern, um eine eventuelle Angreifbarkeit dieser Planung aus rein formalen Gründen zu vermeiden.</p> <p>Der Hinweis Nr. 4 hat allenfalls eine „kosmetische“ Wirkung, denn ein öffentlich-rechtlicher Immissionsschutzanspruch ist nicht verhandelbar. Angesichts der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 21.02.2012, mit der sie keine Bedenken zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes geäußert hat, gehe ich allerdings davon aus, dass Konflikte zwischen landwirtschaftlichen Betrieben zu mit dieser Planung ermöglichten Nutzungen (Geruchsmissionen) ausgeschlossen sind.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wurde zur Entwurfsfassung nachgekommen. Die Begründung wurde um die nebenstehenden Äußerungen bzw. die Rechtsgrundlage ergänzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Die Planung sieht vor, den Graben südlich des Plangebietes zu erhalten und langfristig zu sichern. Dieses wird nur gelingen, wenn der ausgewiesene Räumstreifen eingezäunt und in kommunales Eigentum übergeht, wie es durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche auch planerisch vorbereitet wird. Da der Bauteppich in einem Abstand von lediglich 3 Metern zum Räumstreifen festgesetzt werden soll, werden Bauwillige nach Einschätzung meiner Unteren Wasserbehörde wegen der Südlage ein starkes Kaufinteresse an dem Räumstreifen haben.</p> <p>Aus diesem Grund regt sie an, die Grundstückstiefe zu vergrößern – also einen deutlich über 3 Meter breiteren nicht überbaubaren Bereich festzusetzen, damit ein ausreichend großer Gartenbereich ohne eventuelle Inanspruchnahme des Räumstreifens sichergestellt werden kann.</p> <p>Ich schließe mich der Stellungnahme des VBN vom 22.04.2014 an.</p> <p>Ich rege an, die textlichen Festsetzungen Nr. 5 zur Höhe baulicher Anlagen und Nr. 10 zur Höhe des Erdgeschosssockels in die Planschablonen zu übernehmen.</p> <p>Meine Untere Bauaufsichtsbehörde weist zur örtlichen Bauvorschrift Nr. 2 darauf hin, dass der Begriff „untergeordnete Gebäudeteile“ (Überschrift des § 7 b NBauO 2003) in § 5 Abs. 3 NBauO 2012 nicht mehr existiert. § 5 Abs. 3 der NBauO lässt auch Teile von Hauptgebäuden, also mit Hauptnutzungen, in einem gewissen und entsprechend zu ermittelnden Maß mit der Möglichkeit der Grenzabstandsunterschreitung zu. Zur inhaltlichen Bestimmtheit dieser örtlichen Bauvorschrift schlägt meine Untere Bauaufsichtsbehörde vor zu konkretisieren, welche Teile von der „Dachvorschrift“ ausgenommen sein sollen und welche nicht.</p>	<p>Die Gemeinde beabsichtigt nicht, den Räumstreifen zu veräußern. Sie wird über geeignete Maßnahmen (beispielsweise Einzäunung) sicherstellen, dass die Nutzung des Räumstreifens für die Gewässerunterhaltung freigehalten wird. Planungsrechtlich wird dies durch die Ausweisung der öffentlichen Grünfläche und des Räumstreifens abgesichert. Für die privaten Grundstücke verbleiben ausreichende Grundstückstiefen und Grundstücksgrößen.</p> <p>Die Gemeinde hat im Vorfeld dieser Bebauungsplanaufstellung ein städtebauliches Konzept erstellt. Demnach könnten nördlich des Räumstreifens Grundstücke in Größenordnungen von deutlich über 600 qm zugeschnitten werden (zwischen 624 qm und 760 qm). Die Grundstückstiefe beträgt hier ca. 26 m. Insgesamt handelt es sich dabei um relativ großzügige und marktübliche Grundstücksgrößen. Insofern erkennt die Gemeinde kein Erfordernis zur Änderung der Planung.</p> <p>Zur Stellungnahme des VBN siehe nachstehend unter Punkt 2.</p> <p>Der Anregung wird zum Teil nachgekommen. Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wurde zur Entwurfsfassung in die Planschablone aufgenommen. Eine Aufnahme der Höhe des Erdgeschosssockels würde die Planschablone überfrachten, daher wird darauf verzichtet. Ein Erfordernis wird nicht gesehen.</p> <p>Der Anregung wird nachgekommen. Die örtliche Bauvorschrift Nr. 2 wurde zur Entwurfsfassung wie folgt korrigiert:</p> <p>Hauptgebäude sind mit symmetrisch geneigten Dächern zu errichten. Die Dachneigung muss mindestens 20° und darf höchstens 50° betragen. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind:</p> <ul style="list-style-type: none">• Eingangsüberdachungen, Windfänge, vortretende Gebäudeteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Erker und Blumenfenster, soweit sie untergeordnet sind.• Wintergärten,• an der Traufseite eines Wohngebäudes errichtete Friesengiebel (Frontspieße) und Zwerggiebel mit einer Dachneigung von maximal 68°, sofern deren Firsthöhe sich dem Hauptdach unterordnet und die Giebelseite geringer als 50 % der Länge des Wohngebäudes ist, <p>Pultdächer mit einer Mindestneigung von 25 ° sind zulässig.</p>



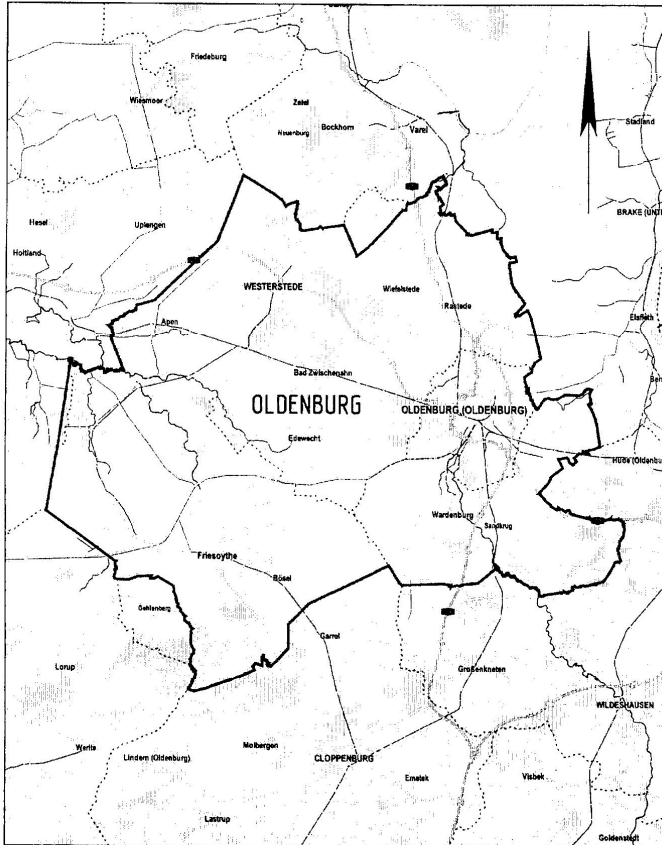
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	In der örtlichen Bauvorschrift Nr. 5 sollte die Rechtsgrundlage redaktionell korrigiert werden (§ 84 Abs. 3 Nr. 4 NBauO). Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB habe ich keine weiteren Hinweise.	Der Anregung wird nachgekommen. Die Rechtsgrundlage wurde zur Entwurfsfassung aktualisiert. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	31.07.2014 Stellungnahme im Zuge von (§ 4 (2) BauGB)	Meine Untere Bauaufsichtsbehörde regt an, die unteren Bezugspunkte bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (Nr. 5) sowie der Höhe des Erdgeschosssockels (Nr. 10) einheitlich zu bestimmen und die Höhenlage der Erschließungsstraßen (Straßenoberkante – Fahrbahnmitte) anzugeben. Das würde die Erstellung der Bauantragsunterlagen optimieren und die Prüfung im Zulassungsverfahren beschleunigen. Weitere Anregungen zu dieser Planung habe ich nicht.	Der Anregung wird insoweit nachgekommen, als dass die Höhe baulicher Anlagen und des Erdgeschosssockels über NHN festgesetzt werden. Die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen werden redaktionell ergänzt.
2	VBN Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen Willy-Brandt-Platz 7 28215 Bremen 23.04.2014 Stellungnahme im Zuge von § 4 (1) BauGB	Wir haben grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planungen. Wir begrüßen die Aussagen zur Anbindung des Gebietes an den öffentlichen Personennahverkehr. Der Sachverhalt ist mit dem Landkreis Ammerland und dem Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (ZVBN) abgestimmt. Dieses Schreiben gilt in Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr als gemeinsame Stellungnahme.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3	ExxonMobil Production Deutschland GmbH Riethorst 12 30659 Hannover 14.04.2014 Stellungnahme im Zuge von § 4 (1) BauGB	Die ExxonMobil Production Deutschland GmbH (EMPG) nimmt die Betriebsführung für die Produktionsaktivitäten einschließlich des Betriebs des Produktionsleitungsnetzes der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG (BEB), der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und den Tochtergesellschaften wahr. Wir möchten Ihnen mitteilen, dass von dem Planvorhaben die Bergbauberechtigung (Konzession) Bergwerkseigentum Oldenburg der OEG - Oldenburgische Erdölgesellschaft mbH betroffen ist.	Die öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen steht einer Überplanung des Gebietes oder einer Bebauung nicht im Wege. Sie stellt lediglich eine Berechtigung dar, zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoff Bohrungen vornehmen zu dürfen. Sollten tatsächlich die nebenstehend genannten Stoffe abgebaut werden, müssten dabei die vorhandenen Bebauungen etc. beachtet werden. Diese Ausführungen und die nebenstehenden Aussagen wurden zur Entwurfsfassung in der Begründung ergänzt.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung ExxonMobil Production	<p>Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. Deshalb weisen wir darauf hin, diese Rechte bei den Planungen zu berücksichtigen.</p> <p>Bitte bestätigen Sie uns den Erhalt dieser Stellungnahme per Post bzw. per Fax.</p> <p>Anlagen:</p> <p>Erläuterung Bergwerkseigentum</p> <p>Übersichtskarte</p> <p style="text-align: center;">– Bergwerkseigentum –</p> <p>Zur näheren Erläuterung des Begriffes „Bergwerkseigentum“ möchten wir auf die Ausführungen des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) verweisen:</p> <p>„Das Bergwerkseigentum gewährt einer Person oder Firma das Recht, den Bodenschatz, für den das Bergwerkseigentum verliehen ist, abzubauen. Das Bergwerkseigentum ist beim Grundbuchamt in das Berggrundbuch eingetragen.</p> <p>Die Suche nach volkswirtschaftlich bedeutenden Bodenschätzen wie z.B. Kohlenwasserstoffe, Stein- und Braunkohle oder Kali- und Steinsalze und deren Gewinnung unterliegen in der Bundesrepublik Deutschland den Vorschriften des Bundesberggesetzes (BBergG). Unterschieden werden dabei „bergfreie“ und „grundeigene“ Bodenschätze. Grundeigene Bodenschätze stehen im Eigentum des Grundeigentümers. Auf bergfreie Bodenschätze erstreckt sich das Eigentum an einem Grundstück nicht.</p> <p>Wer bergfreie Bodenschätze gewinnen (abbauen) will, benötigt dazu eine Bewilligung gemäß § 8 BBergG oder das Bergwerkseigentum gemäß § 9 BBergG. Die Erteilung erfolgt durch die zuständige Behörde. Für die Länder Niedersachsen, Schleswig-Holstein, Hamburg, Bremen und den Festlandsockel der Nordsee ist dies das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG). Sowohl Bewilligung als auch Bergwerkseigentum gewähren das Recht, innerhalb eines bestimmten Feldes Bodenschätze zu gewinnen. Das Bergwerkseigentum ist darüber hinaus ein „grundstücksgleiches“ Recht, das heißt es ist grundbuch- und beleihungsfähig. Das Feld der Bewilligung oder des Bergwerkseigentums ist über Tage flächenmäßig begrenzt und erstreckt sich bis in die „ewige Tiefe“, also theoretisch bis zum Erdmittelpunkt.“</p> <p>Dem Inhaber des Bergwerkseigentums ist es aber noch nicht gestattet, bergbauliche Tätigkeiten im Sinne des § 2 BBergG aufzunehmen. Alle Maßnahmen im Rahmen der bergbaulichen Tätigkeit sind jeweils vom zuständigen Bergamt in einem gesonderten Genehmigungsverfahren zuzulassen.</p> <p>Für weitere Rückfragen steht Ihnen unser Mitarbeiter Herr Oestmann (Tel.: 0511/ 641-2506) gerne zur Verfügung.</p>	



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
-----	--	---------------	---

	Fortsetzung ExxonMobil Production	 <p>Karte: onmaps.de/GeoBasis-DE/BKG/NRW Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung</p> <p>Übersichtskarte Bergwerkseigentum Oldenburg</p> <p>ExxonMobil Production</p> <p>Rietborst 12 30659 Hannover Tel.: (0511) 641-0</p> <p>Maßstab = 1:350000 Erstellt am: 3.01.2013 Erstellt von: Varnhorn ExxonMobil / apl. LAKX</p>	
--	--------------------------------------	---	--



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	15.07.2014 Stellungnahme im Zuge von (§ 4 (2) BauGB)	<p>Die ExxonMobil Production Deutschland GmbH (EMPG) nimmt die Betriebsführung für die Produktionsaktivitäten einschließlich des Betriebs des Produktionsleitungsnetzes der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG (BEB), der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und den Tochtergesellschaften wahr.</p> <p>Wir schreiben Ihnen im Auftrag der OEG Oldenburgische Erdöl-gesellschaft mbH, danken Ihnen für die weitere Beteiligung in der o. a. Angelegenheit und möchten Ihnen mitteilen, dass unsere mit Schreiben vom 14.04.14 gemachten Ausführungen weiterhin Gültigkeit besitzen.</p> <p>Bitte bestätigen Sie uns den Erhalt dieser Stellungnahme per Post bzw. per Fax.</p> <p>Anlagen</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Schreiben der ExxonMobil vom 14.04.2014 ist vorstehend wiedergegeben.
4	LGLN Regionaldirektion Han- nover Kampfmittelbeseiti- gungsdienst Marienstraße 34 30171 Hannover 17.04.2014 Stellungnahme im Zuge von § 4 (1) BauGB	<p>Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hannover (Dezernat 6 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Anlage; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.</p> <p>Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p>	In der Anlage zu diesem Schreiben (s.u.) wird ausgeführt, dass kein Kampfmittelverdacht besteht. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen keine Bedenken. Auf weitergehende Maßnahmen kann daher aus Sicht der Gemeinde verzichtet werden.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung LGLN	Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.	
		<p>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 BauGB, Anlage 17 VV-BauGB) Träger des öffentlichen Belanges: LGLN, RD Hannover Öffentlicher Belang: Kampfmittelbeseitigung</p> <div><p>Vorbemerkung:</p><p>Mit der Beteiligung wird den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen.</p><p>Planende Gemeinde: Rastede</p><p>Verfahren: B-Pl. 103, „Wohngebiet nördl. Havelstr. II“</p></div> <div><p>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können:</p><p><input type="checkbox"/> Im Planungsgebiet sind Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen geplant.</p><p><input type="checkbox"/> Im Planungsgebiet sind keine Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen geplant.</p></div> <div><p>Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan:</p><p><input checked="" type="checkbox"/> Im Planungsgebiet besteht kein Kampfmittelverdacht. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen keine Bedenken.</p><p><input type="checkbox"/> Im Planungsgebiet besteht Kampfmittelverdacht. Eine Gefahrenerforschung wird empfohlen.</p></div> <div><p><input type="checkbox"/> Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.</p></div>	



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
5	<p>Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 11.04.2014 Stellungnahme im Zuge von § 4 (1) BauGB</p>	<p>Das Plangebiet o.g. Bebauungsplanes liegt südlich des Stra- ßenzuges A 293/B 211, östlich des Autobahnkreuzes A 29/A 293 und in relevanter Nähe zu den Kreisstraßen K 131, K 135, K 143 und K 144.</p> <p>Die Einwirkungen des Straßenverkehrslärms auf das Plangebiet werden im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt (Schallimmis- sionsprognose des Büros ted, Bremerhaven vom Juni 2012 und Ziff. 3.2.2.2 der Begründung).</p> <p>Zu den prognostizierten Werten weise ich darauf hin, dass sich die zu erwartenden Verkehrsmengen mit dem Bau der geplanten Küstenautobahn ändern werden.</p> <p>Bei Bedarf können der Gemeinde Daten aus der Verkehrsunter- suchung für die Küstenautobahn A 20 Westerstede bis Droch- tersen (Planfall 4 für das Jahr 2025, Stand: Februar 2012) zur Verfügung gestellt werden.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung des gültigen Bebauungsplanes.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Schallgutachter haben die Geräuschemissionen durch die BAB A 29, die BAB A 293 sowie dem Zubringer von der BAB A 29 auf die BAB A 293 in Fahrtrichtung Loy berücksichtigt. Die Eingangsdaten basieren auf einer bundesweiten Ver- kehrszählung aus dem Jahr 2010. Des Weiteren wurden die Geräuschemissio- nen durch die Oldenburger Straße K 131, die Braker Chaussee K 135, die Butja- dinger Straße K 143 und die Schulstraße K 144 berücksichtigt. Die Eingangsda- ten auf diesen Verkehrswegen basieren auf Zählungen mit automatischen Zäh- leinrichtungen, die durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr im Jahr 2011 durchgeführt wurden. Bezogen auf einen Prognoseho- rizont für das Jahr 2030 wurde eine Verkehrszunahme von 1 %/Jahr berücksich- tigt. Die Gemeinde Rastede hält das Zugrundelegen dieser Daten und Annahmen für plausibel. Die Planungen zur Küstenautobahn A 20 sind noch nicht belastbar weit vorangeschritten. Ein Realisierungszeitpunkt ist derzeit nicht einschätzbar. Insofern verzichtet die Gemeinde auf eine Überarbeitung des Gutachtens mit den angesprochenen Daten zum Planfall 4.</p> <p>Der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird nach Rechtskraft des Verfahrens ein entsprechendes Exemplar übersandt.</p>
	<p>21.07.2014 Stellungnahme im Zuge von (§ 4 (2) BauGB)</p>	<p>Das Plangebiet o. g. Bebauungsplanes liegt südlich des Stra- ßenzuges A 293/B 211, östlich des Autobahnkreuzes A 29/A 293 und in relevanter Nähe zu den Kreisstraßen K 131, K 135, K 143 und K 144.</p> <p>Die Einwirkungen des Straßenverkehrslärms auf das Plangebiet werden im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt (Schallimmis- sionsprognose des Büros ted, Bremerhaven vom Juni 2012 und Ziff. 3.2.2.2 der Begründung).</p>	



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	<p>Unter Bezug auf die Abwägung der Gemeinde verweise ich nochmals auf die Verkehrsuntersuchung für die Küstenautobahn A 20 Westerstede bis Drochtersen. Im Planfall 4 für das Jahr 2025 (Stand: Februar 2012) wird für den betroffenen Streckenabschnitt der A 29 eine Verkehrsbelastung von 27.800 Kfz/24 h erwartet, davon 5.760 SV/24 h.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung des gültigen Bebauungsplanes.</p>	<p>Die Abwägung der Gemeinde zur gleichlautenden Stellungnahme der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr zur frühzeitigen Beteiligung wird beibehalten (s.o.). Die Gemeinde Rastede hält die im Schallgutachten zugrunde gelegten Daten und Annahmen für plausibel. Die Planungen zur Küstenautobahn A 20 sind noch nicht belastbar weit vorangeschritten. Ein Realisierungszeitpunkt ist derzeit nicht einschätzbar. Insofern verzichtet die Gemeinde auf eine Überarbeitung des Gutachtens mit den angesprochenen Daten zum Planfall 4.</p> <p>Der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird nach Rechtskraft des Verfahrens ein entsprechendes Exemplar übersandt.</p>
6	Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH Südwestpark 15 90449 Nürnberg 08.05.2014 Stellungnahme im Zuge von § 4 (1) BauGB	<p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 09.04.2014</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens.</p> <p>Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben.</p> <p>Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich inhaltlich auf die Erschließungsplanung.
7	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 06.05.2014 Stellungnahme im Zuge von § 4 (1) BauGB	<p>wir haben den o. g. Bebauungsplan zur Kenntnis genommen.</p> <p>Angrenzend an das Bebauungsgebiet befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV.</p> <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zur Anschlussmöglichkeit ist bereits in der Begründung enthalten.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung OOWV	<p>Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten können nur auf der Grundlage der AVB WasserV unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass die Gemeinde die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann.</p> <p>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.</p> <p>Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet, sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden</p> <p>Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW-Arbeitsblatts W 400-1 wird gebeten.</p> <p>Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden.</p> <p>Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebiets eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf die Erschließungsplanung.</p> <p>Der Hinweis auf die Sicherheitsabstände wurde zur Entwurfsfassung in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die bestehenden Leitungen liegen außerhalb des Plangebietes. Die Eintragung von Geh- Fahr- und Leitungsrechten ist daher nicht möglich.</p> <p>Der Hinweis wird im Zuge der Erschließungsplanung überprüft.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Entwurfsfassung in der Begründung ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird im Zuge der Erschließungsplanung überprüft.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung OOWV	<p>Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.</p> <p>Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich daraufhin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.</p> <p>Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgelungen) besteht durch den OOWV nicht. Allerdings können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten für einen anteiligen Löschwasserbezug eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöschhydranten regeln sich nach den bestehenden Verträgen. Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungsingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen.</p> <p>Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgelungenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.</p> <p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen unser Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Telefon: 04488 845211 in der Örtlichkeit an.</p>	<p>Der Hinweis wird im Zuge der Erschließungsplanung überprüft.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Entwurfsfassung in der Begründung ergänzt. Die Löschwasserversorgung ist Gegenstand der Erschließungsplanung und nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Eine Eintragung von Unterflurhydranten in den Bebauungsplan ist daher nicht möglich.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	18.07.2014 Stellungnahme im Zuge von (§ 4 (2) BauGB)	In unserem Schreiben vom 06.05.2014 – T la-295/14/Sa/will – haben wir bereits eine Stellungnahme zu dem oben genannten Vorhaben abgegeben. Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Schreiben des OOWV vom 06.05.2014 ist vorstehend wiedergegeben (s.o.).
8	Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie Ofener Straße 15 – 26121 Oldenburg 12.05.2014 Stellungnahme im Zuge von § 4 (1) BauGB	Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Antragsunterlagen enthalten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
9	EWE Netz GmbH Neue Straße 23 26316 Varel 12.05.2014 Stellungnahme im Zuge von § 4 (1) BauGB	Es bestehen keine Bedenken. Wir bitten Sie bei Ihren Planungen Freiräume für leitungsgebundene Energien zu berücksichtigen und eine Freifläche für eine Trafostation vorzusehen. Die Versorgungsstrasse sollte nicht durch eine geschlossene Fahrbahndecke überbaut werden. Ebenso bitten wir darum, dass durch spätere Anpflanzungen unsere Leitungen nicht durch tiefwurzelnde Bäume gefährdet werden. Vor Baubeginn sind von den ausführenden Baufirmen die aktuellen Bestandspläne bei uns einzuholen.	Die nebenstehenden Hinweise werden zu Kenntnis genommen. Inhaltlich beziehen sich die Hinweise jedoch auf die nachfolgenden Planungsebenen, d.h. der Ingenieurplanung zu den geplanten Verkehrsinfrastruktureinrichtungen. Für den hier vorliegenden Bebauungsplan entfalten die Hinweise keine unmittelbare Wirkung auf die getroffenen Festsetzungen. Das betrifft auch den angeregten Standort für eine Trafostation. Da seitens der EWE kein genauer Standort oder Maße der Station angegeben wurden, geht die Gemeinde davon aus, dass der Standort flexibel ist und innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen untergebracht werden kann.
	31.07.2014 Stellungnahme im Zuge (§ 4 (2) BauGB)	Die Unterlagen in oben genannter Angelegenheit haben wir dankend erhalten. Unsererseits bestehen keine Bedenken. Wir verweisen auf unser Schreiben vom 12.05.2014. Wir bitten Sie bei Ihren Planungen Freiräume für leitungsgebundene Energien zu berücksichtigen und eine Freifläche für eine Trafostation vorzusehen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Schreiben der EWE Netz GmbH vom 12.05.2014 ist vorstehend wiedergegeben. Die Abwägung der Gemeinde zur gleichlautenden Stellungnahme der EWE Netz GmbH zur frühzeitigen Beteiligung wird beibehalten (s.o.). Die Hinweise entfalten keine unmittelbare Wirkung auf die getroffenen Festsetzungen. Da seitens der EWE kein genauer Standort oder Maße der Station angegeben wurden, geht die Gemeinde nach wie vor davon aus, dass der Standort flexibel ist und innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen untergebracht werden kann.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung EWE Netz GmbH	<p>Die Versorgungstrasse sollte nicht durch eine geschlossene Fahrbahndecke überbaut werden. Ebenso bitten wir darum, dass durch spätere Anpflanzungen unsere Leitungen nicht durch tiefwurzelnde Bäume gefährdet werden.</p> <p>Vor Baubeginn sind von den ausführenden Baufirmen die aktuellen Bestandspläne bei uns einzuholen.</p>	Die Hinweise beziehen sich auf die nachfolgenden Planungsebenen, d.h. der Ingenieurplanung zu den geplanten Verkehrsinfrastruktureinrichtungen.

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

Beteiligungsverfahren nach § 4 (1) BauGB

1. Gastransport Nord GmbH, Schreiben vom 05.05.2014
2. E.ON Netz GmbH, Schreiben vom 22.04.2014
3. TenneT TSO GmbH, Schreiben vom 28.04.2014
4. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, Schreiben vom 14.04.2014
5. LWK Niedersachsen, Forstamt Weser-Ems, Schreiben vom 15.04.2014
6. LWK Niedersachsen, Bezirksstelle OL-Nord, Schreiben vom 22.04.2014
7. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, Schreiben vom 06.05.2014

Beteiligungsverfahren nach § 4 (2) BauGB

1. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, Schreiben vom 29.07.2014
2. LWK Niedersachsen, Bezirksstelle OL-Nord, Schreiben vom 23.07.2014
3. Gastransport Nord GmbH, Schreiben vom 22.07.2014



Nr.	Private Einwen- der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
		Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.	
		Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.	

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2014/169

freigegeben am **22.09.2014**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Hans-Hermann Ammermann

Datum: 18.09.2014

Pflanzung einer Streuobstwiese im B-Plangebiet 103 - Antrag Bündnis 90/Die Grünen

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	07.10.2014	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	14.10.2014	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Ohne.

Sach- und Rechtslage:

Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen hat den in der Anlage beigefügten Antrag gestellt.

In dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 103 in Wahnbeck, nördlich Havelstraße II, ist für die Fläche zwischen Wohnen und Gewerbe eine Grünanlage vorgesehen. Diese Festsetzung schließt die Anlage einer Streuobstwiese nicht aus.

Nach der bisherigen zeitlichen Planung ist die Erschließung dieses Gebietes in 2015 vorgesehen. Zum jetzigen Zeitpunkt würde die Anlage der Grünanlage somit im Herbst 2015 erfolgen können. Im Rahmen dieser Planung, die voraussichtlich im Frühjahr/Sommer 2015 erarbeitet wird, ist auch die Prüfung zur Anlegung einer Streuobstwiese oder möglicherweise auch nur auf Teilen der Gesamtfläche möglich und sinnvoll.

Finanzielle Auswirkungen:

Zurzeit keine.

Anlagen:

Anlage 1 – Antrag auf Anlegung einer Streuobstwiese



B90/GRÜNE RATSFRAKTION, SEILERWEG 20, 26180 RASTEDE

Herrn Bgm.
Dieter von Essen
Rathaus

Per email an kobbe@rastede.de

Fraktion im Gemeinderat Rastede

Gerd Langhorst

Fraktionssprecher
Seilerweg 20
26180 Rastede
Tel: 04402.3306
Mobil: 0160.97749467
Fax: 04402.989882
gerdlanghorst@me.com
www.gruene-rastede.de

Rastede, 16. September 2014

Sehr geehrter Herr Bürgermeister von Essen,

für die Fraktion stelle ich den folgenden Antrag:

„Pflanzung einer Streuobstwiese im B-Plangebiet 103, Wahnbek, nördlich Havelstraße II“

Begründung:

Der B-Plan enthält eine als „Pufferzone“ zwischen südlicher Wohnbebauung und sich nördlich anschließender Gewerbebebauung gedachte Grünzone einschließlich eines Regenwasserrückhaltebeckens. Diese Grünzone kann neben ihrer abschirmenden Wirkung in Richtung Gewerbegebiet auch der Naherholung dienen und ökologische Ausgleichsfunktionen übernehmen. Gerade für die letztgenannten Funktionen bietet sich u.a. die Anlage einer Streuobstwiese an. Streuobstwiesen benötigen nach Neuanpflanzung etwa 5 Jahre Schutz vor Wildverbiss und eine jährlich Schnittpflege. Einzäunung und Schnitt können danach entfallen. Anwohner, Ortsvereine, Schule, Naturschutzverband, Imkerverein könnten in ein Pflegekonzept eingebunden werden, Zuschüsse für das Anlegen und den Kauf der Obstbäume könnten von der Naturschutzstiftung Ammerland, Bingo Lotto u. dgl. eingeworben werden.

Freundliche Grüße,

gez. Gerd Langhorst

Anlagen:

- Geschichte der Streuobstwiesen
- Regionale Sorten
- Bezugsquellen

Geschichte der Streuobstwiesen:

Der Begriff „Streuobstwiesen“ ist erst zwischen 1950 und 1960 entstanden. In Norddeutschland gibt es meist Obstwiesen, in denen in der oberen Schicht die Kronen der Obstbäume stehen und darunter Wiesen für die Viehnutzung vorhanden sind. In Süddeutschland bestehen Streuobstwiesen in lockerem Bestand innerhalb größerer Wiesengebiete.

Vieler dieser Anlagen sind in Norddeutschland den drei großen Rodungswellen zum Opfer gefallen. In den 60er Jahren wurden zunächst unwirtschaftliche Bestände gerodet; von 1970 bis 1973 dann Obstwiesen und in den 90er Jahren Erwerbsanlagen mit weniger als 700 Bäumen pro ha.

Die Kulturapfelsorten stammen im Wesentlichen aus Ostasien, sind dann über Taschkent nach Griechenland gekommen als „Malus diversi“

Um 800 n. Chr. hat Karl der Große Äpfel nach einer umfangreichen Liste anpflanzen lassen. Auch das Kloster Skt. Gallen hat eine Pflanzplan aus dieser Zeit. Ab 1750 tauchen Hinweise auf, dass Obst für die Bevölkerung angebaut wurde. 1810 bis 1830 hat in Langförden ein Lehrer die Veredlung gelehrt.

1820 hat die Herzoglich Oldenburgische Verwaltung mit einer Verordnung geregelt, dass in den Schulen das Veredeln beigebracht werden solle.

Die Graue Französische Renette ist ca. 300 Jahre alt.

Der Rote Eiserapfel ist schon im 16. Jahrhundert nachgewiesen.

Die Goldparmäne soll 1204 in der englischen Grafschaft Worcestershire entstanden sein. Um 1800 wurde sie von DIEL eingeführt.

Der Gravensteiner ist um 1700 entstanden. Die Verbreitung erfolgte vom Ort „Gravenstein“ in Schleswig-Holstein aus.

OVERDIEK in Sulingen hat 1500 Sorten gesammelt. 1870/71 hat Josef Siemer, Spreda, in der Normandie große Apfelplantagen gesehen und dann in Langförden mit dem Anbau von Hochstämmen begonnen. Danach hat es bis 1900 einen umfangreichen Anbau von Hochstämmen gegeben. 3 bis 4000 t wurden bis 1940 jährlich vermarktet.

Regionale Sorten:

Für den Anbau von Obstwiesen sind ca. 120 hochstämmige Bäume je ha erforderlich. Sachkundige sollten in den ersten 5 Jahren die Anpflanzung noch beschneiden und vor Wildverbiss schützen. Danach ist nur noch wenig Pflege erforderlich. Obstwiesen sollten 10 % Birnen und 10 % Zwetschgen beinhalten.

Stedinger Prinz, Osterkamps Renette, Stern von Bühren, Siemers Boskoop, Zucalmaglios Renette, Reitländer, ähnlich Baumanns Renette, Ostfriesischer Herbstkalvill, Grahams Jubiläum, Dülmener Rosenapfel, Roter und Gelber Münsteländer (großer Baum) Osnabrücker Renette, Altländer Pfannkuchenapfel, Horneburger Pfannkuchenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Winter Glockenapfel, Schöner von Herrenhut, Gestreifte Winterrenette, Boskoop, Ontario, ab 1822 in Europa eingeführt, Geheimrat Oldenburg, (gut für Most), Schöner aus Lutten (mehltauanfällig) Celler Dickstiel, Jacob Lebel

Besonders geeignet für das Klima im Weser-Ems-Gebiet:

Groninger Krone, Großherzogs Liebling, Ostfriesischer Striebling, Pannemanns Tafelapfel, Boikenapfel, Danziger Kantapfel, Dülmener Rosenapfel, Erwin Bauer, Grahams Jubiläumsapfel, Krügers Dickstiel, Jacob Lebel, Boskoop, Gelber Münsterländer, Ingol, Roter Eisenapfel, Schöner aus Herrnhut

Zwetschgen und Pflaumen:

Borsumer Zwetschge, Graf Althans, Nancy Mirabelle, The Czar, Wangenheims Frühzwetschge

Birnen:

Alexander Lucas, Clapps Liebling, Conference, Doppelte Philippsbirne, Esperens Herrenbirne, Gellerts Butterbirne, Gräfin v. Paris, Gute Graue, Herzogin Elsa, Holländische Zuckerbirne, Köstliche v. Charneu,

Süßkirschen:

Dönissens Gelbe Knorpelkirsche, Lucienkirsche, Oktava, Regina, Valeska

Bezugsquellen:

Martin Müller, Baumschule A. Müller, Mimmelager Straße 1, 49610 Quakenbrück, www.amo-baumschulen.de

Baumschule Bernhard Beckermann, Cappelner Damm 19, 49692 Cappel

Baumschule Gerold Brüntjen, Eschhorn 1, 26188 Edewecht, www.bruentjen-baumschulen.de

Bioland Baumschule Aloys Pöhler, Flachsmoor 1, 49685 Emstek-Höltinghausen, www.bioland-baumschule.de

Baumschule Dieter von Essen, Voßbarg 56, 26180 Rastede

Quelle: Dr. Dankwart Seipp, ehemaliger Leiter der Versuchsanstalt Langförden der Gartenbauabteilung der Landwirtschaftskammer Weser-Ems.

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2014/171

freigegeben am **26.09.2014**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Hans-Hermann Ammermann

Datum: 22.09.2014

Staudenauswahl für die Begrünung Ortskern

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	07.10.2014	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	14.10.2014	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Die Auswahl der Stauden und Gräser wird auf der Grundlage der Anlage beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Für die Überarbeitung der Pflanzbeete ist die Sanierung der Baumscheiben und Umpflanzung der Bäume mit Stauden und Gräsern vorgesehen. Das beauftragte Ingenieurbüro hat auf der Grundlage der bisherigen Beschlüsse eine Auswahl von Stauden und Gräsern erarbeitet.

Die Stauden und Gräser, deren Abbildungen in der Anlage beigelegt sind, sind für diese Standorte geeignet und bilden auch optisch deutliche Anreize.

Finanzielle Auswirkungen:

Die finanziellen Auswirkungen wurden bereits bei der Vorstellung der Gesamtmaßnahme dargestellt.

Anlagen:

Anlage 1 – Auswahl Stauden und Gräser Ortskern Rastede

Fahrbahnteiler Raiffeisenstraße

Chinaschilf (*Miscanthus sinensis* 'Silberfeder')



Pflanzenauswahl für Oldenburger Straße

Günsel (*Ajuga reptans* 'Atropurpurea')



Frauenmantel *Alchemilla mollis*



Grasnelke *Armeria maritima* Düsseldorf Stolz



Blaustrahlhafer (*Avena sempervirens*)



Glockenblume (*Campanula persicifolia*)



Mädchenauge (*Coreopsis lanseolata* 'Sonnenkind')



Heidenelke (*Dianthus deltoides*)



Elfenblume (*Epimedium x versicolor* 'Sulphureum')



Blauschwingel (*Festuca glauca*)



Storachschnabel (*Geranium grandiflorum* 'Johnson's Blue')



Schleifenblume (*Iberis sempervirens*)



Lavendel (*Lavandula angustifolia*)



Katzenminze (*Nepeta x faassenii*)



Nachtkerze (*Oenothera tetragona* ‚Hohes Licht‘)



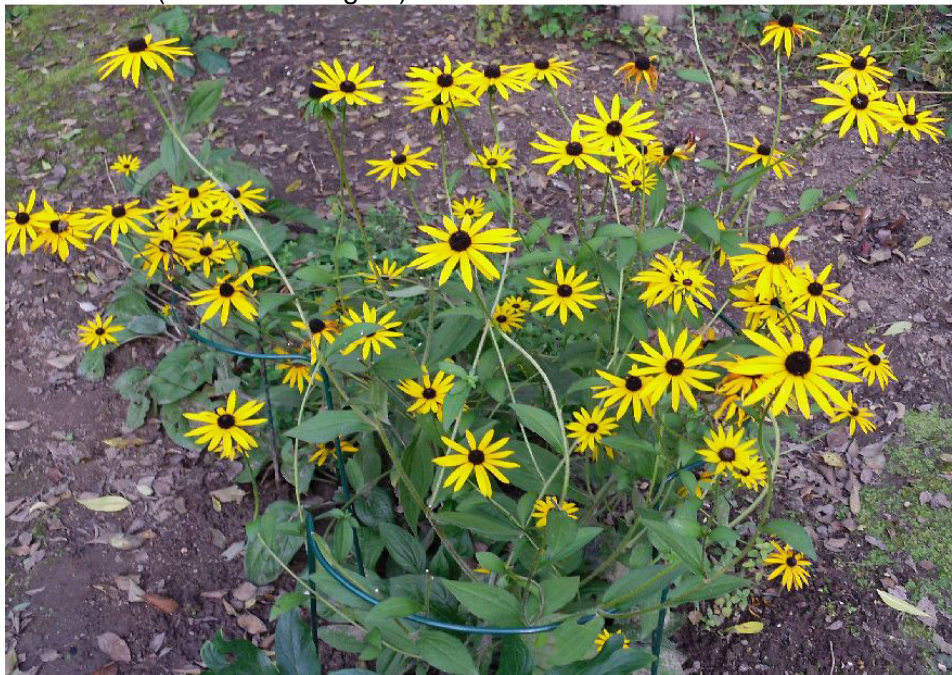
Federborstengras (*Pennisetum compressum*)



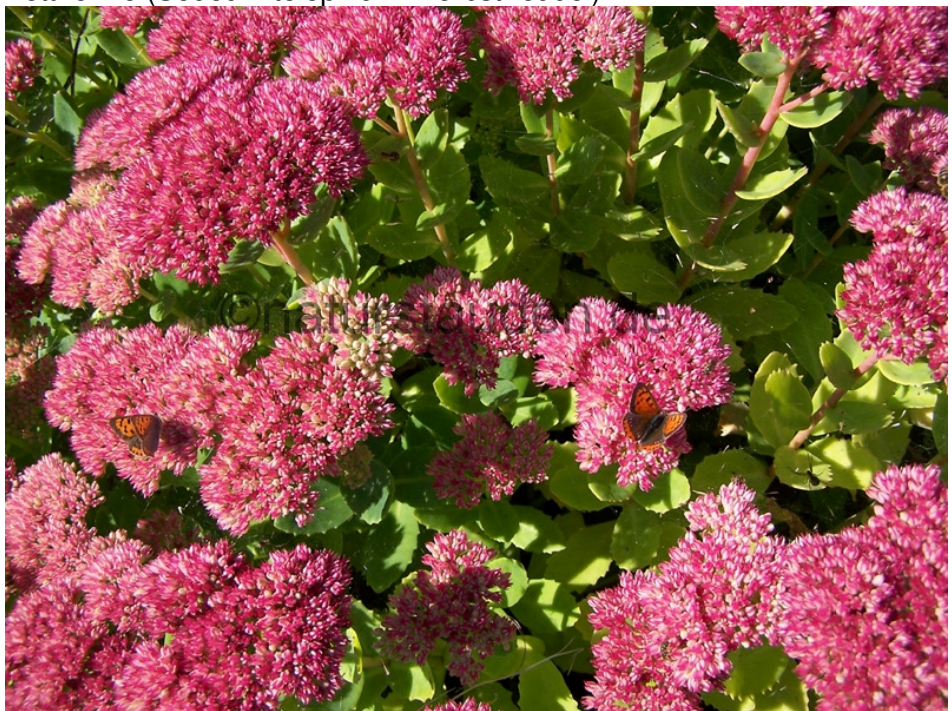
Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea* 'Picta')



Sonnenhut (*Rudbeckia fulgida*)



Fetthenne (*Sedum telephium* 'Herbstfreude')



Wollziest (*Stachys lanata* 'Silver Carpet')



Reiherfedergras (*Stipa barbata*)



Ehrenpreis (Veronica spicata 'Erica')



B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2014/170

freigegeben am **26.09.2014**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Hans-Hermann Ammermann

Datum: 22.09.2014

Verlegung des Parkausganges an der Oldenburger Straße und Beibehaltung der Abbiegespur in die Feldbreite – Antrag der FDP

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	07.10.2014	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	14.10.2014	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Ohne.

Sach- und Rechtslage:

Die FDP Rastede hat den in der Anlage zu dieser Vorlage beigefügten Antrag gestellt.

1. Die Verlegung des Parkausganges wurde im Rahmen der Beratung zum Ausbau der Oldenburger Straße in der Sitzung des Bauausschusses am 10.03.2014 ausführlich erörtert und auch in der Vorlage Nr. 2014/010 in Anlage 5 wurde auf diesen Umstand hingewiesen. Die Verwaltung hatte dabei insbesondere auch auf die straßenbaulich bedingt verbesserten Sichtverhältnisse hingewiesen. Eine Notwendigkeit der Verlegung der angesprochenen Wegeanbindungen wird durch die Verwaltung – nach wie vor - nicht gesehen. Weder die bisherige Situation noch Hinweise aus dem Kreis potenzieller Nutzer haben erkennen lassen, dass es sich etwa um einen problematischen Zugang handeln würde, der außerdem im Verhältnis zu den übrigen Parkeingängen nur eine untergeordnete Bedeutung aufweist.

In diesen Ausführungen ist unabhängig von der Auffassung der Verwaltung nicht geprüft, ob unter denkmalschutzrechtlichen Gründen einer Verlegung überhaupt zugestimmt würde. Unabhängig davon steht eine mögliche Verlegung auch nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Straßenbaumaßnahme. Soweit sich die Notwendigkeit auch zu einem späteren Zeitpunkt herausstellen sollte, wäre jederzeit die Verlegung jedenfalls in südliche Richtung möglich, da in keiner Ausbauvariante eine Überquerungshilfe vorgesehen ist. Die Verlegung hätte gegebenenfalls zur Voraussetzung, dass eine denkmalrechtliche Genehmigung erteilt werden würde.

2. Im Rahmen der o. g. Sitzung wurde auch die Thematik des Wegfalls der Abbiegespur aus der Oldenburger Straße von Wahnbek aus kommend in die Feldbreite hinein beleuchtet.

Die Linksabbiegehilfe ist in den 1980er Jahren aufgrund der seinerzeit in die Feldbreite aus Süden einbiegenden Schulbusse angelegt worden. Aufgrund verschiedener anderer verkehrsrechtlicher Maßnahmen ist diese Abbiegehilfe entbehrlich geworden. Die Schulbusse erreichen insbesondere den Busparkplatz an der Schule Feldbreite komfortabler über eine eigene Abbiegespur im Bereich der Schloßstraße und eine verkehrlich besser überschaubare Situation bedingt durch die Ampelanlage im Einmündungsbereich Schloßstraße / Feldbreite. Hieran ändert auch die gelegentliche Nutzung der Feldbreite durch Busse im südlichen Verlauf nichts.

Die Planungen haben auch in anderen Bereichen, die eine vergleichbare Verkehrsdichte aufweisen, zu keinen anderen Beurteilungen geführt. Dies gilt beispielsweise für die Bahnhofstraße oder für die Kreuzungssituation Oldenburger Straße / Mühlenstraße / Anton-Günther-Straße. Vielmehr lassen sich umgekehrt positive Aspekte des Verzichts auf die Abbiegespur in den vorgenannten Bereichen feststellen. Die wartepflichtigen Fahrzeuge erzeugen eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit der übrigen Fahrzeuge, ohne dass sich durch die Abbiegenden selbst erhebliche oder gar unzumutbare Erschwernisse hinsichtlich der Leichtigkeit des Verkehrs ergeben würden. Dieses muss (und wird) allerdings mit flankierenden Maßnahmen, wie das Einsetzen von Leitpfosten, unterstützt werden.

Vergleichbare Situationen gibt es auch an anderen Stellen. So ist das Linkseinbiegen zum REWE-Markt oder zum Lidl-Markt auch bislang nur über die vorhandenen Fahrbahflächen möglich, ohne dass es hier zu Problemsituationen kommt. Die Verwaltung musste nach den seinerzeitigen Beratungen im Übrigen davon ausgehen, dass die genannten Punkte insoweit inhaltlich hinreichend abgedeckt sind und hat die entsprechende Beschlussfassung an den eigentlichen Träger der Planung, nämlich den Landkreis Ammerland, weitergeleitet. Dieser hat die von der Gemeinde befürwortete Planung zwischenzeitlich abgeschlossen und ausgeschrieben.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

Anlage: Antrag der FDP-Fraktion vom 18.09.2014



Evelyn Fisbeck

Sophienstr 6
26180 Rastede

Telefon: 04402 / 81045
Telefax: 04402 / 598155

Email: e.fisbeck@t-online.de

An den Bürgermeister
Dieter von Essen
Sophienstr.27
26180 Rastede

GEMEINDE RASTEDE			
Eing. 18. Sep. 2014			
HVB	FB	STS	GB
X			3

Rastede, 18.09.2014

Betreff: Verlegung des Parkausganges an der Oldenburger Straße und Beibehaltung der Abbiegespur in die Feldbreite

Sehr geehrter Herr Bürgermeister

Die Oldenburger Straße stellt mit der Belastung von 12300 Kfz die Hauptverkehrsader unseres Ortes dar.

Auf der Ostseite der K131 befindet sich ein Eingang/ Ausgang zum Schlosspark, der von Schulkindern, Radfahrern und Hundeführern benutzt wird.

Da es hier im Bereich der Einmündung Feldbreite und der Esso-Tankstelle im verstärkten Maße zu Konflikten zwischen Radfahrern/ Fußgängern und Kraftfahrzeugen kommt und dies noch durch das Parken von LKWs vor der Mautstelle verstärkt wird, sollte zur Entflechtung der Verkehrssituation der Parkeingang in Richtung Zentrum verlegt werden (schätzungsweise 100-150 Meter).

Des Weiteren ist die Aufgabe der Abbiegespur zur Feldbreite nicht nachzuvollziehen.

An der Straße „Feldbreite“ befindet sich außer dem Palais, dem Hallenbad und der Mehrzweckhalle auch der Kindergarten, die Krippe und der Hort. Für alle diese Einrichtungen ist mit Bus- und Pkw-Verkehr als Zielverkehr zu rechnen.

Ohne Abbiegespur würde jedes dieser Fahrzeuge zu einem Rückstau auf der Oldenburger Straße führen. Wir fordern deshalb die vorliegende Planung dahin gehend zu ändern und die Abbiegespur beizubehalten.

Mit freundlichen Grüßen


Evelyn Fisbeck

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2014/173

freigegeben am **24.09.2014**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Hans-Hermann Ammermann

Datum: 23.09.2014

Überprüfung der Rohre der Regenwasserkanalisation - Antrag der FDP

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	07.10.2014	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	14.10.2014	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Ohne.

Sach- und Rechtslage:

Die FDP Rastede hat den in der Anlage beigefügten Antrag gestellt.

Zu dem Antrag ist seitens der Gemeindeverwaltung Folgendes anzumerken:

Die Annahmen für die hydraulischen Berechnungen hinsichtlich der Regenereignisse basieren auf langjährigen statistischen Erfassungen der Wetterämter. Daraus resultierend werden bei veränderten klimatischen Verhältnissen beziehungsweise Regenereignissen die entsprechenden Normen oder Vorgaben angepasst. Dieses führt für den sogenannten 15 Minuten-Regen beispielhaft dazu, dass in den 1980er Jahren mit 85 l/s je ha gerechnet wurde, während zum heutigen Zeitpunkt mit 127 l/s je ha gerechnet wird.

Dieser Wert ist zunächst der Eingangswert für die entsprechende hydraulische Ermittlung der notwendigen Rohrdurchmesser. Soweit bei Nachrechnung eines Rohrsystems diese Vorgaben erfüllt werden, findet aus hydraulischen Gründen eine Sanierung des Kanalnetzes nicht statt.

Sobald aber aus bautechnischen oder hydraulischen Gründen eine Sanierung erforderlich ist, wie beispielsweise beim Ausbau Buschweg, Eichendorffstraße, Oldenburger Straße, Anton-Günther-Straße, Schloßstraße und Wilhelmstraße wird regelmäßig gegenüber dem Pflichtumfang der nächstgrößere Rohrdurchmesser ausgeschrieben und eingebaut, um auch hinsichtlich zukünftig möglicher erhöhter baulicher Ausnutzbarkeit Vorsorge zu tragen.

Dieses Handlungsprinzip besteht bereits seit langer Zeit und gilt bis heute unverändert fort.

Finanzielle Auswirkungen:

zurzeit keine.

Anlagen:

1. FDP-Antrag zur Überprüfung der Rohre der Regenwasserkanalisation



Evelyn Fisbeck

Sophienstr 6
26180 Rastede

Telefon: 04402 / 81045
Telefax: 04402 / 598155

Email: e.fisbeck@t-online.de

Rastede, 08.09.2014

GEMEINDE RASTEDE			
Eing. 09. Sep. 2014			
HVB X	FB	STS X	GB J

An den Bürgermeister
Dieter von Essen
Sophienstr.27
26180 Rastede

Betreff: Antrag zur Überprüfung der Rohre der Regenwasserkanalisation

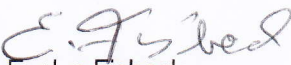
Sehr geehrter Herr Bürgermeister

Die FDP beantragt den Durchmesser der Regenwasserkanalrohre im Rahmen von Straßensanierungsarbeiten auf ihre Zukunftsfähigkeit zu überprüfen und gegebenenfalls zu vergrößern.

Begründung:

Im Oberzentrum Oldenburg werden derzeit Straßen aufgebrochen um die Regenwasserrohre im Durchmesser zu vergrößern. Aufgrund der Klimaveränderung und zunehmender Starkregen sollten auch die Rasterder Regenwasserrohre zukunftsfähig vergrößert werden. Um dies kostengünstig zu gestalten, sollten diese Maßnahmen im Rahmen von Straßensanierungen wie zum Beispiel in der Wilhelmstrasse und der Oldenburger Strasse durchgeführt werden.

Mit freundlichen Grüßen


Evelyn Fisbeck