

GEMEINDE RASTEDE

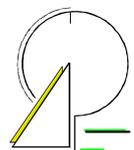
Landkreis Ammerland



Bebauungsplan Nr. 107 „Hugo-Duphorn-Straße“

mit örtlichen Bauvorschriften
(gem. § 13a BauGB)

Begründung



INHALTSÜBERSICHT

BEGRÜNDUNG

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	2
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1	Kartenmaterial	3
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.3	Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	3
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	3
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	3
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	4
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	4
3.5	Städtebauliches Entwicklungskonzept	4
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	5
4.1	Belange von Natur und Landschaft	5
4.2	Artenschutzrechtliche Belange	6
4.3	Belange des Immissionsschutzes	9
4.4	Belange der Wasserwirtschaft	10
4.5	Belange des Denkmalschutzes	10
4.6	Altablagerungen	10
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	10
5.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung	11
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	11
5.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	12
5.5	Verkehrsflächen	12
5.5.1	Straßenverkehrsflächen	12
5.5.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	12
5.6	Private Grünflächen	13
5.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
5.8	Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
5.9	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	14
6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	15
7.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	15
8.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT	16
8.1	Rechtsgrundlagen	16
8.2	Verfahrensübersicht	17
8.2.1	Aufstellungsbeschluss	17
8.2.2	Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden	17
8.3	Planverfasser	17

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt aufgrund der anhaltenden Nachfrage im Gemeindegebiet, weitere Wohnbaugrundstücke im Hauptort zu erschließen und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. 107 "Hugo-Duphorn-Straße" auf.

Das derzeit landwirtschaftlich genutzte Plangebiet mit einer Flächengröße von 1,3 ha befindet sich zentrumsnah im Südwesten des Hauptortes zwischen den bestehenden Siedlungsstrukturen an der Carl-Rohde-Straße und der Schillerstraße sowie dem in Realisierung befindlichen Neubaugebiet am Stratjebusch. Anlässlich der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauland soll der bereits bestehende Siedlungsansatz an der Carl-Rohde-Straße entsprechend weiterentwickelt werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den zweiten Bauabschnitt der über die 60. Flächennutzungsplanänderung planungsrechtlich vorbereiteten ca. 5,5 ha großen Wohnbaufläche „Wohngebiet am Stratjebusch“. Die Gebietsentwicklung für den ersten Bauabschnitt erfolgte bereits über den Bebauungsplan Nr. 99A (2014), der sich aktuell in der Bauphase befindet. Angesichts der anhaltend hohen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine regionaltypische Einzel- und Doppelhausbebauung sowie für eine Mehrfamilienhausbebauung soll nunmehr der zweite Bauabschnitt erschlossen werden. Alternative Entwicklungsflächen mit vergleichbarer städtebaulicher Qualität stehen der Gemeinde Rastede aktuell nicht zur Verfügung. Zur Sicherstellung einer geordneten Gebietsentwicklung wurde im Vorfeld ein städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 werden nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den zweiten Bauabschnitt geschaffen.

Entsprechend dem dargelegten Planungsziel werden im vorliegenden Bebauungsplan allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO mit einem an das bauliche Umfeld orientierten Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Folglich wird innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet (WA2) wird eine GRZ von 0,4 entsprechend der hier angestrebten Anlage von Mehrfamilienhäusern festgesetzt. Die Gebäude sind in maximal zweigeschossiger Bebauung und mit einer maximalen Firsthöhe (FH) von 9,50 m zu errichten. Zur Vermeidung einer unverträglichen städtebaulichen Verdichtung sind pro Einzelhaus maximal zwei Wohnungen bzw. pro Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig. Zur ortsverträglichen Einbindung des Wohngebietes in die umliegenden Siedlungsstrukturen werden örtliche Bauvorschriften formuliert. Die im Plangebiet vorhandenen Wallhecken sowie weitere ortsbildprägende Gehölzstrukturen werden weitestgehend zum Erhalt festgesetzt. Zur weiteren Eingrünung des Plangebietes werden verschiedene Anpflanzmaßnahmen festgesetzt.

Zur Berücksichtigung der Schutzansprüche im Hinblick auf den von der Bundesautobahn 29 ausgehenden Verkehrslärm werden auf der Grundlage einer durchgeführten schalltechnischen Untersuchung Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über eine interne Erschließungsstraße, die im Norden über die Von-Humboldt-Straße an die Carl-Rohde-Straße angebunden ist.

Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 aufgrund des innerörtlichen Standortes um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und der Geltungsbereich lediglich 1,3 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. 107 wurde auf der Grundlage des vom Vermessungsbüro Alfred Menger, Westerstede zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes mit einer Flächengröße von ca. 1,3 ha liegt am südwestlichen Ortsrand des Hauptortes Rastede, östlich der Schillerstraße und südlich der bestehenden Wohnsiedlung an der „Carl-Rohde-Straße“ sowie nördlich bzw. westlich des Neubaugebietes „Am Stratjebusch“. Die konkrete Abgrenzung sowie die Lage im Gemeindegebiet sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation

Das derzeit landwirtschaftlich genutzte Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand des Mittelzentrums Rastede. Unmittelbar nördlich und östlich grenzen Wohnsiedlungen an. Südlich und östlich schließt derzeit in Realisierung befindliche Wohnbebauung an. Westlich, ca. 150 m vom Plangebiet entfernt, verläuft die Bundesautobahn 29. Das Plangebiet wird in großen Teilen von Wallhecken bzw. ortsbildprägende Gehölzstrukturen begrenzt.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2012 werden für das Plangebiet keine gesonderten Festsetzungen getroffen. Der Ort Rastede ist im LROP als Mittelzentrum festgelegt. Grundsätzlich ist die Siedlungsentwicklung auf die zentralörtlichen Bereiche zu konzentrieren. Mit der bedarfsgerechten Ausweitung des Angebots an Wohnbauflächen im Mittelzentrum Rastede wird dieser raumordnerischen Zielaussage entsprochen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Ammerland liegt aus dem Jahr 1996 vor. Die Gültigkeit des RROP wurde nach einer Prüfung der Aktualität mit Bekanntmachung vom 07.06.2007 für weitere 10 Jahre verlängert. Als Mittelzentrum und Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten gemäß den Vorgaben des RROP hat die Gemeinde Rastede für ein über den eigenen Bedarf hinausgehendes Angebot an Wohnbauland Sorge zu tragen. Die hier geplante Vorbereitung von weiteren Baugrundstücken im Hauptort entsprechend der aktuellen Nachfrage und unter Berücksichtigung des langfristigen Siedlungsbedarfes für das Gemeindegebiet entspricht somit den Zielen der Regionalplanung. Angesichts der städtebaulichen Vorprägung des Bereiches durch die an der Carl-Rohde-Straße gelegenen Siedlungsstrukturen und die nahegelegene Bundesautobahn 29

werden die konkreten Inhalte des RROP für das Plangebiet selbst (Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft) nur geringfügig berührt.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

In der 60. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 2014 wird das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 107 als Wohnbaufläche gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 107 wird folglich aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB entwickelt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 107 überlagert geringfügige Teile des seit 1964 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5, inklusive Änderungen. Hierin sind nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO festgesetzt. Zukünftig werden auf dieser kleinteiligen Flächen private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB und überlagernd Erhaltungsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 107 treten die für das Plangebiet derzeit geltenden Festsetzungen entsprechend des Ursprungsplanes außer Kraft.

3.5 Städtebauliches Entwicklungskonzept

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wurde im Vorfeld ein städtebauliches Entwicklungskonzept zu dem zwei Bauabschnitte umfassenden, geplanten Wohngebiet erarbeitet (vgl. Abb. 1). Der erste Bauabschnitt befindet sich derzeit in der Bauphase.

Das Konzept sieht die Entwicklung eines Wohngebietes für eine überwiegende Einzel- und Doppelhausbebauung mit umfangreichen Grünstrukturen vor. In den Randbereichen im Westen sowie im Nordwesten, im Anschluss an die vorhandenen Reihenhausstrukturen an der Schillerstraße soll ein Angebotsrahmen für weitere Hausgruppen entsprechend der aktuellen Nachfrage geschaffen werden.

Die Haupteerschließung erfolgt über eine interne Erschließungsstraße ausgehend von der Straße "Am Stratjebusch". Weitere Baugrundstücke im Nordwesten (zweiter Bauabschnitt) werden künftig über eine interne Erschließungsstraße in Verlängerung der "Von-Humboldt-Straße" erschlossen. Für zwei Baugrundstücke im Nordwesten (zweiter Bauabschnitt) ist eine Erschließung über die Schillerstraße möglich. Die Erschließungsstraßen münden im Westen jeweils in Wendeanlagen, die für die Befahrbarkeit von Müllfahrzeugen ausreichend bemessen sind.

Das Konzept sieht weiterhin den Erhalt des im ersten Bauabschnitt vorhandenen Biotopes (Wiesentümpel) vor. Die umliegenden Flächen werden großräumig durch grünordnerische Maßnahmen aufgewertet. Das Regenrückhaltebecken soll in diesem Zusammenhang naturnah angelegt werden. Das Konzept sieht zudem den Erhalt von wertvollen Gehölzstrukturen, wie Wallhecken, Einzelbäume sowie Baumstrauchhecken vor. Zur weitergehenden Durchgrünung des künftigen Wohngebietes soll je Baugrundstück ein Laub- oder Obstbaum angepflanzt werden. Zudem sind die Baugrundstücke straßenseitig durch Heckenanpflanzungen einzufrieden. Angesichts der seitens der Gemeinde beabsichtigten Nutzungsaufgabe des Spielplatzes an der Morissestraße sieht das Konzept im zentralen Bereich des Plangebietes die Anlage eines neuen Spielplatzgeländes vor.

Gemäß dem städtebaulichen Konzept lassen sich am Standort ca. 51 neue Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser realisieren. Für die angestrebte Bereitstellung von Bauland für die Umsetzung einer Reihenhausbebauung sind insgesamt vier Bau-

grundstücke im westlichen und nordwestlichen Randbereich vorgesehen. Die Realisierung des Konzeptes erfolgt in zwei Bauabschnitten. Der Bebauungsplan Nr. 107 dient dabei der konkreten Gebietsentwicklung für den zweiten Bauabschnitt. Hierüber werden ca. 9 Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser sowie Grundstücke für Mehrfamilienhäuser erschlossen. Die Inhalte dieser Bauleitplanung werden weitestgehend aus dem städtebaulichen Entwicklungskonzept entwickelt.

Abb. 1: Städtebauliches Entwicklungskonzept zum Wohngebiet „Am Stratjebusch“



Quelle: Eigene Darstellung

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 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. 13.120 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.

Mit der Planung werden jedoch in den Randbereichen befindliche nach § 22 (3) NAG-BNatSchG geschützte Wallhecken (Baum-Strauch-Wallhecken, Baum-Wallhecken) auf einer Länge von insgesamt 360 m nicht weiter als Schutzobjekte festgesetzt. Ferner darf die vorhandene Wallhecke entlang der Schillerstraße für die Anlage eines Fuß- und Radweges in einer Breite von maximal 5,00 m durchbrochen werden. Dieser planungsrechtlich zulässige Wallheckendurchbruch der gut ausgeprägten Baum-

Wallhecke befindet sich aufgrund der fehlenden zeichnerischen Darstellung des Fuß- und Radweges innerhalb der 360 m, so dass faktisch 355 m in einem Verhältnis von 1:1 zu kompensieren sind. Der zulässige Wallheckendurchbruch ist in einem Verhältnis von 1:2 auszugleichen, so dass insgesamt 365 m Wallhecke zu kompensieren sind. Zur Kompensation sind an anderer Stelle 365 m neue Wallhecken anzulegen oder wallheckenfördernde Maßnahmen durchzuführen. Der vollständige Ausgleich wird im Rahmen des Wallheckenschutzprogramms der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland gesichert. Die Gemeinde Rastede wird zu diesem Zweck mit der Naturschutzstiftung Ammerland eine vertragliche monetäre Regelung treffen, durch welche die Wallhecken über die Stiftung kompensiert werden können.

Mit den entsprechenden Maßnahmen werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausreichend berücksichtigt.

4.2 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 99 A nebst dazugehöriger 60. Flächennutzungsplanänderung wurden die Faunengruppen der Fledermäuse, der Brutvögel und der Amphibien im Jahr 2012 erfasst, die hier zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange herangezogen werden können.

Fledermäuse

Prüfung des Zugriffsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Aufgrund der Lebensweise der Fledermäuse und ihrer vorwiegend abendlichen bzw. nächtlichen Aktivität können direkte Tötungen durch das geplante Vorhaben ausgeschlossen werden. Etwaige schädliche Wirkungen sind mit der Realisierung des Bauvorhabens weder bau- noch anlage- und betriebsbedingt zu erwarten. **Der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist auszuschließen.**

Prüfung des Schädigungsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 107 wurden trotz intensiver Nachsuche keine aktuell genutzten Fortpflanzungs- und / oder Ruhestätten von Fledermäusen gefunden. Die im Plangebiet liegenden Gehölze weisen mehrheitlich keine für einheimische Fledermausarten geeigneten Quartiermöglichkeiten wie Baumhöhlen und -spalten auf. Das im Stratjebusch festgestellte Sommerquartier einer unbestimmten Myotis-Art liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 107 und wird nicht von dem geplanten Bauvorhaben berührt. Im Rahmen der Begutachtung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 107 vorkommenden Gehölzstrukturen wurden lediglich zwei Laubbäume, die auf der Wallhecke entlang der südlichen Plangebietsgrenze stehen, gefunden, die eine potenzielle Eignung als ein Sommer- und /oder Zwischenquartier aufweisen. Diese beiden Potenzialbäume bleiben aber bestehen. Für die Erschließung des Plangebietes muss eine Eiche beseitigt werden, die allerdings unter Zugrundelegung o. g. Bestandserfassung nicht als Potenzialbaum einzustufen ist. Im Rahmen einer Begehung im Oktober 2015 wurde festgestellt, dass an dieser Eiche ein Fledermausnistkasten angebracht wurde. Dieser ist vor Fällung abzuhängen und an einem anderen Einzelbaum an der nördlich verlaufenden Wallhecke wieder anzubringen.

Um baubedingte direkte Tötungen von Fledermäusen in jedem Fall ausschließen zu können, werden notwendige Baumfällarbeiten ausschließlich in den Wintermonaten (November bis Februar), also zur Zeit der Winterruhe, durchgeführt (Vermeidungsmaßnahme). **Unter Beachtung der oben genannten Bauzeitenregelung ist das Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht einschlägig.**

Prüfung des Störungsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Ein Verbotstatbestand liegt im Sinne des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG vor, wenn es zu einer erheblichen Störung der Art kommt. Diese tritt dann ein, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population der jeweiligen Art verschlechtert. Die lokale Population kann definiert werden als (Teil-)Habitate und Aktivitätsbereiche von Individuen einer Art, die in einem für die Lebensraumsprüche der Art ausreichend räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen. Der Erhaltungszustand der Population kann sich verschlechtern, wenn aufgrund der Störung einzelne Tiere durch den verursachten Stress so geschwächt werden, dass sie sich nicht mehr vermehren können (Verringerung der Geburtenrate) oder sterben (Erhöhung der Mortalität). Weiterhin käme es zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes, wenn die Nachkommen aufgrund einer Störung nicht weiter versorgt werden können.

Störungen durch baubedingte Lärmemissionen (Baumaschinen und Baufahrzeuge) sind in Teilbereichen des Plangebietes grundsätzlich denkbar. Erhebliche Störungen durch eine entsprechende Verlärmung sind im vorliegenden Fall jedoch nicht zu erwarten, da die Bautätigkeit in der Regel auf wenige Monate beschränkt ist. Zudem wird die Bautätigkeit vorwiegend während der Tagesstunden stattfinden. Eine Beeinträchtigung der nächtlichen Aktivität der ansässigen Fledermäuse durch visuelle Lichtreize (Baufahrzeuge, Baustellenbeleuchtung, etc.) ist daher nicht anzunehmen. Ein hierdurch ausgelöster langfristiger Verlust von Quartieren ist unwahrscheinlich. **Der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist daher nicht einschlägig.**

Brutvögel**Prüfung des Zugriffsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)**

Hinsichtlich der Überprüfung des Zugriffsverbotes gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG ist für sämtliche vorkommenden Vogelarten zu konstatieren, dass es nicht zu baubedingten Tötungen kommen wird. Es werden durch die Vermeidungsmaßnahme der Baufeldfreimachung und der Entnahme der Gehölze außerhalb der Brutzeit der Arten baubedingte Tötungen von Individuen der Arten oder ihrer Entwicklungsformen vermieden. Mögliche Tötungen von Individuen durch betriebsbedingte Kollisionen mit Fahrzeugen oder mit Gebäuden gehen nicht über das allgemeine Lebensrisiko hinaus und stellen daher keinen Verbotstatbestand dar.

Bei dem Untersuchungsraum handelt es sich um eine standort- und strukturtypische Nutzung ohne erhöhte punktuelle oder flächige Nutzungshäufigkeit von bestimmten Vogelarten. Den Bereich queren keine traditionellen Flugrouten bzw. besonders stark frequentierte Jagdgebiete von Vögeln, so dass eine signifikante Erhöhung von Kollisionen und einer damit verbundenen Mortalität (Sterberate) auszuschließen ist.

Es bleibt festzuhalten, dass der Verbotstatbestand gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG demzufolge nicht erfüllt wird.

Prüfung des Schädigungsverbots (§ 44 Abs. 1, Nr. 3 i. V. m Abs. 5 BNatSchG)

Im Geltungsbereich bzw. am Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 99 A befindet sich lediglich ein Brutpaar einer Heckenbraunelle, dass durch den vollständigen Erhalt der Gehölzstrukturen aber keine Beeinträchtigung erfährt. Insgesamt bleibt die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungsstätten daher im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Das Plangebiet mit seinen Strukturen wird jedoch auch von den Vögeln in verschiedenen Situationen als Ruhestätten im weitesten Sinne, wie u. a. als Answarte genutzt, so dass u. a. bei der Entfernung der Gehölze Ruhestätten beschädigt oder zerstört und ggf. sogar Individuen getötet oder beschädigt werden könnten. Die nach der EU-Kommission definierte Begrifflichkeit der Ruhestätte als Ort, der für ruhende bzw. nicht aktive Einzeltiere oder Tiergruppen zwingend erforderlich ist, u. a. für die Thermo-

regulation, der Rast, dem Schlaf oder der Erholung, wurde erweitert, so dass eine strengere Prüfung für Ruhestätten erfolgt.

Gemäß § 44 (5) BNatSchG liegt ein Verbot der Entfernung/Beschädigung von Fortpflanzungs-/Ruhestätten bzw. der Tötung/Beschädigung von Individuen in Verbindung mit der Entfernung/Beschädigung von Fortpflanzungs-/Ruhestätten nicht vor, wenn es sich um einen nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriff handelt und die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleibt.

Die ökologische Funktion für Fortpflanzungs- und Ruhestätten von gehölzbrütenden Arten im räumlichen Zusammenhang bleibt auch nach der Umsetzung der vorliegenden Planung erhalten. Die Tiere sind in der Lage, bei Entfernung bspw. eines Gehölzes, das als Ansitzwarte dient, auf andere im Plangebiet bzw. umliegende Gehölze auszuweichen. Weiterhin ist zu erwarten, dass in den zukünftigen Hausgärten mittelfristig geeignete Habitate für u. a. Amsel und Buchfink entstehen werden. Der Erhalt der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang ist daher gegeben.

Der Verbotstatbestand gem. § 44 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG wird in Verbindung mit § 44 (5) BNatSchG demzufolge nicht erfüllt.

Prüfung des Störungsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Die Störung von Vögeln durch bau- oder betriebsbedingten Lärm und/oder andere Immissionen in für die Tiere sensiblen Zeiten kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, da Gehölzstrukturen am Rand des Plangebietes, die potenzielle zukünftige Lebensstätten sind, im Plangebiet bzw. in dessen näherer Umgebung verbleiben und genutzt werden können; außerdem werden im Plangebiet neue Gehölzstrukturen angelegt.

Das Störungsverbot nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG während der sensiblen Zeiten der Vögel stellt nur in dem Fall einen Verbotstatbestand dar, in dem eine erhebliche Störung verursacht wird. Eine Erheblichkeit ist gemäß Bundesnaturschutzgesetz gegeben, wenn durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert wird. In Bezug auf das Störungsverbot während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten lassen sich bau- und betriebsbedingte Störungen in Form von bspw. Lärmimmissionen nicht ganzjährig vermeiden. Störungen während sensibler Zeiten sind daher möglich, werden allerdings im Folgenden differenzierter betrachtet.

Es ist davon auszugehen, dass Störungen während der Mauserzeit nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der erfassten Arten führen. Dies hängt damit zusammen, dass es nur zu einer Verschlechterung käme, wenn das Individuum während der Mauserzeit durch die Störung zu Tode käme und es so eine Erhöhung der Mortalität in der Population gäbe. Dies ist aufgrund der Art des Vorhabens auszuschließen, da bei einer Störsituation die betreffende Vogelart sich entfernen könnte. Es handelt sich ferner nicht um einen traditionellen Mauserplatz einer Art.

Weiterhin sind erhebliche Störungen während Überwinterungs- und Wanderzeiten auszuschließen. Arten, die während des Winters innerhalb des Plangebietes oder in dessen Umgebung vorkommen, könnten durch Verkehrslärm, Lichtemissionen und/oder visuelle Effekte in dieser Zeit aufgeschreckt werden. Damit diese Störung zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Population führt, müsste dieses Individuum direkt oder indirekt durch das Aufscheuchen zu Tode kommen bzw. so geschwächt werden, dass es sich in der Folgezeit nicht mehr reproduzieren kann. Dies ist aufgrund der Art des Vorhabens unwahrscheinlich. Vögel sind in der Regel an Siedlungslärm, Lichtemissionen und visuelle Effekte gewöhnt und suchen ihre individuellen

Sicherheitsabstände auf, so dass es zu keinen ungewöhnlichen Scheueffekten für die Arten kommt, die Individuen schwächen oder töten könnten.

Die festgestellten Arten sind in der Lage, jede Brutperiode einen neuen Brutplatz zu besetzen, so dass ein Ausweichen möglich ist, zumal in der unmittelbaren Umgebung gleichwertige Strukturen vorhanden sind. Horstbewohner wie bspw. zahlreiche Greifvogelarten, die einen bestimmten Nistplatz langjährig nutzen und weniger Ausweichmöglichkeiten haben, sind im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden. Baubedingte Störungen während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit werden durch die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit ausgeschlossen.

Es bleibt festzuhalten, dass der Verbotstatbestand gem. § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG demzufolge nicht erfüllt wird.

Amphibien

Eine Betrachtung des besonderen Artenschutzes für die Amphibienfauna ist nicht erforderlich, da im Untersuchungsraum keine nach Anhang IV FFH-Richtlinie streng geschützte Art vorkommt.

4.3 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Demnach ist die Beurteilung der akustischen Situation im Planungsraum ein wesentlicher Belang der Bauleitplanung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 107 befindet sich im Einwirkungsbereich der Bundesautobahn 29. Aufgrund der hiervon ausgehenden Emissionen können sich Konflikte mit den geplanten Wohnnutzungen ergeben. Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde daher eine schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm durch das Ingenieurbüro ted GmbH, Bremerhaven vorgenommen¹. Als Schutzanspruch wurden hierin die Orientierungswerte gem. DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete (WA) berücksichtigt.

Als Datengrundlage diente die Verkehrsuntersuchung für die Anbindung der Küstenautobahn BAB 20 an die BAB 29 (Planfall 4) mit einem Prognosehorizont für das Jahr 2030 (Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsstelle Oldenburg).

Gemäß dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung werden die Orientierungswerte gem. DIN 18005 (55dB(A) tags / 45 dB(A) nachts) in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) im Tagzeitraum um bis zu 7 dB(A) und Nachtzeitraum um bis zu 11 dB(A) überschritten.

Zur Koordinierung der Belange des Immissionsschutzes wurden im Rahmen der schalltechnischen Berechnung die Lärmpegelbereiche für die geplanten Nutzungen ermittelt. Das Plangebiet befindet sich hiernach innerhalb des Lärmpegelbereiche IV und V.

Zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden für die betroffenen Lärmpegelbereiche Lärmschutzmaßnahmen verbindlich festgesetzt (siehe Kap. 5.9).

¹ TECHNOLOGIE ENTWICKLUNGEN & DIENSTLEISTUNGEN GMBH (TED GMBH):Schallimmissionsprognose im Rahmen des B-Planverfahren Nr. 107 „Hugo-Duphorn-Straße“ der Gemeinde Rastede, Bremerhaven, 09. November 2015

4.4 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Zur Regelung der Oberflächenentwässerung wurde durch das Ingenieurbüro Prante, Rastede ein Oberflächenentwässerungskonzept für den Planbereich des gesamten Entwicklungskonzeptes erstellt. Gemäß diesem ist zur konfliktfreien Entwässerung der künftigen versiegelten Wohnbau- und Verkehrsflächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 99A die Anlage eines Regenrückhaltebeckens erforderlich. Die Anlage des Regenrückhaltebeckens wurde bereits realisiert. Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 107 anfallende Regenwasser wird gemäß dem Oberflächenentwässerungskonzept ebenfalls in dieses Regenrückhaltebecken eingeleitet.

4.5 Belange des Denkmalschutzes

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

Südlich des Plangebietes befindet sich das Baudenkmal (Wohn- und Wirtschaftsgebäude Köttersweg 30, Objektkennziffer: 451005.00120). Sämtliche Baumaßnahmen in der Umgebung des Baudenkmales, die dessen Erscheinungsbild beeinflussen können, bedürfen gem. § 10 (1) Nr. 4 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

4.6 Altablagerungen

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

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan Nr. 107 „Hugo-Duphorn-Straße“ werden zur angestrebten Siedlungserweiterung allgemeine Wohngebiete (WA1, WA2) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Über die allgemeinen Wohngebiete (WA1) werden dabei die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung von ca. 9 Baugrundstücken für eine ortstypische Einzel- und Doppelhausbebauung geschaffen, wodurch dem aktuellen Siedlungsbe-

darf im Ort Rastede zeitnah Rechnung getragen werden kann. Mit den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA2) wird zusätzlich der aktuellen Nachfrage nach Grundstücken für Mehrfamilienhäuser im Gemeindegebiet entsprochen.

Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen ist eine weitergehende Steuerung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen erforderlich. So sind die in den allgemeinen Wohngebieten (WA1, WA2) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO), da sich diese bspw. durch ein hohes Verkehrsaufkommen oder andere Störeffekte (Lärm, Licht, Geruch usw.) künftig negativ auf die geplanten Wohnnutzungen sowie angrenzenden Wohnsiedlungen auswirken könnten.

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 definiert. In Anlehnung an die umliegenden Strukturen wird innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA1) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt. Aufgrund der lokal vorherrschenden Siedlungsdichte wird hierüber einer zu hohen Flächenversiegelung innerhalb des Plangebietes entgegengewirkt. In dem im westlichen Bereich festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA2) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, um die hier angestrebte Mehrfamilienhausbebauung realisieren zu können. Im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a (2) BauGB ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Anlage von Garagen und Stellplätzen, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird gem. § 19 (4) Satz 1 BauNVO nur bis zu 30 % zulässig (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) erfolgt die Steuerung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen einheitlich über die Festsetzung der Firsthöhe (FH) in Verbindung mit der Festsetzung einer zweigeschossigen Bebauung gem. § 20 BauNVO und der baugestalterischen Definition einer Mindestdachneigung (s. Kap. 6.0). Entsprechend den ortsüblichen Gebäudehöhen wird für das gesamte Plangebiet eine maximal zulässige Firsthöhe von $FH \leq 9,50$ m festgesetzt. Maßgebend sind hierbei die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Als unterer Bezugspunkt gilt demzufolge die Straßenoberkante der nächsten Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte). Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe (FH) dient die obere Firstkante. Die maximal zulässige Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens beträgt 0,30 m, um im Plangebiet etwa gleiche Sockelhöhen der Gebäude zu erzielen.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Steuerung einer maßvollen städtebaulichen Weiterentwicklung des Siedlungsgebietes wird innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete mit einer zulässigen Einzelhaus- und Doppelhausbebauung (WA1) unter Berücksichtigung der lokal vorherrschenden Bebauungsdichte eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Innerhalb dieser Bauweise sind die Gebäude als Einzel- oder als Doppelhaus mit einer Gesamtlänge von bis zu 25,00 m zulässig, wobei die seitlichen Grenzabstände entsprechend der Landesbauordnung einzuhalten sind. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen. Mit dieser Definition der abweichenden Bauweise wird sichergestellt, dass innerhalb des Wohngebietes ausschließlich ortstypische Gebäude-

formen entstehen. Eine unverträgliche Verdichtung des ländlich geprägten Siedlungsbereiches durch überdimensionierte Baukörper wird hierüber vermieden.

Entsprechend dem eingangs erläuterten Planungsziel, im westlichen Bereich des Plangebietes eine dichtere Bebauung mit Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen, wird für die hier festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA2) eine offene Bauweise festgesetzt. Hier sind Gebäude mit einer maximalen Länge von 50,00 m zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO bestimmt. Diese halten einen einheitlichen Abstand von 3,00 m zu den internen Verkehrsflächen sowie zu den Anpflanzflächen ein. Zum Schutz der wertvollen Gehölzstrukturen (Wallhecken, Einzelbäume, weitere ortsbildprägende Gehölzstrukturen) werden die Baugrenzen in einen Abstand von 5,00 m zu diesen festgesetzt.

Auf dem überwiegenden Teil der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die sich entlang der Wallhecken und der ortsbildprägende Gehölzstrukturen befinden, sind zum Schutz dieser, Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.

Zur Sicherung einer einheitlichen Gebäudeflucht wird geregelt, dass auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig sind. Ausgenommen von dieser Regelung sind die Grundstücksflächen entlang der im Plangebiet festgesetzten Fuß- und Radwege.

5.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Neben der Festsetzung der abweichenden Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO bedarf es zur planungsrechtlichen Steuerung einer ortsverträglichen Bebauungsdichte der Begrenzung der zulässigen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude. Folglich werden in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA1) maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB zugelassen. Sofern als Einzelhaus mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig. Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass hier keine ortsuntypischen Mehrfamilienhäuser entstehen, die zu einer ungewollten Verdichtung der Siedlungsstrukturen führen könnten.

5.5 Verkehrsflächen

5.5.1 Straßenverkehrsflächen

Die zur Erschließung des Plangebietes vorgesehene Straße, die im Norden an die Carl-Rohde-Straße anschließt, wird im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die interne Erschließungsstraße (Planstraße) wird dabei mit einer Gesamtbreite von 7,00 m bzw. 8,00 m festgesetzt. Im Westen mündet die interne Erschließungsstraße in eine Wendeanlage mit einem Radius von 9,00 m, wodurch die Befahrbarkeit durch Müllfahrzeuge gewährleistet ist.

5.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Um den im städtebaulichen Entwicklungskonzept geplanten fußläufigen Anschluss zwischen dem ersten und dem zweiten Bauabschnitt zu realisieren, wird der im Osten des Plangebietes vorgesehene Fuß- und Radweg durch die Festsetzung als Verkehrs-

fläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB in einer Breite von 4,00 m planungsrechtlich gesichert.

5.6 Private Grünflächen

Zum weitestgehenden Erhalt der im Plangebiet vorhandenen Wallhecken sowie von weiteren wertvollen Gehölzstrukturen werden diese im Bebauungsplan Nr. 107 im Bereich der geplanten Baugrundstücke als private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB und überlagernd als Erhaltungsflächen festgesetzt (die Wallhecken werden jedoch nicht als Schutzobjekte gem. § 22 (3) NAGBNatSchG festgesetzt, vgl. Kap. 4.1).

Die vorgesehenen Anpflanzflächen werden ebenfalls als private Grünflächen festgesetzt.

Um zukünftig die Anlage eines privatrechtlichen Fuß- und Radweges innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA2) mit Anbindung an die Schillerstraße zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass die privaten Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB sowie überlagernd die Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB, die sich im westlichen Bereich des Plangebietes, entlang der Schillerstraße befinden, für maximal eine Zufahrt in Form eines Fuß- und Radweges auf einer Breite von maximal 5,00 m unterbrochen werden dürfen.

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

Zum künftigen Schutz der im Plangebiet vorhandenen Wallhecken und wertvollen Gehölzstrukturen sind innerhalb der besonders gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB zum Schutz der angrenzenden Gehölzstrukturen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig. Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird künftig über eine entsprechende Regelung in den Grundstückskaufverträgen sichergestellt.

Um zukünftig die Anlage eines privatrechtlichen Fuß- und Radweges innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA2) mit Anbindung an die Schillerstraße zu ermöglichen, ist für die Anlage der Zufahrt in Form eines Fuß- und Radweges innerhalb der im westlichen Bereich des Plangebietes gelegenen, besonders gekennzeichneten Flächen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB höchstens eine Flächenversiegelung auf einer Breite von maximal 5,00 m zulässig.

5.8 Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere, aufgrund ihrer ortsbildprägenden Bedeutung und ökologischen Funktion wertvolle Gehölzstrukturen (Wallhecken, Einzelbäume, weitere ortsbildprägende Gehölzstrukturen), die weitestgehend erhalten werden sollen. Die betreffenden Bereiche werden daher planungsrechtlich gesichert und gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB als Erhaltungsflächen festgesetzt. Der vorhandene Gehölzbestand ist gemäß den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen sind adäquat zu ersetzen.

Zur weitergehenden Eingrünung des Plangebietes dienen verschiedene Anpflanzmaßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB. In Übereinstimmung mit den Inhalten des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zum Bebauungsplan ist je Baugrundstück ein kleinkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind standortgerechte Gehölzanpflanzungen (Baum-Strauchhecken) anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen auf Grund einer Befreiung sind adäquat zu ersetzen.

Die jeweils vorgeschlagenen Pflanzenarten und Gehölzqualitäten sind den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 107 zu entnehmen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

5.9 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange im Hinblick auf den von der Bundesautobahn 29 ausgehenden Verkehrslärm werden im Bebauungsplan Nr. 107 Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt. Auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung werden hierzu die von der Lärmbelastung betroffenen Bereiche des Plangebietes als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt.

In den hierin mit Lärmpegelbereichen IV und V (LPB IV u. V) gekennzeichneten Bereichen innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind beim Neubau bzw. bei baulichen Veränderungen für Wohn- und Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße ($R'_{w,res}$) durch die Außenbauteile einzuhalten:

Lärmpegelbereich IV:

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

Lärmpegelbereich V:

Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf. $R'_{w,res} = 45$ dB
Büroräume u. ähnliches:	erf. $R'_{w,res} = 40$ dB

Innerhalb der mit Lärmpegelbereichen IV und V (LPB IV u. V) gekennzeichneten Bereiche ist als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB bei Anordnung von schutzbedürftigen Räumen i. S. d. DIN 4109 an der zur Bundesautobahn BAB 29 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 Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahmen können die Anordnung der Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf der der Bundesautobahn BAB 29 abgewandten Gebäudeseiten oder die Anordnung von zusätzlichen Schallschutzwänden oder Nebengebäuden im Nahbereich verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche Schallschutzwände so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung des Beurteilungspegels aus dem Straßenverkehr um das Maß der Überschreitung des Orientierungswertes tags bewirken.

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

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.

Die bauliche Gestaltung der künftigen Siedlung ist dahingehend zu steuern, dass sich die geplanten Wohnhäuser verträglich in die bestehenden Siedlungs- und Landschaftsstrukturen westlich des "Stratje-Buschs" einfügen und städtebauliche Fehlentwicklungen vermieden werden. Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 107 wird deshalb festgelegt, dass die Dächer der Hauptgebäude ausschließlich als geneigte Dächer mit einer sichtbaren Dachneigung von $\geq 20^\circ$ zu errichten sind. Dies gilt nicht für:

- Dachgauben, Dacherker, Krüppelwalme, Wintergärten,
- Terrassenvorbauten, Windfänge, Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Erker, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und wenn sie untergeordnet sind,
- für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sowie
- für Dächer, die zu mehr als 80 % begrünt sind oder auf mehr als 30 % der Dachfläche mit Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien ausgestattet sind.

Flachdächer sind umlaufend um ein Staffelgeschoss zulässig.

Auf der Grundlage des städtebaulichen Entwicklungskonzepts wird eine weitere örtliche Bauvorschrift zur straßenseitigen Einfriedung formuliert. Demzufolge sind die Baugrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen durch standortgerechte Hecken einzufrieden. Die zulässige Höhe der Hecken beträgt mindestens 0,60 m. Zulässig ist die Anlage von Zäunen innerhalb der Heckenanpflanzungen, welche die Höhe der Hecken nicht überschreiten. Die vorgeschlagenen Pflanzenarten sind den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 107 zu entnehmen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen werden im Geltungsbereich ferner oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) gem. § 84 (3) Nr. 4 NBauO ausgeschlossen.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

• Verkehrserschließung

Die Haupteerschließung der geplanten Wohnsiedlung erfolgt über eine interne Erschließungsstraße ausgehend von der Von-Humboldt-Straße, welche an die Carl-Rohde-Straße angebunden ist.

- **ÖPNV**
Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestellen „Rastede, Schillerstraße“ sowie Rastede „Schule Voßbarg“. Die Haltestelle „Rastede, Schillerstraße“ wird von den Linien 342 und 370 bedient, während die Haltestelle „Rastede, Schule Voßbarg“ von den Linien 336, 342, 344 und 370 bedient wird. Die Linie 370 verkehrt zwischen Rastede - Wiefelstede - Bad Zwischenahn und ist überwiegend auf die Schülerbeförderung ausgerichtet, während die übrigen oben genannten Linien ausschließlich auf die Schülerbeförderung ausgerichtet sind. Nach dem ÖPNV-orientierten Siedlungsentwicklungskonzept des Landkreises Ammerland liegt das Plangebiet außerhalb des 1.000 m-Radius der Ortsmitte von Rastede.
- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes wird über den Anschluss an das vorhandene und noch zu erweiternde Kanalnetz gesichert.
- **Wasserversorgung**
Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gesichert.
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Ammerland.
- **Oberflächenentwässerung**
Für die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept durch das Ingenieurbüro Prante, Rastede erstellt. Gemäß diesem wird das anfallende Regenwasser in das südöstlich des Plangebietes vorhandene Regenrückhaltebecken eingeleitet (vgl. Kap. 4.4).
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird gemäß den entsprechenden Anforderungen sichergestellt.

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT

8.1 Rechtsgrundlagen

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

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnatur-

- 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. 107 „Hugo-Duphorn-Straße“ 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) S. 1 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.

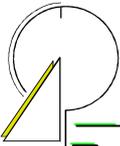
Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Anschreiben vom nach § 13a BauGB i. V. m. § 13 (2) S. 1 Nr. 3 BauGB und § 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Rastede,

.....
Bürgermeister

8.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 107 „Hugo-Duphorn-Straße“ 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)