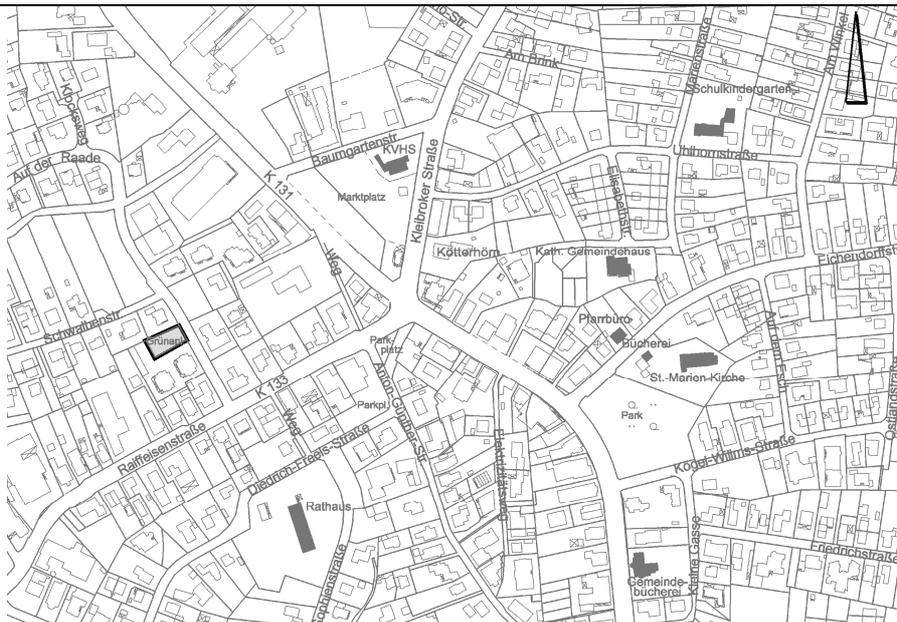


# Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

## Bebauungsplan Nr. 61 5. Änderung „Ortskern Rastede, Teilbereich Raiffeisenstraße“

im Verfahren gemäß §13a BauGB  
mit örtlichen Bauvorschriften



## Begründung

**Entwurf**

**Februar 2016**

NWP Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Telefon  
Telefax

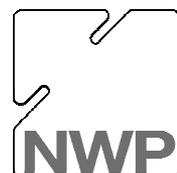
0441 97174 -0  
0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung

Postfach 3867  
26028 Oldenburg

E-Mail  
Internet

info@nwp-ol.de  
www.nwp-ol.de



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Einleitung .....</b>	<b>2</b>
1.1 Anlass und Ziele der Planung .....	2
1.2 Rechtsgrundlagen.....	3
1.3 Geltungsbereich der Planung .....	3
1.4 Beschreibung des Plangebietes .....	3
1.5 Planungsrahmenbedingungen .....	3
<b>2. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung .....</b>	<b>4</b>
2.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....	4
2.2 Relevante Abwägungsbelange .....	4
2.2.1 Belange der Raumordnung.....	4
2.2.2 Einfügen der Planung in die Umgebungsbebauung .....	4
2.2.3 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz .....	5
2.2.4 Verkehrliche Belange .....	6
2.2.5 Belange der Ver- und Entsorgung, sonstige Leitungen .....	6
2.2.6 Belange des Kinderspiels .....	6
<b>3. Inhalte des Bebauungsplanes.....</b>	<b>7</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung .....	7
3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise .....	7
3.3 Örtliche Bauvorschriften.....	7
<b>4. Städtebauliche Übersichtsdaten .....</b>	<b>8</b>
<b>5. Daten zum Verfahrensablauf.....</b>	<b>8</b>

# 1. Einleitung

## 1.1 Anlass und Ziele der Planung

Für das Plangebiet bzw. den Kinderspielplatz an der Straße „Auf der Raade“ liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 61 vor. Er setzt für das Plangebiet eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ fest.

Im Jahr 2014<sup>1</sup> ist im Rahmen eines Spielplatzkonzepts eine Zuordnung aller gemeindlichen öffentlichen Kinderspielplätze in die Kategorien 1 bis 3 vorgenommen worden. Die Spielplätze der Kategorie 1 sind dauerhaft zu erhalten, die Spielplätze der Kategorie 2 sollen temporär aufgegeben aber im Bedarfsfall wieder reaktiviert werden. Die Spielplätze der Kategorie 3 werden abgebaut und das Eigentum an den jeweiligen Grundstücken aufgegeben. Der Kategorie 3 wurden schlussendlich 8 Kinderspielplätze zugeordnet. Die Ergebnisse einer Bürgerbeteiligung wurden bei dieser Einstufung berücksichtigt. Ziel der Gemeinde Rastede ist eine Konzentration auf stark frequentierte und ordentlich ausgestattete Spielplätze.

Der Spielplatz „Auf der Raade“ wurde im Rahmen des Spielplatzkonzepts der Kategorie 3 zugeordnet. An dieser Stelle wurde nie ein Kinderspielplatz errichtet. Die Gemeinde Rastede erkennt kein Erfordernis zur Errichtung des Kinderspielplatzes.

Nordwestlich des Plangebiets ebenfalls an der Straße „Auf dem Raade“ befindet sich bereits ein Kinderspielplatz, der ein Angebot für Kleinkinder und größere Kinder bereitstellen. Mit dem bestehenden Kinderspielplatz kann der Bedarf des Gebiets gedeckt werden und die Belange des Kinderspiels damit ausreichend Berücksichtigung finden. Einerseits haben viele Familie eigene Spielgeräte im Garten, andererseits hat sich das Freizeitverhalten der Kinder geändert, so dass der Spielplatz „Auf der Raade“ entbehrlich ist. Der Spielplatz befindet sich in einem wohnbaulich geprägten Bereich und kann laut Spielplatzkonzept umgenutzt und im Rahmen einer Innenverdichtung für eine Wohnbaunutzung bereitgestellt werden.

Die Planung/ Innenverdichtung entspricht damit den Regelungsinhalten in § 1a Abs. 2 BauGB zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).

Für den aktuell erforderlichen Wohnungsbau werden dringend Flächen in innerörtlicher Lage benötigt. Nachgefragt werden insbesondere relativ kleine Wohneinheiten mit 50-75 qm. Im Rahmen dieser 5. Änderung wird der Kinderspielplatz als Allgemeines Wohngebiet überplant. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der derzeitigen Nachfrage und der Umgebungsbebauung. So werden eine Grundflächenzahl von 0,4 und maximal zwei Vollgeschosse ausgewiesen. Zulässig sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser. Mit den getroffenen Festsetzungen werden auch kleinere Mehrfamilienhäuser ermöglicht.

---

<sup>1</sup> Gemeinde Rastede: Spielplatzkonzept 2014

Um das Grundstück bestmöglich auszunutzen, wird auf die Festsetzung der im Ursprungsplan vorgesehenen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am nördlichen Rand verzichtet.

## **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61, 5. Änderung sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz sowie die Niedersächsische Bauordnung, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

## **1.3 Geltungsbereich der Planung**

Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Bereich von Rastede. Im Norden wird das Plangebiet durch Wohnbebauung abgegrenzt. Im Westen und Süden wird das Plangebiet durch Parkplätze abgegrenzt. Östlich wird das Plangebiet durch die Straße „Auf der Raade“ abgegrenzt. Im Norden grenzen die Flurstücke 200/6 und 200/18, südlich und westlich das Flurstück 210/12 an. Die Erschließung findet über die Straße „Auf der Raade“ statt.

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**

Das Plangebiet stellt sich als unbebaute Fläche dar. Der im Bebauungsplan Nr.61 festgesetzte Kinderspielplatz wurde nicht realisiert. Aktuell wird die Fläche als Grünfläche genutzt. Entlang der nördlichen Grenze befindet sich eine Strauchhecke.

## **1.5 Planungsrahmenbedingungen**

### **Regionales Raumordnungsprogramm**

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland 1996 ist Rastede als Mittelzentrum dargestellt. Zudem wird Rastede als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt.

Für das Plangebiet werden keine Darstellungen getroffen.

## **Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Die Darstellung wird gemäß § 13a BauGB Abs. 2 Satz 2 im Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung angepasst.

## **Bebauungspläne**

Für das Plangebiet gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 61. Dort ist für das Plangebiet eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Kinderspielfeld festgesetzt. Am nördlichen Rand ist eine Fläche zur Anpflanzung und zum Schutz von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Für die angrenzenden Flächen im Westen und Süden gilt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4. Dieser setzt für die angrenzenden Flächen eine Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen fest. Südlich davon sind zwei Mehrfamilienhäuser als Einzelhäuser mit jeweils maximal 6 Wohneinheiten festgesetzt.

## **2. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung**

### **2.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

Die Gemeinde Rastede wird eine Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 3 (2) BauGB und eine Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB i.V. mit § 4 (2) BauGB durchführen. Hierzu wird im weiteren Verfahren berichtet.

### **2.2 Relevante Abwägungsbelange**

#### **2.2.1 Belange der Raumordnung**

Die Schaffung von Wohngrundstücken entspricht der raumordnerischen Vorgabe für das Mittelzentrum Rastede, wonach Wohnstätten gesichert und entwickelt werden sollen. Zudem befindet sich das Plangebiet im Innenbereich wodurch ein sparsamer Umgang mit der Ressource Boden verfolgt wird.

#### **2.2.2 Einfügen der Planung in die Umgebungsbebauung**

Die südlich gelegenen Wohnhäuser werden durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes nur gering tangiert. Durch die Begrenzung auf zwei Vollgeschosse passt sich die neue Bebauung den bereits vorhandenen Mehrfamilienhäusern im Süden sowie auf der gegenüberliegenden Straßenseite an. Durch die Höhenbegrenzung wird die Verschattung der nördlich angrenzenden Grundstücke minimiert und eine Abstufung geschaffen.

### **2.2.3 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz**

Das Plangebiet umfasst eine innerörtliche unbebaute Fläche, die überwiegend als Scherrasen gepflegt werden. Neben zwei Laubbäumen im Nordwesten des Gebietes (Kirschen) steht im Nordosten eine Zeder. Das Plangebiet wird zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung durch einen Strauchbestand (überwiegend Efeu, aber auch Hortensien u.a. Ziersträucher) bestimmt, der in das Gebiet hineinragt. Im Umfeld grenzt im Norden Einzelhausbebauung mit Gärten an. Im Osten befinden sich Stellplätze, Garagen und Zuwegungen und die Erschließung der rückliegenden Gebäude verläuft über die südlich anschließende Zuwegung mit Parkstreifen.

Im Osten begrenzt die Straße „Auf der Raade“ das Plangebiet.

#### **Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Eingriffsregelung**

Die eingriffsrelevanten Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 61 von 1990 abgeleitet. So wurden für die Teilfläche der 5. Änderung

- Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz (rd. 330 m<sup>2</sup>) und
- eine fünf Meter breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (insgesamt rd. 160 m<sup>2</sup>) festgesetzt.

Bei Umsetzung der Planung ist auf dieser Fläche die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets mit einer Grundflächenzahl von 0,4 vorgesehen, dementsprechend ist zzgl. Nebenanlagen eine Versiegelung von maximal 294 m<sup>2</sup> anzunehmen.

Somit ergeben sich Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschafts-/Ortsbild durch die Überplanung einer innerörtlichen Grünfläche mit Anpflanzgebot (Fläche zum Anpflanzen gemäß Ursprungsbebauungsplan) und der Versiegelung von Grundflächen, die als Eingriffe zu werten sind. Der fünf Meter breite Anpflanzstreifen ist jedoch bisher nicht umgesetzt worden bzw. umfasst die Strauchhecke an der Plangebietsgrenze.

Bei den übrigen, versiegelungsbedingten Eingriffen durch Inanspruchnahme der öffentlichen Grünfläche gilt bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB, dass Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Eine weitere Ausgleichsverpflichtung besteht somit nicht.

#### **Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Nach Naturschutzrecht ausgewiesene Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Es sind auch keine Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet) in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes vorhanden.

#### **Besonderer Artenschutz**

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG untersagen konkret schädigende Handlungen für die besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

Es sind mit den beiden Laubbäumen, der Zeder und dem randlichen Strauchbestand auch Potentiale vorhanden, die eine ubiquitäre, an Siedlungen und Menschen angepasste Brutvogelfauna als auch ein Jagdreviere von Fledermäusen erwarten lassen. Somit ist bei Hinweisen auf Vorkommen in den Gehölzen eine Tötung von Individuen durch Festlegung der Gehölzfällungen außerhalb der Brutzeiten (von Anfang Oktober bis Ende Februar) zu vermeiden. Auch sind wegen des geringen Gehölzanteils und der zu erwartenden Gartenneugestaltung nicht mit einem Verlust an Fortpflanzung und Ruhestätten zu rechnen. Darüber hinaus sind aufgrund der Lage im bebauten Bereich nur siedlungstolerante Arten zu erwarten, so dass keine erhebliche Störung anzunehmen ist.

Eine Betroffenheit anderer Artengruppen ist aufgrund der Lage und Ausprägung der Planfläche ebenfalls auszuschließen.

Fazit: Die gesetzlichen Vorgaben des besonderen Artenschutzes sind bei Beachtung der Vermeidungsgrundsätze nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern.

#### **2.2.4 Verkehrliche Belange**

Der bislang festgesetzte Kinderspielplatz ist über die Straße „Auf der Raade“ erschlossen. Die Festsetzung zusätzlicher Erschließungsflächen ist nicht erforderlich.

#### **2.2.5 Belange der Ver- und Entsorgung, sonstige Leitungen**

Die Wasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung des Gebietes werden durch die öffentlichen Versorgungsträger gewährleistet. Die Netze sind vorhanden, sie sind entsprechend zu erweitern. Die Stromversorgung erfolgt über eine Netzerweiterung. Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsanlagen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG oder andere Anbieter.

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.

#### **2.2.6 Belange des Kinderspiels**

Die im Bebauungsplan Nr. 61 festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ wird im Rahmen dieser 5. Änderung als Allgemeines Wohngebiet überplant. Für die Errichtung des Spielplatzes erkennt die Gemeinde Rastede in ihrem Spielplatzkonzept weder derzeit und noch für die Zukunft einen Bedarf.

Nordwestlich des Plangebiets an der Straße „Auf dem Raade“ befindet sich bereits ein Kinderspielplatz der auch geeignet ist, den zusätzlichen Bedarf aus dem Bebauungsplan Nr. 61 aufzunehmen. Der bestehende Kinderspielplatz kann auf kurzem und gefahrlosem Wege durch das Wohngebiet erreicht werden.

Das Niedersächsische Spielplatzgesetz wurde bereits im Jahr 2008 aufgehoben. Landesrechtliche Vorhaben über die Versorgung mit Kinderspielplätzen bestehen seitdem nicht mehr.

Nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz waren die Gemeinden verpflichtet, im Zuge der Bauleitplanung die erforderlichen Spielplätze für Kinder im Alter von 6-12 Jahren in einer Entfernung von maximal 400 m bereit zu stellen. Auch wenn das Gesetz außer Kraft getreten ist, können die damaligen Regelungen einen Anhaltspunkt für die Spielplatzversorgung bieten. Die Entfernung vom Plangebiet zum Spielplatz „Auf dem Raade“ beträgt knapp 450 m. Dennoch ist auch hier eine Erreichbarkeit in zumutbarer Zeit und Entfernung aus Sicht der Gemeinde Rastede gegeben.

Der Spielplatz „Auf dem Raade“ weist eine Schaukel, einen Sandkasten, ein Reck sowie einen Turm mit Rutsche und Seilbrücke auf. Insgesamt bietet der vorhandene Kinderspielplatz ausreichende Spielmöglichkeiten, um den Bedarf der Umgebung zu decken. Auch die privaten Baugrundstücke innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 61 sind relativ großzügig dimensioniert, so dass Freiräume für das Kinderspiel verbleiben. Die Belange des Kinderspiels können ausreichend berücksichtigt werden.

### **3. Inhalte des Bebauungsplanes**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Diese Festsetzung entspricht denen der angrenzenden Grundstücke wodurch sich das Plangebiet und seine künftige Nutzung in die Umgebung einfügen. Von der Zulässigkeit ausgenommen werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Diese sind auch auf den angrenzenden Grundstücken nicht vorhanden und würden sich nicht in die Umgebung einfügen. Zudem würde durch diese Nutzungen ein unangemessen hohes Verkehrsaufkommen erzeugt.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Für das Allgemeine Wohngebiet werden eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie maximal zwei Vollgeschosse festgelegt. Zudem wird eine Gebäudehöhe von 9,5 m festgesetzt, um eine Abstufung zwischen den benachbarten Gebäuden zu schaffen. Des Weiteren sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.

Mit den getroffenen Festsetzungen werden auch kleinere Mehrfamilienhäuser planungsrechtlich ermöglicht. In diesem Marktsegment erkennt die Gemeinde derzeit eine große Nachfrage.

#### **3.3 Örtliche Bauvorschriften**

Die Dachneigung von Hauptgebäuden muss mindestens 15° 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 15 ° sind zulässig.

#### **4. Städtebauliche Übersichtsdaten**

<b>Gesamt</b>	<b>493 m<sup>2</sup></b>
<b>Allgemeines Wohngebiet WA</b>	493 m <sup>2</sup>

#### **5. Daten zum Verfahrensablauf**

Verwaltungsausschuss Auslegungsbeschluss:

Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses:

Öffentliche Auslegung

Satzungsbeschluss im Rat:

Rastede, den

Der Bürgermeister