

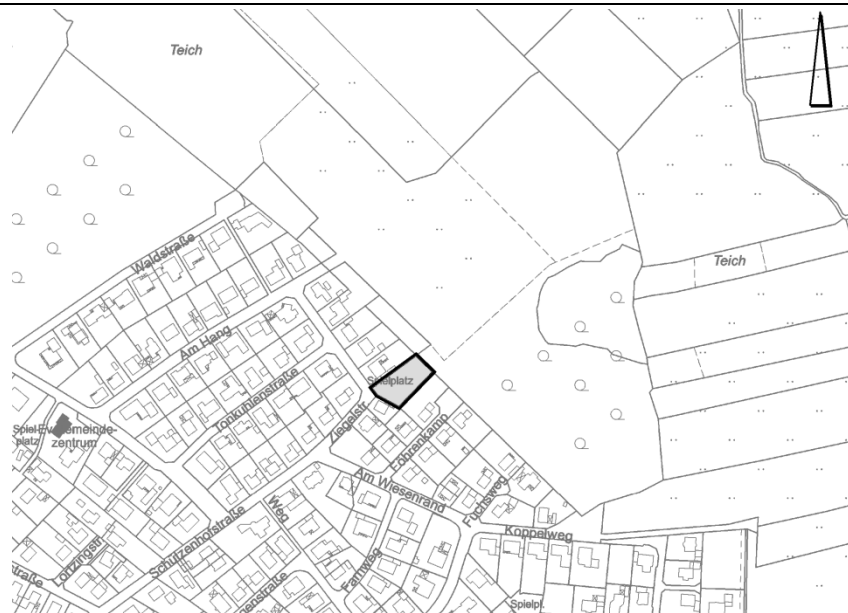
Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 10

5. Änderung

„Ziegelstraße“

im Verfahren gemäß §13a BauGB
mit örtlichen Bauvorschriften



Begründung

Entwurf

März 2016

NWP Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Postfach 3867
26028 Oldenburg

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



INHALTSVERZEICHNIS

1. Einleitung	3
1.1 Anlass und Ziele der Planung	3
1.2 Rechtsgrundlagen	4
1.3 Geltungsbereich der Planung	4
1.4 Beschreibung des Plangebietes	4
1.5 Planungsrahmenbedingungen	4
2. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	5
2.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	5
2.2 Relevante Abwägungsbelange	5
2.2.1 Belange der Raumordnung	5
2.2.2 Einfügen der Planung in die Umgebungsbebauung	5
2.2.3 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz	6
2.2.4 Verkehrliche Belange	7
2.2.5 Belange der Ver- und Entsorgung, sonstige Leitungen	7
2.2.6 Belange des Kinderspiels	7
3. Inhalte des Bebauungsplanes	8
3.1 Art der baulichen Nutzung	8
3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	8
3.3 Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	9
3.4 Örtliche Bauvorschriften	9
4. Städtebauliche Übersichtsdaten	9
5. Daten zum Verfahrensablauf	9

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Für das Plangebiet bzw. den Kinderspielplatz an der Ziegelstraße liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10 vor. Er setzt für das Plangebiet eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ fest.

Im Jahr 2014¹ 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 „Ziegelstraße“ wurde im Rahmen des Spielplatzkonzepts der Kategorie 3 zugeordnet. Die Bestandserfassung hatte ergeben, dass die Kinderspielgeräte an der Ziegelstraße kaum noch zeitgemäß und optisch wenig ansprechend sind und die Nutzungsvielfalt und der Aufenthaltswert relativ gering ist. Dem Kinderspielplatz an der Ziegelstraße wurde zudem kein Erweiterungs- und Entwicklungspotenzial beigemessen.

Die Gemeinde Rastede erkennt kein Erfordernis zum Erhalt des Kinderspielplatzes. Südlich, südwestlich und südöstlich des Plangebiets an der Bogenstraße, der Bachstraße sowie am Koppelweg befinden sich bereits Kinderspielplätze, die ein Angebot für Kleinkinder und größere Kinder bereitstellen. Mit den bestehenden Kinderspielplätzen können 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 „Ziegelstraße“ 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. 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 wird eine Grundflächenzahl von 0,3 ausgewiesen. Zulässig sind nur Einzelhäuser und ein Vollgeschoss. Der prägende Gehölzbestand am südlichen Rand des Plangebietes und die Buche im Osten werden mit Pflanzbindung versehen.

¹ Gemeinde Rastede: Spielplatzkonzept 2014

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10, 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 Nordwesten, Süden und Westen wird das Plangebiet von Wohnbebauung abgegrenzt. Im Süden grenzt das Flurstück 90/157, im Westen das Flurstück 90/280 bzw. die Ziegelstraße und im Norden das Flurstück 90/155 an. Die östliche Grenze wird durch das Flurstück Nr. 8/23 gebildet. Die Erschließung findet über die Ziegelstraße 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 und wird derzeit überwiegend als Grünfläche genutzt. Der im Bebauungsplan Nr. 10 festgesetzte Kinderspielplatz wurde nur teilweise in Form eines kleinen Sandkastens, zwei Federwippen sowie einer Rutsche realisiert. Im Nordwesten, Süden und Westen grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet. Im Nordosten grenzen eine Baureihe sowie ein landwirtschaftlich genutzter Acker an das Plangebiet. Das Plangebiet ist über die Ziegelstraße erschlossen.

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 Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt. Die Darstellung wird gemäß § 13a BauGB Abs. 2 Satz 2 im Zuge der Berichtigung angepasst.

Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10. Der Bebauungsplan Nr. 10 setzt für den Geltungsbereich dieser 5. Änderung eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ fest. Im Jahr 1998 wurde eine 1. Änderung durchgeführt, wonach für die angrenzenden Grundstücke die Grundflächenzahl des ursprünglichen

Bebauungsplanes von 0,2 auf 0,3 und die Geschossflächenzahl von 0,3 auf 0,5 für die Allgemeinen Wohngebiete erhöht wurde.

Im Rahmen einer 2. Änderung wurde für die angrenzenden Grundstücke die Festsetzung aufgehoben, wonach Nebenanlagen und Garagen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen.

Im Zuge einer 3. Änderung wurde die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt. Besteht ein Baukörper aus zwei selbstständig benutzbaren Gebäuden, sind pro Baukörper insgesamt maximal 2 Wohnungen zulässig (je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig). Zudem wurde eine abweichende Bauweise ausgewiesen, in der die Länge auf höchstens 20 m begrenzt wurde. Von der Änderung ausgenommen wurden Gebäude, die bereits vor Inkrafttreten der Satzung das zulässigen Höchstmaß überschreiten. Bei Umbau- und Erweiterungsarbeiten dürften jedoch die Überschreitungen nicht vergrößert werden.

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

Das nördlich und das südlich gelegene Wohnhaus werden durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes nur gering tangiert. Durch die Begrenzung auf ein Vollgeschoss und den Abstand der Baugrenze, der mit 7,0 m im Osten über den bauordnungsrechtlichen Grenzabstand von 3,0 hinausgeht, wird die Beeinträchtigung minimiert. Das südlich befindliche Wohnhaus liegt zudem deutlich vom Plangebiet nach Süden zurückgesetzt. Hier werden die am südlichen Rand des Plangebietes vorhandenen Gehölze planungsrechtlich abgesichert.

Die Festsetzung eines Einzelhauses und der Grundflächenzahl von 0,3 werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan für die angrenzenden Grundstücke übernommen. Daher wird sich die Bebauungsstruktur in die Umgebung einfügen.

2.2.3 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz

Das Plangebiet umfasst eine innerörtliche unbebaute Fläche am östlichen Siedlungsrand von Rastede. Es handelt sich um eine als Spielplatz angelegt und genutzte Grünfläche mit Sandkasten, Rutsche mit Spielturm und Parkbank. Während die Freiflächen als Scherrasen gepflegt werden, sind in den Randbereichen im Norden und Westen Ziersträucher wie Roter Hartriegel, Rosen, Pfeifenstrauch etc., angepflanzt worden, im Süden und Osten wird das Plangebiet auch von standortgerechten Laubbäumen (Ahorn, Hainbuchen, Birken und Buchen) mit Einzelstrauchunterwuchs aus Holunder eingerahmt. Im Norden steht noch eine Buche in Einzelstellung. An das Plangebiet schließt im Norden ein Nadel-Laubgehölz-Mischbestand an, der im Nordosten in einen Laubmischwald übergeht. Erschlossen wird das Gebiet über einen Anschluss an die Ziegelstraße.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Die eingriffsrelevanten Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden auf Grundlage der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 10 ermittelt. Planungsrechtlich unterliegt die Teilfläche der 5. Änderung den Festsetzungen einer öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz auf insgesamt rd. 1.100 m².

Mit der Planung ist auf dieser Fläche die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets mit einer Grundflächenzahl von 0,3 vorgesehen, dementsprechend ist zzgl. zulässiger Nebenanlagen eine Versiegelung von maximal rd. 495 m² anzunehmen. Die am Rand stehenden markanten Laubbäume des Plangebietes werden als zu erhalten festgesetzt.

Somit ergeben sich Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschafts-/Ortsbild durch die Überplanung einer innerörtlichen Grünfläche und der Versiegelung von Grundflächen. Die am Plangebietsrand vorhandenen markanten und für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bedeutenden Gehölze werden erhalten.

Der mit der Planung vorbereitete Eingriff durch versiegelungsbedingte Beeinträchtigungen umfasst somit Bodenfunktionen und eine öffentliche Grünfläche auf insgesamt rd. 495 m². Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB gelten Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine 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.

An bedeutenden Strukturen sind die standortgerechten Laubgehölze hervorzuheben, die aufgrund der Lebensraumpotentiale eine ubiquitäre, an Siedlungen und Menschen angepasste Brutvogelfauna sowie ggf. auch Quartiere und Jagdreviere von Fledermäusen aufweisen. Durch den Erhalt der Großgehölze ist eine Tötung von Individuen weitgehend zu vermeiden. Bei der Entnahme von Einzelbäume sind bei Hinweisen auf Vorkommen von Brutvögeln und Quartierspotentiale von Fledermäusen, die Gehölzfällungen nur außerhalb der Brut- und Quartierszeiten durchzuführen. Auch wird mit dem Erhalt der überwiegenden Gehölze die Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätten aufrechterhalten. Darüber hinaus sind aufgrund der Lage nur siedlungstolerante Arten zu erwarten, so dass auch keine erhebliche Störung anzunehmen ist.

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

Somit ist zusammenfassend herauszustellen, dass bei Erhalt der Laubbaumbestände ein artenschutzrechtlicher Konflikt nicht ersichtlich ist.

2.2.4 Verkehrliche Belange

Der bislang festgesetzte Kinderspielplatz ist bereits über die Ziegelstraße erschlossen. Die bestehende Erschließungssituation wird beibehalten. 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. 10 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. Südlich, südwestlich und südöstlich des Plangebiets an der Bogenstraße, der Bachstraße sowie am Koppelweg befinden sich bereits Kinderspielplätze, die auch geeignet sind, den zusätzlichen Bedarf aus dem Bebauungsplan Nr. 10 aufzunehmen. Die bestehenden Kinderspielplätze können auf kurzem und gefahrlosem Wege durch die Kinder des Wohngebietes 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 „Bogenstraße“ beträgt nur knapp 300 m. Die Entfernung zu den Spielplätzen „Bachstraße“ und „Koppelweg“ beträgt ca. 550 m. Dennoch ist auch hier eine Erreichbarkeit in zumutbarer Zeit und Entfernung aus Sicht der Gemeinde Rastede gegeben.

Der Spielplatz „Bogenstraße“ weist einen Kletterturm, eine Schaukel, eine Schienenbahn sowie zwei Fußballtore auf. Der Spielplatz „Bachstraße“ verfügt über einen Turm mit Rutsche, eine Schaukel, eine Wippe sowie einen Sandkasten und zwei Fußballtore. Der Spielplatz „Koppelweg“ weist einen Turm mit Rutsch, zwei Wippen, eine Schaukel, ein Reck sowie einen Balancier Mond und Hüpfstämme auf.

Insgesamt bieten die vorhandenen Kinderspielplätze ausreichende Spielmöglichkeiten, um den Bedarf der Umgebung zu decken. Auch die privaten Baugrundstücke innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 10 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

Das Baufeld wird in Anlehnung an das nordwestlich, bereits bestehende Baufenster festgesetzt. Dabei werden die Grünstrukturen am südlichen Plangebietsrand und die Buche im Osten berücksichtigt und entsprechend ausspart. Um ein Einfügen in die Gebäudekubatur der angrenzenden Gebäude sicherzustellen, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt und die maximale Gebäudelänge auf 15 Meter begrenzt.

Für das Plangebiet werden eine Grundflächenzahl von 0,3 sowie maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. Diese Festsetzungen werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan für die angrenzenden Grundstücke übernommen. Auch die Umgebungsbebauung entspricht dieser Festsetzung. Des Weiteren sind - ebenfalls in Anlehnung an die bestehenden Festsetzungen für die Nachbargrundstücke und den strukturprägenden Bestand - nur Einzelhäuser zulässig.

Auch die Beschränkung der Gebäudehöhe auf 8 m entspricht der Bebauung der angrenzenden Grundstücke, wodurch sich die Bebauung in die Umgebung einfügt.

Entlang der Verkehrsfläche sowie im rückwärtigen Bereich des Grundstücks wird eine nicht überbaubare Fläche mit Nutzungsbeschränkung festgesetzt. Dort sind Garagen, überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden ausgeschlossen. Mit dem Ausschluss von Nebenanlagen auf dem rückwärtigen Bereich wird die Struktur auf den angrenzenden Grundstücken aufgenommen und fortgeführt.

3.3 Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Um einen Teil der bereits vorhandenen Bäume zu schützen werden innerhalb des Plangebiets zu erhaltende Bäume festgesetzt.

3.4 Örtliche Bauvorschriften

Die Dachneigung von Hauptgebäuden muss mindestens 20° 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 20 ° sind zulässig.

4. Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamt	1.103 m²
Allgemeines Wohngebiet WA	1.103 m ²

5. Daten zum Verfahrensablauf

Verwaltungsausschuss Auslegungsbeschluss:

Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses:

Öffentliche Auslegung

Satzungsbeschluss im Rat:

Rastede, den

Der Bürgermeister