

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

E i n l a d u n g

Gremium: Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen - öffentlich
Sitzungstermin: Montag, 11.04.2016, 16:00 Uhr
Ort, Raum: Ratssaal des Rathauses

Rastede, den 31.03.2016

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 08.03.2016
- TOP 4 Einwohnerfragestunde
- TOP 5 2. Änderung des Bebauungsplans 29 - Spielplatz Am Brook
Vorlage: 2016/061
- TOP 6 5. Änderung des Bebauungsplans 61 - Spielplatz Auf der Raade
Vorlage: 2016/033
- TOP 7 5. Änderung des Bebauungsplans 10 - Spielplatz Ziegelstraße
Vorlage: 2016/032
- TOP 8 4. Änderung des Bebauungsplans 8 - Spielplatz Berneweg/Ollenweg
Vorlage: 2016/034

Einladung

- TOP 9 Straßenbeleuchtung an der alten B211 (Braker Chaussee);
 Antrag der FDP
 Vorlage: 2016/064
- TOP 10 Zukünftige Ausrichtung der Klärschlammverwertung
 Vorlage: 2016/021
- TOP 11 Einwohnerfragestunde
- TOP 12 Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen

gez. von Essen
Bürgermeister

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

Vorlage-Nr.: 2016/061freigegeben am **06.04.2016****GB 3**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 21.03.2016

2. Änderung des Bebauungsplans 29 - Spielplatz Am Brook

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	11.04.2016	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	19.04.2016	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan 29 wird für das Grundstück des Spielplatzes Am Brook geändert.
2. Dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans 29 wird zugestimmt.
3. Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.
4. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Sach- und Rechtslage:

Im Rahmen der Beschlussfassungen zum Spielplatzkonzept wurde 2014 beschlossen, den Spielplatz Am Brook dauerhaft aufzugeben. Als Nachfolgenutzung wurde dann im Jahr 2015 beschlossen, das Grundstück des Spielplatzes einer Wohnbebauung zuzuführen. Hierzu ist der Bebauungsplan 29, welcher derzeit noch eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ ausweist, zu ändern.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans 29 sieht die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,3 bei eingeschossiger Bauweise vor, wobei die Gebäudehöhe 8,0 m nicht übersteigen darf. Darüber hinaus wird festgelegt, dass nur Einzelhäuser zulässig sind. Die Dachneigung der Hauptgebäude muss mindestens 20° betragen.

Diese Festsetzungen orientieren sich an den für die umliegenden Grundstücke geltenden Bauvorschriften, sodass sich die neue Bebauung in das Umfeld einfügen wird.

Das Plangebiet erfüllt die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung), sodass die frühzeitige Beteiligung entfallen kann und lediglich der Verfahrensschritt der Auslegung durchzuführen ist. Der Flächennutzungsplan, welcher das Grundstück derzeit noch als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ausweist, wird im Rahmen einer Be-richtigung an die geänderte Ausweisung im Bebauungsplan angepasst.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Entwurf Planzeichnung
2. Entwurf Begründung

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Rastede diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Am Brook", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Rastede, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2016 LGLN

Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
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, den (öffentl. bestellter Vermessungsingenieur)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Eschenweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Rastede, den Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rastede, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 29 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 ist damit am in Kraft getreten.

Rastede, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Rastede, den Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Rastede, den GEMEINDE RASTEDE
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

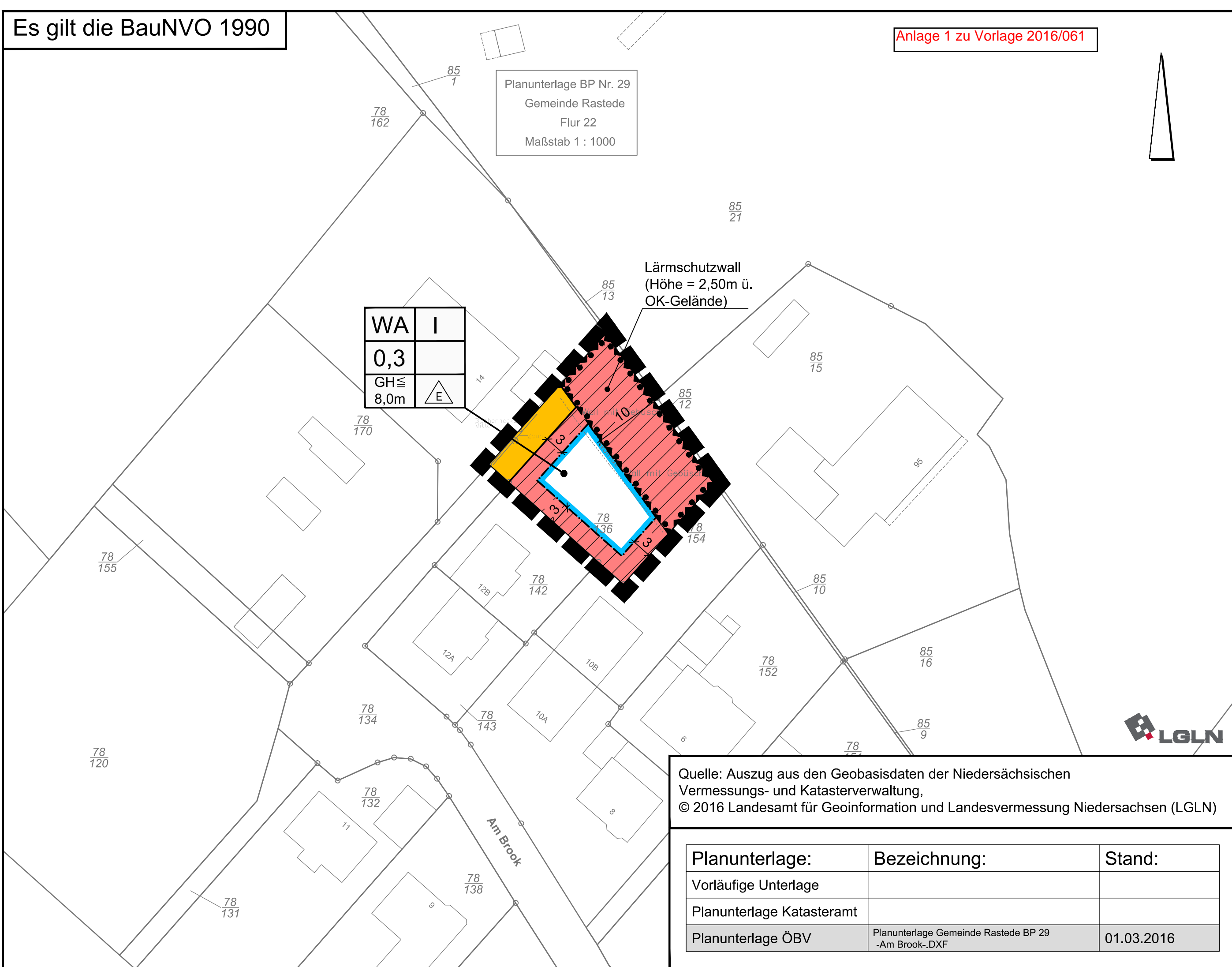
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 12. November 2015 (Nds. GVBl. S. 311)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Es gilt die BauNVO 1990



Textliche Festsetzungen

- Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
- Gemäß § 16 [2] BauNVO wird bestimmt, dass die Gebäudehöhe maximal 8,00 m betragen darf. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes und die Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Am Brook), gemessen am Fahrbahnrand.
- Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzten Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind die bestehenden Gehölze zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen.
- Innerhalb des festgesetzten WA gelten folgende Regelungen:
 - Bei Gebäuden mit ausgebauten Dachgeschossdächern die Dachgeschossfenster von Aufenthaltsräumen im Sinne des § 43 NBauO nicht nach Nordosten zu dem Gewerbegebiet hin angeordnet werden.
 - Bei der Anordnung von Aufenthaltsräumen im Sinne des § 43 NBauO nach Nordosten zu dem Gewerbegebiet hin ist sicher zu stellen, dass die Außenbauteile (Wand, Dach) den Anforderungen des Lärmpegelbereichs II hinsichtlich der Luftschalldämmung entsprechend der DIN 4109, Teil 6 (S. 2, Nr. 4) genügen.

Örtliche Bauvorschriften

- Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29.
- Dachform und Dachneigung
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.

Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das könne u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind 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 Arbeiten gestattet.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Kampfmittel zutage treten, so ist unverzüglich die Zentrale Polizeidirektion, Dezernat 23 Kampfmittelbeseitigung, zu benachrichtigen.
- Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- Der Bebauungsplan Nr. 29 und seine Änderung treten mit Rechtskraft dieser 2. Änderung im Überschneidungsbereich außer Kraft.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH ≤ 8,0 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH= Gebäudehöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

E nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

15. Sonstige Planzeichen

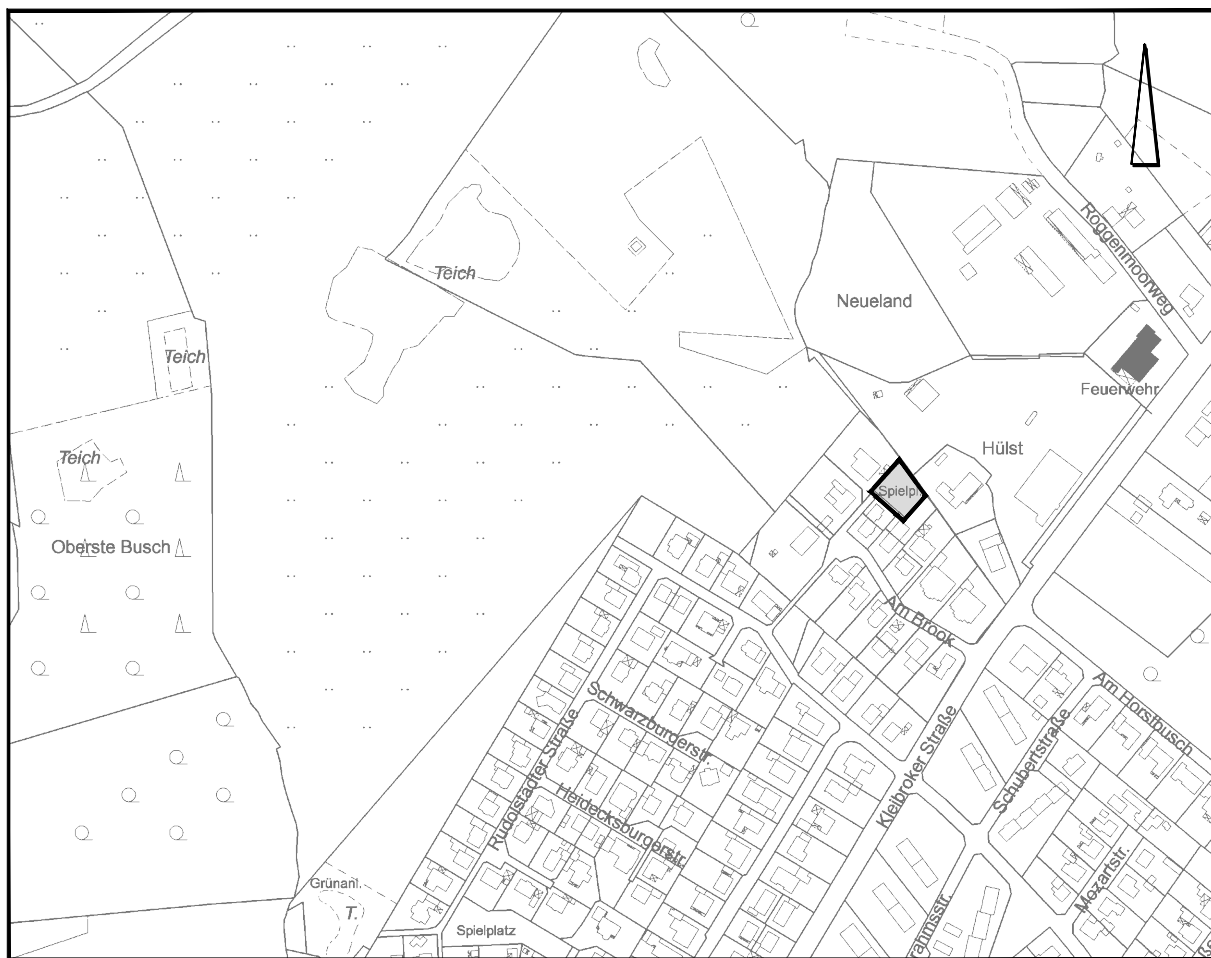
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Am Brook"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der
Niedersächsischen Bauordnung
im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

März 2016

Entwurf

M. 1 : 500

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung
Eschenweg 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



Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 29

2. Änderung

„Am Brook“

**im Verfahren gemäß §13a BauGB
mit örtlichen Bauvorschriften**



Begründung

Entwurf

März 2016

NWP Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon
Telefax

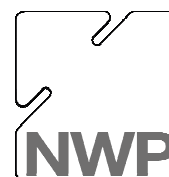
0441 97174 -0
0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Postfach 3867
26028 Oldenburg

E-Mail
Internet

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



INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG	2
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
2.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	4
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	7
3.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	7
3.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	8
3.3	Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	8
3.4	Festsetzungen zum Immissionsschutz	8
3.5	Örtliche Bauvorschriften	8
4.	STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN	9
5.	DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF	9

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Für das Plangebiet bzw. den Kinderspielplatz „Am Brook“ liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 29 vor. Er setzt für das Plangebiet eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ fest.

Im Jahr 2014 ist im Rahmen eines Spielplatzkonzepts¹ 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 „Am Brook“ 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 sind. Dem Kinderspielplatz an der Straße Am Brook wurde zudem kein Erweiterungs- und Entwicklungspotenzial beigemessen.

Die Gemeinde Rastede erkennt kein Erfordernis zum Erhalt des Kinderspielplatzes. Südwestlich des Plangebiets an der Thüringer Straße befindet sich bereits ein Kinderspielplatz, der ein Angebot für Kleinkinder und größere Kinder bereitstellt. 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 „Am Brook“ 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 2. 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 Lärmschutzwall am nordöstlichen Rand des Plangebietes wird mit einer Pflanzbindung versehen.

¹ Gemeinde Rastede: Spielplatzkonzept 2014

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29, 2. 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, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich der Planung

Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Bereich von Rastede. Im Nordwesten, Süden und Südosten wird das Plangebiet von Wohnbebauung abgegrenzt. Nordöstlich wird das Plangebiet von einer Gewerbefläche abgegrenzt. Die Erschließung findet über die Straßen „Im Brook“ 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. 29 festgesetzte Kinderspielfeld wurde in Form einer Sandfläche und einer Schaukel im östlichen Bereich realisiert. Im Nordosten grenzt das Plangebiet an eine Gewerbefläche. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Lärmschutzwall. An den übrigen Seiten grenzt das Plangebiet an Wohnbebauung an. Das Plangebiet ist über die Straße „Am Brook“ 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. Östlich des Plangebietes verläuft ein regional bedeutsamer Wanderweg.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 29. Der Bebauungsplan Nr. 29 setzt für den Geltungsbereich dieser 2. Änderung eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ fest. Westlich sowie südlich angrenzend ist ein Allgemeines Wohngebiet mit einem Geschoss, Einzel- und Doppelhäusern sowie einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Zudem ist innerhalb des Änderungsbereichs der 2. Änderung ein Lärmschutzwall mit einer Breite von 10 m sowie einer Höhe von 2,5 m festgesetzt. Der Lärmschutzwall ist mit einem Pflanzgebot versehen. Des Weiteren sind für die angrenzenden Grundstücke aufgrund der Nähe zu der Gewerbefläche gesonderte Festsetzungen zum Immissionsschutz festgesetzt. Nordöstlich des Plangebiets ist eine Gewerbefläche mit maximal zwei Vollgeschossen, einer offenen Bauweise sowie einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Im Jahr 2001 wurde eine 1. Änderung durchgeführt, wonach für die angrenzenden Grundstücke des ursprünglichen Bebauungsplanes maximal zwei Wohneinheiten pro Wohnhaus und eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig sind. Des Weiteren wurde in der 1. Änderung eine abweichende Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 20 m 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 angrenzenden Wohnhäuser werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes nur gering tangiert. Durch die Begrenzung auf ein Vollgeschoss und die Höhenbegrenzung von ma-

ximal 8 m wird die Beeinträchtigung minimiert. Der am nordöstlichen Rand des Plangebietes vorhandene Lärmschutzwall wird 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 Spielplatzfläche, die bis auf den Wall im Nordosten vollständig mit Sand aufgefüllt ist. Es ist eine Doppelschaukel aufgebaut, ansonsten besteht nur eine Sitzbank.

Der ca. 2,5 m hohe Lärmschutzwall ist vollständig mit Sträuchern wie Roter Hartriegel, Schneebeere, Forsythie, Hundsrose, Brombeere und einigen Laubbäumen (Buchen, Hainbuche, Birke) bepflanzt. Zur Wohnbebauung im Nordwesten ist eine Buchenschnitthecke angelegt. Die weiteren Grundstückseinfriedungen im Süden und Osten als Abschirmung zum Spielplatz bestehen überwiegend aus dichten Thujahecken.

Während in Westen und Süden ausschließlich Wohnbebauung angrenzt, schließt im Nordosten eine gewerbliche Nutzung an – getrennt durch den Wall.

Die Zufahrt erfolgt im Westen über die Straße „Am Brook“.

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.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Die eingriffsrelevanten Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 29 abgeleitet – mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“. Im Ursprungsplan ist auch bereits der Lärmschutzwall festgesetzt worden. Demnach ergeben sich mit der Neuausweisung folgende Änderungen gegenüber der Ursprungsplanung:

- Änderung der Grünflächenfestsetzung in Allgemeines Wohngebiet auf 566 m²,
- Übernahme des Lärmschutzwalles mit Anpflanzgebot in einer Breite von 10 m,
- Verlängerung der Erschließungsstraße in das Gebiet auf 62 m².

Bei Umsetzung der Planung ist auf der Wohnbaufläche gemäß der Grundflächenzahl von 0,3 zzgl. zulässiger Nebenanlagen eine Versiegelung von maximal rd. 255 m² anzunehmen. Für den Erschließungstich wird eine Versiegelung von 90 % angesetzt, so dass eine verkehrsbedingte Versiegelung von 56 m² angenommen wird. Insgesamt wird somit eine maximale Gesamtversiegelung von 311 m² mit der Planung vorbereitet.

Somit ergeben sich versiegelungsbedingte Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschafts-/Ortsbild durch die Überplanung einer innerörtlichen Grünfläche. Der Eingriff wird jedoch durch die Erhalt-Festsetzung der Gehölze auf dem Wall gemindert.

Bei den verbleibenden, versiegelungsbedingten Eingriffen auf 311 m² durch Inanspruchnahme der öffentlichen Grünfläche gilt bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB, dass Eingriffe vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder als zulässig gelten. Eine weitere Ausgleichsverpflichtung besteht somit nicht.

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.

Durch den Erhalt der Gehölzpflanzung auf dem Lärmschutzwall werden auch die Lebensraumpotentiale für siedlungstolerante Gehölzbrüter aufrechterhalten, so dass weder eine Tötung und Gefährdung von Individuen noch Fortpflanzungs- und Ruhestätten direkt betroffen sind. Gleiches gilt für Jagdrevierpotentiale von Fledermäusen, wobei im Plangebiet keine Quartierspotentiale vorliegen und zudem die Gehölzanpflanzung auf dem Wall erhalten werden. Aufgrund der Lage im bebauten Bereich sind ausschließlich 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, wie Erhalt der Gehölze, nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern.

2.2.4 Verkehrliche Belange

Der bislang festgesetzte Kinderspielplatz ist bereits über die Straße Am Brook erschlossen. Zusätzlich wird die öffentliche Verkehrsfläche der Straße Am Brook bis zum Lärmschutzwall verlängert, um eine potentielle Erweiterung des Wohngebiets zu ermöglichen.

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. 29 festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ wird im Rahmen dieser 2. 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. Südwestlich des Plangebiets an der Thüringer Straße befindet sich bereits ein Kinderspielplatz der auch geeignet ist, den zusätzlichen Bedarf aus dem Bebauungsplan Nr. 29 aufzunehmen. Die bestehenden Kinderspielplätze können 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 „Thüringer Straße II“ beträgt knapp 450 m. Dennoch ist auch hier eine Erreichbarkeit in zumutbarer Zeit und Entfernung aus Sicht der Gemeinde Rastede gegeben.

Der Spielplatz „Thüringer Straße II“ weist eine Schaukel, zwei Wippen, eine Reckanlage, einen Sandkasten sowie einen Bolzplatz auf. Insgesamt bieten die vorhandenen Kinderspielplätze ausreichende Spielmöglichkeiten, um den Bedarf der Umgebung zu decken. Auch die privaten Baugrundstücke innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 29 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

Bei der Festlegung des Baufeldes werden die Grünstrukturen am nordöstlichen Plangebietsrand ausspart. Zum südwestlichen Nachbargrundstück wird die Baugrenze in einem Abstand von 3 m eingetragen.

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 aufgrund des Grundstückszuschnitts 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.

3.3 Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Die darauf vorhandenen Gehölze werden mit Pflanzbindung versehen.

3.4 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Die Festsetzung der Lärmschutzanlage wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Das Einmaß der Lärmschutzanlage ergab, dass der Lärmschutzwall in der Realität breiter ist als im Bebauungsplan festgesetzt und daher geringfügig in das Baufeld hineinragt. Die textlichen Festsetzungen zum Lärmschutz werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen:

Bei Gebäuden mit ausgebauten Dachgeschossen dürfen die Dachgeschossfenster von Aufenthaltsräumen im Sinne des § 43 NBauO nicht nach Nordosten zu dem Gewerbegebiet hin angeordnet werden.

Bei der Anordnung von Aufenthaltsräumen im Sinne des § 43 NBauO nach Nordosten zu dem Gewerbegebiet hin ist sicher zu stellen, dass die Außenbauteile (Wand, Dach) den Anforderungen des Lärmpegelbereichs II hinsichtlich der Luftschalldämmung entsprechend der DIN 4109, Teil 6 (S. 2, Nr. 4) genügen.

3.5 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	628 m²
Allgemeines Wohngebiet WA	566 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	62 m ²

5. Daten zum Verfahrensablauf

Verwaltungsausschuss Auslegungsbeschluss:

Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses:

Öffentliche Auslegung

Satzungsbeschluss im Rat:

Rastede, den

Der Bürgermeister

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

Vorlage-Nr.: 2016/033freigegeben am **06.04.2016****GB 3**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 18.02.2016

5. Änderung des Bebauungsplans 61 - Spielplatz Auf der Raade

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	11.04.2016	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	19.04.2016	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan 61 wird für das Grundstück des Spielplatzes Auf der Raade geändert.
2. Dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans 61 wird zugestimmt.
3. Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.
4. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Sach- und Rechtslage:

Im Rahmen der Beschlussfassungen zum Spielplatzkonzept wurde 2014 beschlossen, den Spielplatz Auf der Raade dauerhaft aufzugeben. Als Nachfolgenutzung wurde dann im Jahr 2015 beschlossen, das Grundstück des Spielplatzes einer Wohnbebauung zuzuführen. Hierzu ist der Bebauungsplan 61, welcher derzeit noch eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ ausweist, zu ändern.

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans 61 sieht die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,4 bei zweigeschossiger Bauweise vor, wobei die Gebäudehöhe 9,50 m nicht übersteigen darf. Darüber hinaus wird festgelegt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen wird nicht begrenzt. Die Dachneigung der Hauptgebäude muss mindestens 15° betragen.

Diese Festsetzungen orientieren sich an den für die umliegenden Grundstücke geltenden Bauvorschriften, sodass sich die neue Bebauung in das Umfeld einfügen wird.

Das Plangebiet erfüllt die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung), sodass die frühzeitige Beteiligung entfallen kann und lediglich der Verfahrensschritt der Auslegung durchzuführen ist. Der Flächennutzungsplan, welcher das Grundstück derzeit noch als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ausweist, wird im Rahmen einer Berichtigung an die geänderte Ausweisung im Bebauungsplan angepasst.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

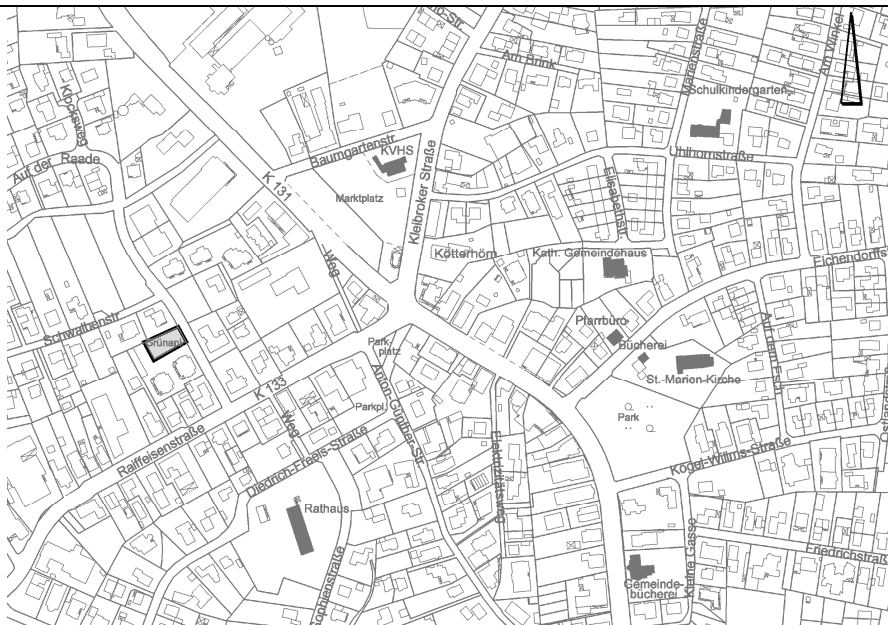
Anlagen:

1. Entwurf Planzeichnung
2. Entwurf Begründung

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

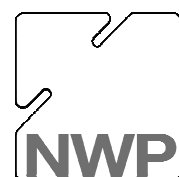
0441 97174 -0
0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Postfach 3867
26028 Oldenburg

E-Mail
Internet

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



INHALTSVERZEICHNIS

1. Einleitung	2
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
2. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	4
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
3. Inhalte des Bebauungsplanes.....	7
3.1 Art der baulichen Nutzung	7
3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	7
3.3 Örtliche Bauvorschriften.....	7
4. Städtebauliche Übersichtsdaten	8
5. Daten zum Verfahrensablauf.....	8

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 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 „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.

¹ 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 Kinderspielfeldplatz 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 m²) und
- eine fünf Meter breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (insgesamt rd. 160 m²) 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 m² 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

Gesamt	493 m²
Allgemeines Wohngebiet WA	493 m ²

5. Daten zum Verfahrensablauf

Verwaltungsausschuss Auslegungsbeschluss:

Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses:

Öffentliche Auslegung

Satzungsbeschluss im Rat:

Rastede, den

Der Bürgermeister

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

Vorlage-Nr.: 2016/032freigegeben am **06.04.2016****GB 3**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 18.02.2016

5. Änderung des Bebauungsplans 10 - Spielplatz Ziegelstraße

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	11.04.2016	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	19.04.2016	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan 10 wird für das Grundstück des Spielplatzes an der Ziegelstraße geändert.
2. Dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans 10 wird zugestimmt.
3. Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.
4. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Sach- und Rechtslage:

Im Rahmen der Beschlussfassungen zum Spielplatzkonzept wurde 2014 beschlossen, den Spielplatz an der Ziegelstraße dauerhaft aufzugeben. Als Nachfolgenutzung wurde dann im Jahre 2015 beschlossen, das Grundstück des Spielplatzes einer Wohnbebauung zuzuführen. Hierzu ist der Bebauungsplan 10, welcher derzeit noch eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ zu ändern.

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans 10 sieht die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,3 bei eingeschossiger Bauweise vor. Die überbaubare Fläche ist so gewählt, dass größere Einzelbäume, die an der südöstlichen und südwestlichen Grundstücksgrenze vorhanden sind, ebenso erhalten bleiben wie eine Buche im nördlichen Grundstücksbereich.

Zudem wird im hinteren Grundstücksbereich die Errichtung von Nebenanlagen ausgeschlossen. Darüber hinaus wird festgelegt, dass nur Einzelhäuser mit einer Gebäudelänge von bis zu 15 m zulässig sind. Die Dachneigung der Hauptgebäude muss mindestens 20° betragen. Diese Festsetzungen orientieren sich an den für die umliegenden Grundstücke geltenden Bauvorschriften, sodass sich die neue Bebauung in das Umfeld einfügen wird.

Das Plangebiet erfüllt die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung), sodass die frühzeitige Beteiligung entfallen kann und lediglich der Verfahrensschritt der Auslegung durchzuführen ist. Der Flächennutzungsplan, welcher das Grundstück derzeit noch als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ausweist, wird im Rahmen einer Berichtigung an die geänderte Ausweisung im Bebauungsplan angepasst.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Entwurf Planzeichnung
2. Entwurf Begründung

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Rastede diese 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Ziegelstraße", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Sitzung beschlossen.

Rastede, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2016  LGLN

Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
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, den (öffentl. bestellter Vermessungsingenieur)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Eschenweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Rastede, den Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rastede, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat die 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 10 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 ist damit am in Kraft getreten.

Rastede, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Rastede, den Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Rastede, den GEMEINDE RASTEDE
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

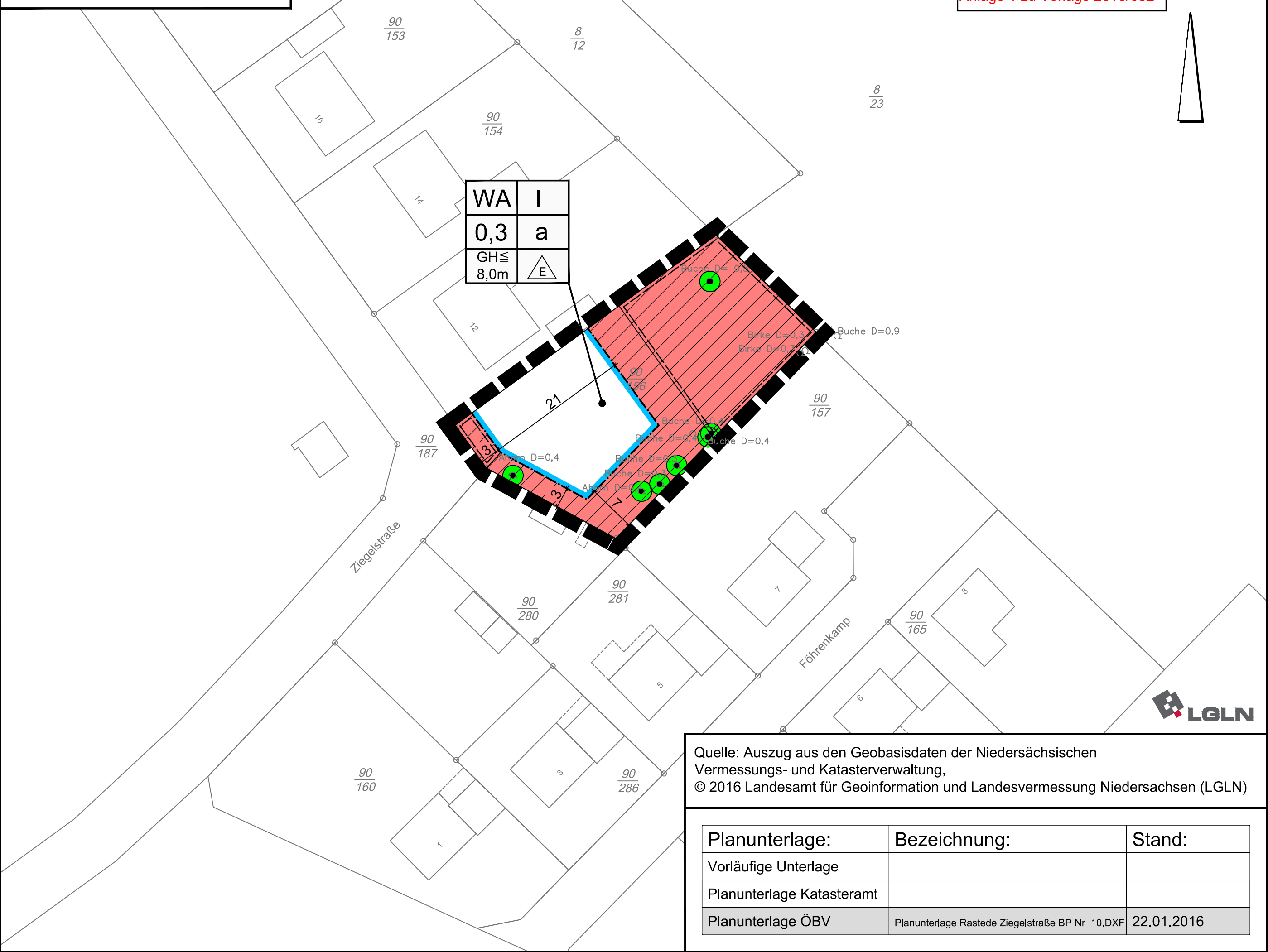
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 12. November 2015 (Nds. GVBl. S. 311)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Es gilt die BauNVO 1990



Textliche Festsetzungen

- Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
- Es gilt gemäß § 22 [4] BauNVO die abweichende Bauweise. Die abweichende Bauweise wird wie folgt definiert: Grundsätzlich gilt die offene Bauweise mit Grenzabstand, abweichend dazu wird festgesetzt, dass nur Gebäudelängen bis maximal 15 m zulässig sind.
- Die mit Pflanzbindung festgesetzten Laubbäume gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze durch standortgerechte und landschaftstypische Laubgehölze zu ersetzen.
- Auf den im Planteil gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sowie im rückwertigen Bereich des Grundstücks sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.
- Gemäß § 16 [2] BauNVO wird bestimmt, dass die Gebäudehöhe maximal 8,0 m betragen darf. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes und die Oberkante der Ziegelstraße, gemessen am Fahrbahnrand.

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.

Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das könne u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind 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 Arbeiten gestattet.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Kampfmittel zutage treten, so ist unverzüglich die Zentrale Polizeidirektion, Dezernat 23 Kampfmittelbeseitigung, zu benachrichtigen.
- Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- Der Bebauungsplan Nr. 10 und seine Änderung treten mit Rechtskraft dieser 5. Änderung im Überschneidungsbereich außer Kraft.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

 Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

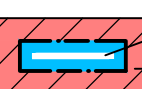

GH ≤ 8,0 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH= Gebäudehöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen


a Abweichende Bauweise

 nur Einzelhäuser zulässig

 Baugrenze

 überbaubare Fläche
 nicht überbaubare Fläche

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

 zu erhaltender Baum

15. Sonstige Planzeichen

 Nicht überbaubare Fläche mit Nutzungsbeschränkung, s. textl. Festsetzung Nr. 4

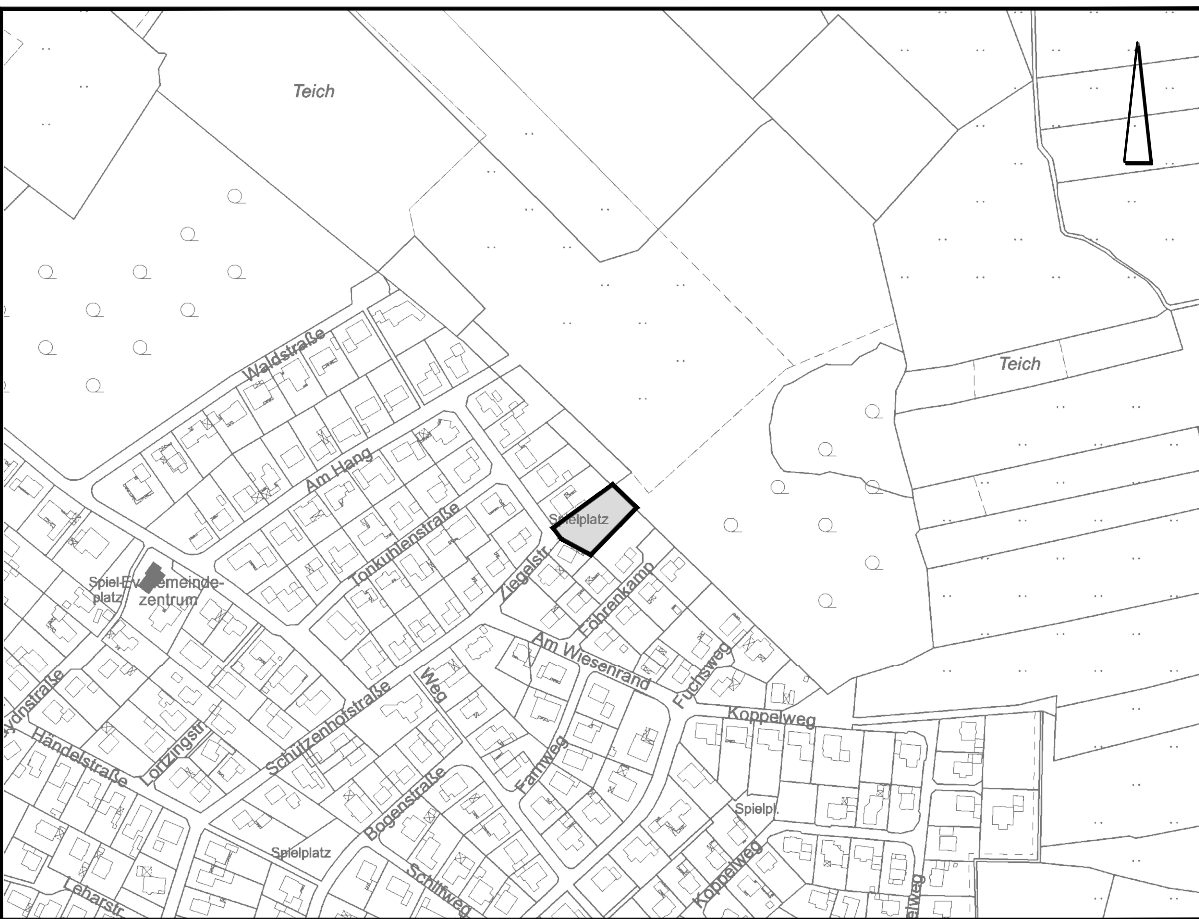
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

gezeichnet:	U. E.	U. E.	U. E.	U. E.	U. E.
geprüft:	Th. Aufleger	Th. Aufleger	Th. Aufleger	Th. Aufleger	Th. Aufleger
Datum:	26.01.2016	12.02.2016	16.02.2016	09.03.2016	17.03.2016

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Ziegelstraße"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der
Niedersächsischen Bauordnung
im Verfahren gemäß § 13a BauGB




Übersichtsplan M. 1 : 5000

Februar 2016

Entwurf

M. 1 : 500

NWP Planungsgesellschaft mbH Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung	Eschenweg 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	
--------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

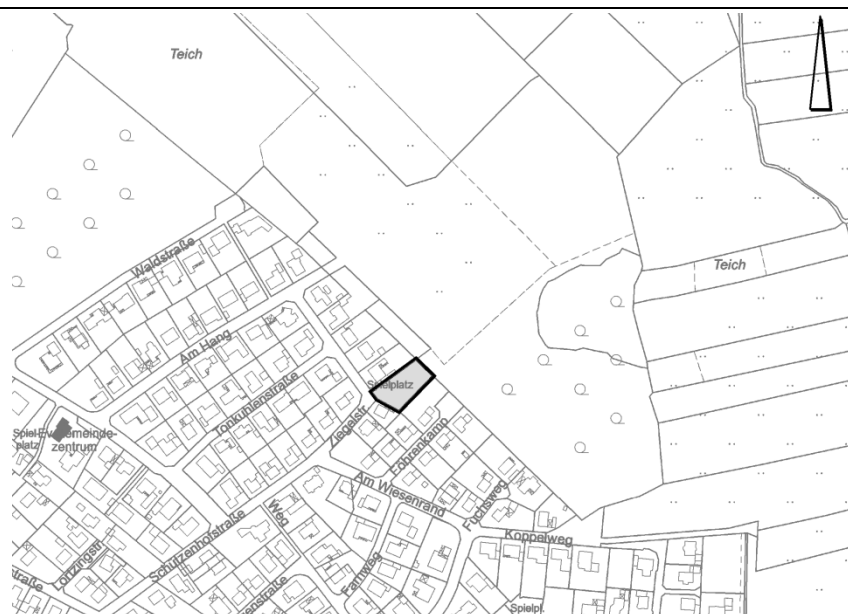
Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

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 gefährlosem 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 m²

5. Daten zum Verfahrensablauf

Verwaltungsausschuss Auslegungsbeschluss:

Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses:

Öffentliche Auslegung

Satzungsbeschluss im Rat:

Rastede, den

Der Bürgermeister

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

Vorlage-Nr.: 2016/034freigegeben am **06.04.2016****GB 3**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 18.02.2016

4. Änderung des Bebauungsplans 8 - Spielplatz Berneweg/Ollenweg

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	11.04.2016	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	19.04.2016	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan 8 wird für das Grundstück des Spielplatzes zwischen Berneweg und Ollenweg geändert.
2. Dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans 8 wird zugestimmt.
3. Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.
4. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Sach- und Rechtslage:

Im Rahmen der Beschlussfassungen zum Spielplatzkonzept wurde 2014 beschlossen, den Spielplatz zwischen Berneweg und Ollenweg dauerhaft aufzugeben. Als Nachfolgenutzung wurde dann im Jahr 2015 beschlossen, das Grundstück des Spielplatzes einer Wohnbebauung zuzuführen. Hierzu ist der Bebauungsplan 8, welcher derzeit noch eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ ausweist, zu ändern.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans 8 sieht die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,3 bei eingeschossiger Bauweise vor, wobei die Gebäudehöhe 8,00 m und die Gebäudelänge 12,0 m nicht übersteigen darf. Diese Festsetzungen orientieren sich an der Umgebungsbebauung und sorgen dafür, dass sich die künftige Bebauung in das Umfeld einfügt.

Da im näheren Umfeld sowohl geneigte Dächer als auch Flachdächer vorhanden sind, werden hinsichtlich der Dachneigung keinerlei Vorschriften aufgenommen. Aufgrund der von der A 29 auf das Grundstück des ehemaligen Spielplatzes einwirkenden Lärmemissionen werden Festsetzungen zum passiven Lärmschutz getroffen.

Das Plangebiet erfüllt die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung), sodass die frühzeitige Beteiligung entfallen kann und lediglich der Verfahrensschritt der Auslegung durchzuführen ist. Der Flächennutzungsplan, welcher das Grundstück derzeit noch als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ausweist, wird im Rahmen einer Beirichtung an die geänderte Ausweisung im Bebauungsplan angepasst.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Entwurf Planzeichnung
2. Entwurf Begründung

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Rastede diese 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Berneweg/ Ollenweg", bestehend aus der Planzeichnung als Satzung beschlossen.


Rastede, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2016  **LGLN**
Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
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, den (öffentl. bestellter Vermessungsingenieur)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Rastede, den Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rastede, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat die 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 8 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 ist damit am in Kraft getreten.

Rastede, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Rastede, den Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

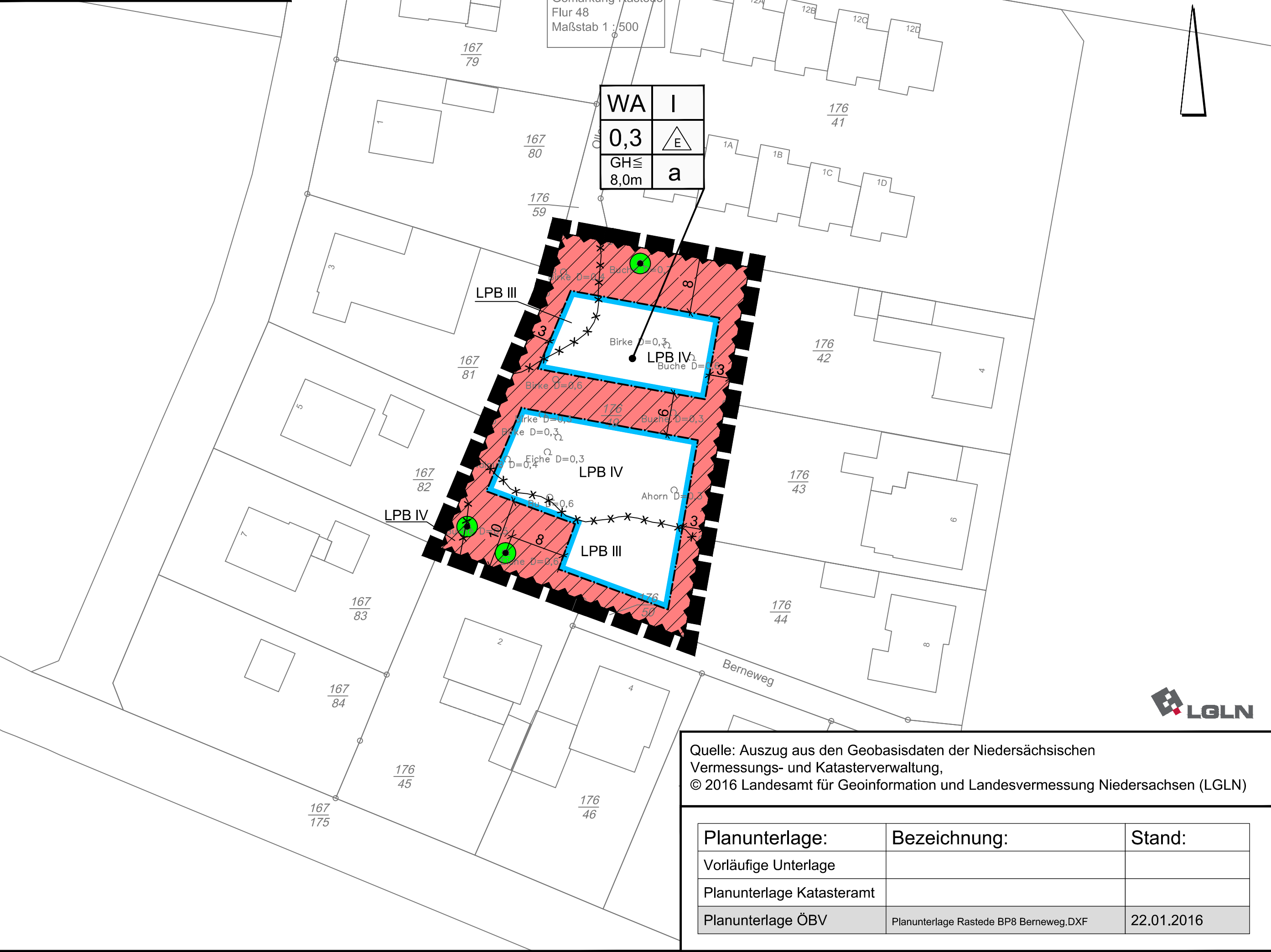
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Rastede, den GEMEINDE RASTEDE
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 12. November 2015 (Nds. GVBl. S. 311)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Es gilt die BauNVO 1990



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2016 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV	Planunterlage Rastede BP8 Berneweg.DXF	22.01.2016

Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das könne u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind 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 Arbeiten gestattet.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Kampfmittel zutage treten, so ist unverzüglich die Zentrale Polizeidirektion, Dezernat 23 Kampfmittelbeseitigung, zu benachrichtigen.
- Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- Der Bebauungsplan Nr. 8 und seine Änderung treten mit Rechtskraft dieser 4. Änderung im Überschneidungsbereich außer Kraft.
- DIN-Normen und technische Regelwerke: Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Gemeinde Rastede während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.
- Erläuterungen zu den schalltechnischen Anforderungen:

Beispiel: Lärmpegelbereich IV

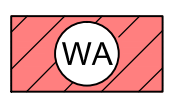
Bei der Erstellung von Gebäuden mit Wohn- und Schlafräumen innerhalb der Fläche des Lärmpegelbereiches IV nach DIN 4109 /N1/, muss nach Tabelle 8 Spalte 5 ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß von mindestens R' w,res = 40 dB für die Außenbauteile gefordert werden. Unter Berücksichtigung, dass die Außenwände mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von mindestens R' w = 45 dB errichtet werden und max. 40 % der Außenbauteile als Fensterflächen ausgeführt sind, ergibt sich entsprechend der DIN 4109 /N1/, Tabelle 10, unter Vernachlässigung der Tabelle 9, ein erforderliches Schalldämm-Maß für die Fenster von R' w = 35 dB.

Beispiel: Lärmpegelbereich III

Bei der Erstellung von Gebäuden mit Wohn- und Schlafräumen innerhalb der Fläche des Lärmpegelbereiches III nach DIN 4109 /N1/, muss nach Tabelle 8 Spalte 5 ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß von mindestens R' w,res = 35 dB für die Außenbauteile gefordert werden. Unter Berücksichtigung, dass die Außenwände mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von mindestens R' w = 40 dB errichtet werden und max. 40 % der Außenbauteile als Fensterflächen ausgeführt sind, ergibt sich entsprechend der DIN 4109 /N1/, Tabelle 10, unter Vernachlässigung der Tabelle 9, ein erforderliches Schalldämm-Maß für die Fenster von R' w = 30 dB, ausgeführt sind, ergibt sich entsprechend der DIN 4109 /N1/, Tabelle 10, unter Vernachlässigung der Tabelle 9, ein erforderliches Schalldämm-Maß für die Fenster von R' w = 25 dB.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

 Allgemeines Wohngebiet

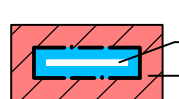
2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH ≤ 8,0 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH= Gebäudehöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig


 Baugrenze

 überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

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


 zu erhaltender Baum

15. Sonstige Planzeichen

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

LPB III Lärmpegelbereich

 Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Fenster und Lüftungselemente

Fenster sind auf Grund der schalldämmenden Eigenschaften gemäß VDI 2719 /N5/ in die Schallschuttklassen 1 - 6 unterteilt, die sich wie folgt darstellen:

Spalte	1	2	3
Zeile	Schall-schutz-klasse	bewertetes Schalldämm-Maß R'w des am Bau funktionsmäßig eingebauten Fensters	erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß R'w des im Prüfstand eingebauten funktionsfähigen Fensters
1	1	25 bis 29 dB	≥ 27 dB
2	2	30 bis 34 dB	≥ 32 dB
3	3	35 bis 39 dB	≥ 37 dB
4	4	40 bis 44 dB	≥ 42 dB
5	5	45 bis 49 dB	≥ 47 dB
6	6	≥ 50 dB	≥ 52 dB

Tabelle 7 Schallschuttklassen von Fenstern

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. Fenster moderner Qualität, die der gültigen Wärmeschutzverordnung genügen, besitzen eine Luftschalldämmung von R' w = 30 - 34 dB (Schallschuttklasse 2) und teilweise sogar eine Luftschalldämmung von R' w = 35 - 39 dB (Schallschuttklasse 3).

Anlage 1 zu Vorlage 2016/034

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Berneweg/ Ollenweg"

im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

März 2016 Entwurf M. 1 : 500



Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 8 4. Änderung „Berneweg/ Ollenweg“

im Verfahren gemäß §13a BauGB



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	5
2.2.4 Verkehrliche Belange	7
2.2.5 Belange der Ver- und Entsorgung, sonstige Leitungen.....	7
2.2.6 Belange des Kinderspiels	7
2.2.7 Immissionsschutzrechtliche Belange	8
3. Inhalte des Bebauungsplanes	9
3.1 Art der baulichen Nutzung	9
3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	9
3.3 Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern.....	10
3.4 Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm.....	10
4. Städtebauliche Übersichtsdaten	11
5 Daten zum Verfahrensablauf.....	11

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Für das Plangebiet bzw. den Kinderspielplatz am Berneweg/Ollenweg liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 8 vor. Er setzt für das Plangebiet eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ fest. Diese Fläche wird aktuell als Bolzplatz genutzt.

Im Jahr 2014¹ ist im Rahmen des 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 „Berneweg“ wurde im Rahmen des Spielplatzkonzepts der Kategorie 3 zugeordnet. Die Bestandserfassung hat ergeben, dass der Kinderspielplatz derzeit lediglich als Bolzplatz genutzt wird und der Aufenthaltswert relativ gering ist. Dem Kinderspielplatz wurde zudem kein Erweiterungs- und Entwicklungspotenzial beigemessen.

Die Gemeinde Rastede erkennt also kein Erfordernis zur Herstellung des Kinderspielplatzes mit Spielgeräten. Einerseits haben viele Familie eigene Spielgeräte im Garten, andererseits hat sich das Freizeitverhalten der Kinder geändert, so dass die Anlegung eines weiteren Spielplatzes entbehrlich ist. Der Bolzplatz befindet sich in einem wohnbaulich geprägten Bereich und kann laut Spielplatzkonzept im Rahmen einer Innenverdichtung für eine Wohnbaunutzung bereitgestellt werden. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass für den Ort Wahnbek zeitnah jedenfalls vorerst keine Planung von Neubaugebieten möglich ist, würde mit dieser Fläche ein kleiner Beitrag zur Bereitstellung von Wohnbauflächen für diesen Ortsteil realisiert werden können. 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 4. 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 0,3 und zwei großzügige Baufelder ausgewiesen. Zulässig sind ein Vollgeschoss sowie eine abweichende Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 12 Metern. Die prägenden Bäume im Norden und Süden des Plangebietes werden mit Pflanzbindung versehen.

¹ Gemeinde Rastede: Spielplatzkonzept 2014

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8, 4. 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, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich der Planung

Das Planungsgebiet liegt im westlichen Bereich der Ortslage Wahnbek. Das Plangebiet wird an allen Seiten durch Wohnbebauung abgegrenzt. Im Norden grenzen das Flurstück 176/41 sowie der Ollenweg, im Osten die Flurstücke 176/42, 176/43 und 176/44, im Süden das Flurstück 176/45 sowie der Berneweg und im Westen die Flurstücke 176/81 bis 176/82 an. Die Erschließung findet über die Straßen „Ollenweg“ und „Berneweg“ 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 als Grünfläche/ Bolzplatz genutzt. Der im Bebauungsplan Nr. 8 festgesetzte Kinderspielplatz wurde bislang nicht realisiert. Zu allen Richtungen grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet an. Das Plangebiet ist durch schmale Zufahrten von den Straßen „Ollenweg“ und „Berneweg“ erschlossen.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

Regionales Raumordnungsprogramm

Die Ortslage Wahnbek wird im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland 1996 als Grundzentrum dargestellt. Zudem wird als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten dargestellt. Des Weiteren liegt das Plangebiet innerhalb eines Vorsorgegebiets für Trinkwassergewinnung.

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. 8. Für den Geltungsbereich dieser 4. Änderung setzt der Bebauungsplan eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ fest.

Für die angrenzenden Grundstücke wird ein Allgemeines Wohngebiet mit offener Bauweise, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Zudem ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

Westlich angrenzend gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4. Auch dort sind für die angrenzenden Grundstücke ein Allgemeines Wohngebiet mit offener Bauweise, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Zudem ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

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 Grundzentrum Wahnbek, wonach Wohnstätten gesichert und entwickelt werden sollen.

Zudem befindet sich das Plangebiet im Innenbereich, wodurch ein sparsamer Umgang mit der Ressource Boden verfolgt wird. Die Funktion des Gebiets als Vorsorgegebiet für Trinkwasser wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

2.2.2 Einfügen der Planung in die Umgebungsbebauung

Die umliegenden Wohnhäuser werden durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes nur gering tangiert. Durch die Begrenzung auf ein Vollgeschoss werden die Beeinträchtigungen der angrenzenden Grundstücke minimiert. Des Weiteren wird die Gebäudehöhe auf maximal 8 m beschränkt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,3 wird aus der angrenzenden Bebauung abgeleitet. Daher fügt sich die Bebauungsstruktur in die Umgebung ein.

2.2.3 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz

Das Plangebiet umfasst eine innerörtliche unbebaute Fläche im Ortsteil Wahnbeck, welche im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Spielplatz ausgewiesen ist. Spielgeräte oder sonstige Einrichtungen von Spielplätzen (Bänke, Sandkasten etc.) fehlen, es handelt sich vielmehr um eine gehölzreiche Grünfläche inmitten der Siedlungslage. Der zentrale Bereich umfasst einen offenen Scherrasen, der einen fußläufigen Anschluss an den Ollenweg im Norden und einen Zugang nach Süden zum Berneweg ermöglicht. Im Westen ist ein dichteres Siedlungsgehölz, im Osten ein lückigeres, zurückgeschnittenes Siedlungsgehölz aus standortgerechten Laubbäumen wie Buchen, Eichen, Birken, Feldahorn und einer Walnuss ausgeprägt, der Unterwuchs wird aus Holunder, Hasel, Stechpalme und Hundsrose neben Ziergehölzen wie Thuja, Kirschlorbeer, Eibe und Forsythie bestimmt.

Im Umfeld befinden sich überwiegend Einfamilienhäuser mit umgebender, individueller Gartengestaltung, im Norden schließen Reihenhäuser an, die überwiegend von Scherrasen umgeben sind.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Die eingriffsrelevanten Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden auf Grundlage der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 8 ermittelt. Planungsrechtlich unterliegt die Teilfläche der 4. Änderung den Festsetzungen einer öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz auf insgesamt rd. 1.647 m².

Mit der Planung ist auf dieser Fläche die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets mit einer Grundflächenzahl von 0,3 in zwei Baufeldern vorgesehen, dementsprechend ist zzgl. zulässiger Nebenanlagen eine Versiegelung von maximal 45% der Fläche, das entspricht einer Fläche von rd. 940 m², anzunehmen. Markante Laubbäume am Rand des Plangebietes (zwei Buchen, eine Eiche) werden als zu erhalten festgesetzt.

Somit ergeben sich Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschafts-/Ortsbild durch die Überplanung einer innerörtlichen Grünfläche mit Verlusten von Laubbäumen sowie begleitenden Strauchbeständen und der Versiegelung von Grundflächen.

Der mit der Planung vorbereitete Eingriff durch versiegelungsbedingte Beeinträchtigungen umfasst somit Bodenfunktionen und mit der Grünfläche einschließlich der Gehölzbestände auch Biotop- und Lebensraumfunktionen auf insgesamt rd. 940 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. Doch sind aus städtebaulichen Gründen nicht alle Bäume zu erhalten, so dass bei der Entnahme von Einzelbäumen und der Sträucher bei Vorkommen von Brutvögeln und Quartierspotentialen von Fledermäusen die Gehölzfällungen nur außerhalb der Brut- und Quartierszeiten durchzuführen sind - ggf. sind Gehölzkontrollen vor Fällung der Bäume erforderlich.

Mit dem Verlust von Gehölzbeständen sind auch Lebensstätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere betroffen. Bei den Beständen im Umfeld von Gärten ist davon auszugehen, dass trotz Verlust von Gehölzbeständen mit Lebensraumpotential durch die innerörtliche Lage mit verbleibenden, umgebenden Gärten und der zu erhaltenden Großgehölze die Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte aufrecht erhalten werden kann.

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 einzelner, wertgebender Laubbaumbestände und bei Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorgaben bei der unvermeidbaren Fällung von Gehölzbeständen, ein artenschutzrechtlicher Konflikt vermieden werden kann.

2.2.4 Verkehrliche Belange

Der bislang festgesetzte Kinderspielfeld ist bereits über die Straßen „Berneweg“ und „Ollenweg“ 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. 8 festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielfeld“ wird im Rahmen dieser 4. 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 Plangebietes, im Bereich der „Oderstraße“ sowie nordöstlich im Bereich der „Saalestraße“ befinden sich bereits ausgebaute Spielplätze, die auch geeignet sind, den zusätzlichen Bedarf aus dem Bebauungsplan Nr. 8 aufzunehmen. Die bestehenden Kinderspielfelder können 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 Kinderspielfeldern 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 zu den Spielplätzen „Oderstraße“ sowie „Saalestraße“ beträgt 400 bis 450 m. Dennoch ist eine Erreichbarkeit in zumutbarer Zeit und Entfernung aus Sicht der Gemeinde Rastede gegeben.

Der Spielplatz „Oderstraße“ weist eine Schaukel, einen Turm mit Rutsche, einen Sandkasten sowie eine Reckstange auf. Der Spielplatz „Saalestraße“ weist einen Turm mit Rutsche und Wackelbrücke, eine Schaukel, ein 6-Eckkletterreck, zwei Wippen sowie einen Sandkasten auf. Insgesamt bieten die vorhandenen Kinderspielplätze ausreichende Spielmöglichkeiten, um den Bedarf der Umgebung zu decken. Auch die privaten Baugrundstücke innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 8 sind relativ großzügig dimensioniert, so dass Freiräume für das Kinderspiel verbleiben. Die Belange des Kinderspiels können ausreichend berücksichtigt werden.

2.2.7 Immissionsschutzrechtliche Belange

Verkehrslärm

Der Planbereich ist durch Straßenverkehrslärm schallvorbelastet. Für das geplante Wohnbaugebiet gilt gemäß der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) ein Orientierungswert von 55/45 dB(A) tags/nachts. Zur Prüfung der Auswirkungen auf das Plangebiet wurde ein Schallschutzgutachten durch die Firma ted GmbH² aus Bremerhaven erstellt.

Im Zuge der schalltechnischen Berechnungen wurden innerhalb des Plangebietes die Geräuschemissionen durch den Straßenverkehr ermittelt und beurteilt. Die wesentlichen Inhalte werden nachstehend wiedergegeben:

Im Rahmen der Berechnungen wurden die Geräuschemissionen durch die folgenden Verkehrswege berücksichtigt:

- Bundesautobahn BAB 29
- Bundesautobahn BAB 293
- Zubringer von der BAB 29 auf die BAB 293 in Fahrtrichtung Loy
- Bundesstraße B211
- Braker Chaussee K135
- Oldenburger Straße K131
- Schulstraße K 144
- Butjadinger Straße K143

Die Schallgutachter haben die Verkehrszahlen auf das Prognosejahr 2030 hochgereicht. Die Gutachter kommen zu folgenden Ergebnissen:

In zwei Meter Höhe wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tagsüber im nordöstlichen Planbereich geringfügig um < 1 dB überschritten. Im Großteil der

² ted GmbH, Schallimmissionsprognose im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Berneweg“ der Gemeinde Rastede vom 09.02.2016

Planfläche wird der Orientierungswert eingehalten. Nachts wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) im Planbereich um 4 - 6 dB überschritten.

In fünf Meter Höhe wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tagsüber im Planbereich um 1 - 2 dB überschritten. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) wird nachts im Planbereich um 6 - 8 dB überschritten.

Um den Schutz vor Geräuschen aus dem Straßenverkehr innerhalb des Plangebietes berücksichtigen und somit im Gebäudeinneren gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen, haben die Schallgutachter passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen und Lärmpegelbereiche ermittelt. Es handelt sich um die Lärmpegelbereiche III und IV. Zudem haben die Schallgutachter eine textliche Festsetzung zum Schutz der Außenwohnbereiche vorgeschlagen: In Dachgeschosshöhe sind Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien etc.), die der BAB 29 zugewandt sind, ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen im Nahbereich nicht zulässig. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche Maßnahmen so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung des Beurteilungspegels aus dem Straßenverkehr um das Maß der Überschreitung des Orientierungswertes tags bewirken.

Abwägung zum Immissionsschutz durch die Gemeinde Rastede

Die Gemeinde Rastede hat die gutachterlichen Aussagen überprüft und für plausibel befunden und trifft die vorgeschlagenen Festsetzungen zum passiven Lärmschutz (Lärmpegelbereiche und Schutz der Außenwohnbereiche). Die Gemeinde Rastede nimmt die Überschreitungen der Orientierungswerte aufgrund der Vorbelastung hin und zugunsten der Siedlungsentwicklung in Kauf und setzt vorsorglich Lärmschutzmaßnahmen fest. Die Überschreitungen werden insbesondere in Hinblick auf den dringenden Wohnbedarf und bezüglich einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung der Gemeinde Rastede hingenommen. Der Standort ist besonders aufgrund seiner innerstädtischen Lage gut geeignet.

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

Um eine kleinteilige Bebauung zu erreichen, werden insgesamt zwei Baufelder festgesetzt, welche die Grünstrukturen am südlichen sowie nördlichen Plangebietsrand berücksichtigt und entsprechend ausspart. Um ein Einfügen in die Gebäudekubatur der angrenzenden Gebäude sicherzustellen, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt und die maximale Gebäudelänge auf 12 Meter begrenzt.

Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Diese Festsetzungen werden aus der tatsächlichen Bebauung der angrenzenden Grundstücke abgeleitet. Auch die Umgebungsbebauung entspricht dieser Ausnutzung. Zudem wird maximal ein Vollgeschoss mit einer maximalen Gebäudehöhe von 8 m festgesetzt. Des Weiteren werden lediglich Einzelhäuser festgesetzt. Dies entspricht im Wesentlichen der angrenzenden Bebauung.

3.3 Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Um einen Teil der bereits vorhandenen Bäume zu schützen, werden innerhalb des Plangebiets im Norden und Süden zu erhaltende Bäume festgesetzt.

3.4 Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm

Die gebietstypischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 für Geräusche aus öffentlichem Verkehr werden durch Schallimmissionen von angrenzenden Straßenverkehrswegen teilweise überschritten. In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist beim Neubau oder bei baulichen Veränderungen bei Anordnung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden einzuhalten.

Die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden ist auch im Lüftungszustand sicherzustellen. Gebäudeabschirmungen (abgewandte Gebäudeseite zur BAB 29) können im Nachweisverfahren durch die Reduzierung des Lärmpegelbereichs um eine Stufe berücksichtigt werden.

Die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße sind durch die Außenbauteile einzuhalten:

- Lärmpegelbereich IV
Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä. erf. $R'_{w, res} = 40$ dB
Büroräume u. ä. erf. $R'_{w, res} = 35$ dB
- Lärmpegelbereich III
Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä. erf. $R'_{w, res} = 35$ dB
Büroräume u. ä. erf. $R'_{w, res} = 30$ dB

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind in Dachgeschosshöhe Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien etc.), die der BAB 29 zugewandt sind, ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen im Nahbereich nicht zulässig. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche Maßnahmen so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung des Beurteilungspegels aus dem Straßenverkehr um das Maß der Überschreitung des Orientierungswertes Tags bewirken.

4. Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamt	1.647 m²
Allgemeines Wohngebiet WA	1.647 m ²

5 Daten zum Verfahrensablauf

Verwaltungsausschuss Auslegungsbeschluss:

Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses:

Öffentliche Auslegung

Satzungsbeschluss im Rat:

Rastede, den

Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2016/064

freigegeben am **04.04.2016**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Rabijs, Jörn

Datum: 22.03.2016

Straßenbeleuchtung an der alten B211 (Braker Chaussee); Antrag der FDP

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	11.04.2016	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	19.04.2016	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Ohne.

Sach- und Rechtslage:

Mit Schreiben vom 11.02.2016 hat die FDP einen Antrag gestellt, an der „alten B 211 in Loy“ die Kosten einer Straßenbeleuchtung zu ermitteln.

Seit der Verlegung der B 211 in den neuen Trassenbereich ist der alte Teil der Braker Chaussee eine Gemeindestraße der Gemeinde Rastede.

Die Verwaltung hat eine Kostenschätzung für eine LED-Beleuchtung (wie im übrigen Gemeindegebiet bereits vorhanden) auf der nördlichen Fahrbahnseite erstellt, die mit rund 61.000 Euro abschließt. Gemäß Straßenausbaubeitragssatzung der Gemeinde Rastede gehören die Kosten zur Herstellung von Beleuchtungseinrichtungen zum beitragsfähigen Aufwand. Die Straße ist als Anliegerstraße zu klassifizieren. Die Anlieger müssten daher 60 % der entstandenen Kosten tragen, was ca. 36.600 Euro entspricht. Die Aufteilung der Kosten auf die jeweiligen Grundstücke würde nach Abschluss der Maßnahme entsprechend den Regelungen der Straßenausbaubeitragssatzung erfolgen. Voraussichtlich würden die Straßenausbaubeiträge auf ca. 20 Grundstückseigentümer entfallen.

Ergänzend zu der Kostenermittlung ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem genannten Straßenabschnitt nicht um ein klassisches Neubaugebiet handelt und der zu erwartende Fußgängerverkehr - wie bisher - als eher gering einzustufen ist. Eine rege Bautätigkeit ist nicht zu verzeichnen.

Eine gesetzliche Verpflichtung zur Installation einer durchgängigen Straßenbeleuchtung besteht im Übrigen nicht. Im Bereich der neu eingerichteten Bushaltestellen wurde bereits eine Straßenlaterne installiert, die eine ausreichende Beleuchtung sicherstellt (sh. Anlage 3 – Bild).

Angrenzende Straßen wie Talweg, Zum Ausblick, Sandkuhlenweg oder Am Denkmal verfügen ebenfalls nicht über eine Straßenbeleuchtung. Die Loyerbergstraße wird nur sporadisch (Abstand ca. 170 m bis 180 m) an markanten Punkten (insgesamt 7 Leuchten) ausgeleuchtet. Gleiches gilt für den Fünfhäuserweg, die Osterbergstraße und den Hankhauser Weg.

Finanzielle Auswirkungen:

vgl. Sachverhalt.

Anlagen:

Anlage 1 – Antrag der FDP
Anlage 2 - Übersichtsplan
Anlage 3 - Bild Bushaltestellen

0483
03M

GEMEINDE RASTEDE			
Eing. 11. Feb. 2016			
HVB	FB	STS	GB

Freie Demokraten
Ortsverband Rastede **FDP**

FDP Rastede Sophienstrasse 6 26180 Rastede

An der Bürgermeister
Dieter von Essen
Sophienstrasse 27
26180 Rastede

Evelyn Fisbeck

Sophienstrasse 6
26180 Rastede
Telefon: 04402 81045
Telefax: 04402 598155
Mail: e.fisbeck@t-online.de

Rastede, 11. Februar 2016

Betrifft: Installation von Straßenleuchten an der alten B211

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

nach der Verlegung der Bundesstrasse entwickelt sich an der alten B211 eine rege Neubautätigkeit.

Die alte Bundesstrasse ist nun zu einer Gemeindestrasse geworden und ich bin von mehreren Bürgern angesprochen worden, dass man für den Fuß und Radfahrweg dringend eine Beleuchtung benötigt.

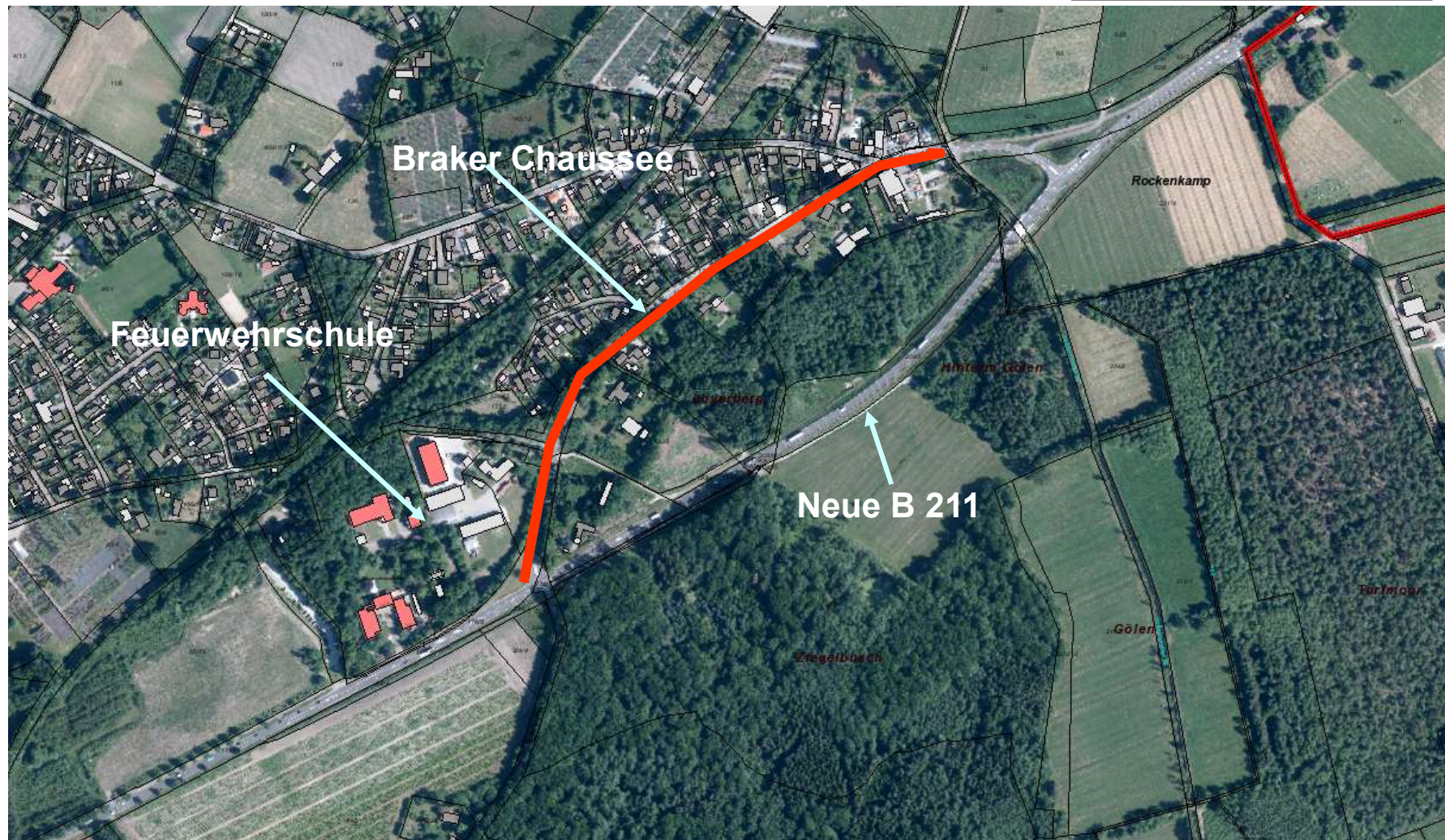
Der Ortsbürgerverein Loy-Barghorn unterstützt diese Forderung.

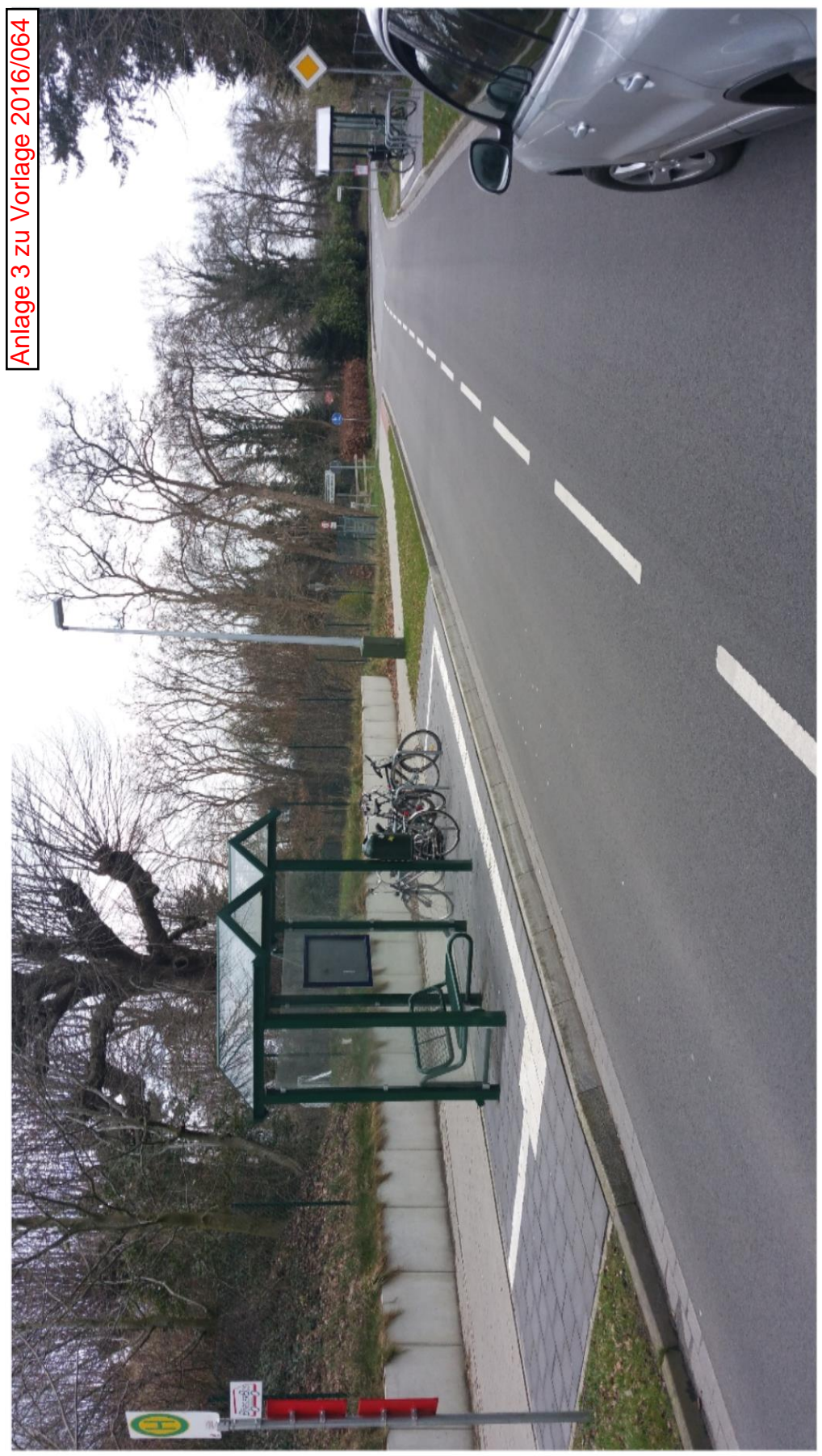
Die FDP Rastede bittet die Verwaltung die Kosten zu ermitteln.

Mit freundlichen Grüßen

E. Fisbeck

Evelyn Fisbeck
Ratsfrau FDP Rastede





Anlage 3 zu Vorlage 2016/064

Mitteilungsvorlage

Vorlage-Nr.: 2016/021freigegeben am **06.04.2016****GB 3**

Sachbearbeiter/in: Ammermann, Hans-Hermann

Datum: 02.02.2016

Zukünftige Ausrichtung der Klärschlammverwertung

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	11.04.2016	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	19.04.2016	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Die bisherigen Entscheidungen der Gemeinde Rastede zur Schlammstabilisierung und zur Schlammfäulung werden durch die zu erwartenden rechtlichen Veränderungen bestätigt.

Zur Erfüllung der zu erwartenden gesetzlichen Forderungen gibt es unterschiedlichste Verfahren. Die Verfahren sind zu gegebener Zeit darzustellen und zu bewerten.

Soweit sich die Notwendigkeit ergibt, Kontingente bei der thermischen Verwertung zu sichern, sind die entsprechenden Schritte einzuleiten.

Soweit möglich ist die landwirtschaftliche Verwertung anzustreben.

Sach- und Rechtslage:

Bereits vor einiger Zeit hatte die Verwaltung Beschlüsse bezüglich der Errichtung eines Faulturmes herbeigeführt (Vorlage Nr. 2012/206 und 2013/138). Weiter wurde im Rahmen eines Szenarios die Auswirkung einer möglichen vierten Reinigungsstufe auf die bisher gefassten Beschlüsse dargestellt (Vorlage Nr. 2015/074). In diesem Zusammenhang wurde bereits auf die sich verschärfende Situation für die landwirtschaftliche Verwertung von Klärschlamm hingewiesen und eine weitere Vorlage angekündigt.

Da in der Zwischenzeit mit Ausnahme von Bodenaustausch als vorbereitende Maßnahme für den Bau des Faulturmes keine wesentlichen baulichen Tätigkeiten durchgeführt wurden, wird dieser Zwischenbericht vorgelegt, um die weiteren Schritte aufzuzeigen und anhand anstehender rechtlicher Veränderungen zu verdeutlichen.

Nach wie vor stellen sich alle die bislang getroffenen Maßnahmen als richtig dar. Mehrere rechtliche Entwicklungen steuern und beeinflussen hierbei die Handlungsnotwendigkeit der Gemeinde.

Die seit über 20 Jahren existierende Klärschlammverordnung soll nach Verlautbarungen der Bundesebene kurzfristig novelliert werden. Der inzwischen bekannte Referentenentwurf scheint kaum mehr korrigierbar. Möglicherweise ergeben sich durch Fristverlängerungen für einzelne Vorgehensweisen gewisse „Schonfristen“.

Der bisher schon erkennbare Trend, die Qualität des Klärschlammes aufzuwerten, um damit auf der Anbieterseite von Klärschlamm einen Vorteil gegenüber Mitbewerbern hinsichtlich der Düngqualität zu haben, wird weiter deutlich zunehmen. Gleichzeitig hat sich bereits die überhaupt zur Verfügung stehende Fläche in der Landwirtschaft, auf der die Aufbringung von Klärschlamm noch stattfinden darf, deutlich reduziert. Grünlandflächen, vorbelastete und unter besonderem Schutz stehende Böden, wie zum Beispiel Wasserschutz- oder Moorgebiete, sind bereits heute ausgenommen.

Auf der anderen Seite sind Landwirte durch eine gleichzeitig einhergehend geplante Änderung von düngerechtlichen Vorschriften gehalten, die Aufbringung von Düngemitteln – zu denen in diesem Sinne neben Klärschlamm auch Gülle, Mineraldünger und Ernterückstände gehören – unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten genau zu planen. Der insoweit von der Düngqualität her nicht vergleichbare Klärschlamm wird dabei zunehmend ins Hintertreffen geraten, obwohl Klärschlamm insbesondere aus häuslichem Abwasser bisher völlig unproblematisch waren. Der gesetzliche Klärschlammfond wurde bisher lediglich für Gutachten und in Einzelfällen für Aufbringungsfehler in Anspruch genommen.

Die Aufgabe der Gemeinde muss also darin bestehen, zum einen möglichst wenig Klärschlamm zu produzieren und zum anderen diesen hochwertig „herzustellen“ um überhaupt in der Landwirtschaft eine Nachfrage erzielen zu können. Allerdings führen alle weitergehenden Reinigungsprozesse des Abwassers zu einer immer größer werdenden Menge Klärschlamm. Darüber hinaus muss eine Lösung aufgezeigt werden, um die letztlich nicht in dieser Form verbleibende Restgröße einer abschließenden Verwertung zuführen zu können.

Hierzu hat sich die Gemeinde eines durch die „Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft“ initiierten Netzwerkes Klärschlamm angeschlossen, die als mittel- bis längerfristige Lösung für die abschließende Verwertung die thermische Verwertung mit Phosphorrückgewinnung vorsieht.

Im Hinblick auf die gesellschaftlich gewollte Energiewende und die damit einhergehende notwendige Reduzierung des CO₂-Anteiles wird allerdings auch hier eine Situation entstehen, die die Gemeinde zwingt, einerseits wenig und gleichzeitig andererseits in der Energiedichte höherwertigen Klärschlamm zum Beispiel einer Verbrennungsanlage anzubieten, um überhaupt eine Verwertung zu erreichen und die Auswirkungen sowohl ökologisch als auch ökonomisch (Stichwort: Gebührenhöhe) zu minimieren.

Die bislang hierzu gefassten Beschlüsse schaffen die entsprechenden Voraussetzungen und zeigen im interkommunalen Vergleich, dass der eingeschlagene Weg nach wie vor richtig ist.

Detaillierte Darstellungen über Mengen, Verwertungsmöglichkeiten, Transportwege und die weiteren Schritte werden im Rahmen der Sitzung vortragen.

Finanzielle Auswirkungen:

Derzeit keine.

Anlagen:

Keine.