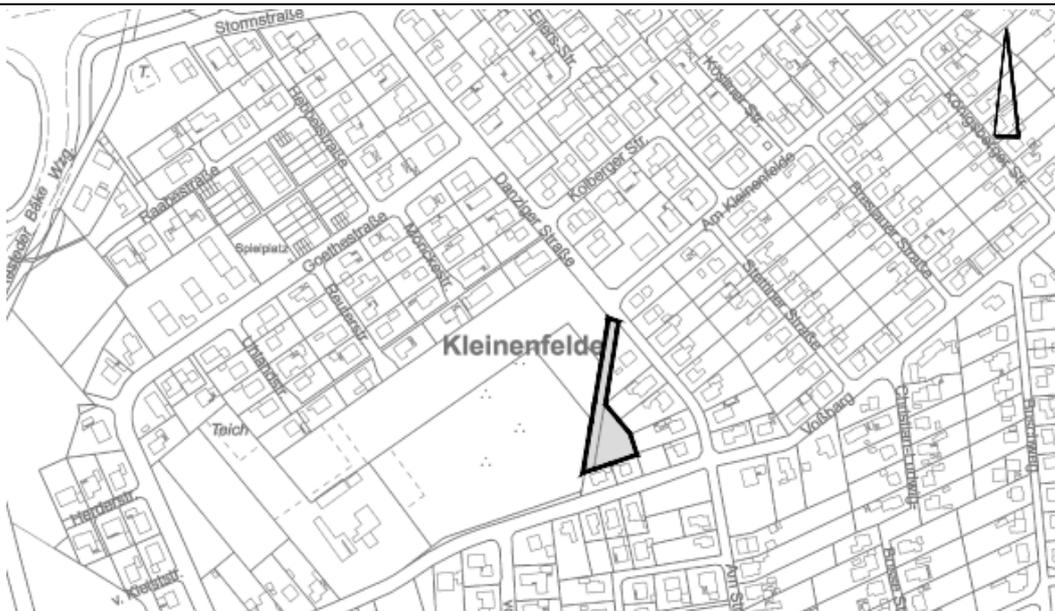


Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 9 8. Änderung „Voßbarg/ Danziger Straße“

im Verfahren gemäß §13a BauGB
mit örtlichen Bauvorschriften



Begründung

Entwurf

April 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	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz	4
2.2.3	Verkehrliche Belange	6
2.2.4	Belange der Ver- und Entsorgung, sonstige Leitungen	6
2.2.5	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	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 auf der rückwärtigen Seite der Bebauung der Danziger Straße/ Voßbarg liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 9 vor. Er setzt für das Plangebiet einen 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 „Danziger Straße“ wurde im Rahmen des Spielplatzkonzepts der Kategorie 3 zugeordnet. Die Bestandserfassung hat ergeben, dass dieser Spielplatz bereits vor vielen Jahren stillgelegt wurde. Dem Kinderspielplatz an der Danziger Straße wurde kein Entwicklungspotenzial beigemessen.

Die Gemeinde Rastede erkennt kein Erfordernis zur Reaktivierung des Kinderspielplatzes. Südwestlich des Plangebiets an der Goethestraße befindet sich bereits ein Kinderspielplatz der ein Angebot für Kleinkinder und größere Kinder bereitstellt. 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 „Danziger Straße“ 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).

Die Gemeinde Rastede setzt im Rahmen dieser 8. Änderung die im Änderungsbereich gelegenen Flächen als Allgemeines Wohngebiet fest. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der derzeitigen Nachfrage und der Umgebungsbebauung. So werden eine Grundflächenzahl von 0,2 und ein großzügiges Baufeld ausgewiesen. Zulässig ist ein Vollgeschoss.

¹ Gemeinde Rastede: Spielplatzkonzept 2014

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9, 8. 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 von Rastede und umfasst die Flurstücke Nr. 133/1 und 132/2. Im Süden, Osten und Nordosten wird das Plangebiet von Wohnbebauung, westlich von einer Gärtnerei abgegrenzt. Die Erschließung erfolgt über einen nicht befestigten Weg von der „Danziger Straße“.

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 genutzt. Der im Bebauungsplan Nr. 9 festgesetzte Kinderspielplatz wurde bereits vor vielen Jahren stillgelegt. Im westlichen Bereich des Plangebiets befindet sich ein Graben. Zudem befinden sich entlang des Grundstücks mehrere Bäume und Gehölze. Das Plangebiet ist derzeit lediglich über den unbefestigten Weg, welcher in die Danziger Straße mündet, erschlossen.

Im Westen grenzt das Plangebiet an eine Gärtnerei. An den übrigen Seiten grenzt das Plangebiet an Wohnbebauung an. Es handelt sich dabei um eingeschossige freistehende Einfamilienhäuser mit geneigten Dächern auf relativ großzügigen Grundstücken.

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.

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. 9. Er wurde in den 60-er Jahren aufgestellt. Für das Plangebiet ist ein Spielplatz ausgewiesen. Innerhalb des Plangebiets sind entlang des Grundstücks sowie entlang der Erschließung im Norden Bäume festgesetzt.

Für die angrenzenden Grundstücke im Süden, Osten und Nordosten ist ein Allgemeines Wohngebiet mit einem Vollgeschoss, einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschossflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Für den Bebauungsplan Nr. 9 wurde eine 1. Änderung durchgeführt, die für die angrenzenden Wohngebiete festsetzte, dass ausnahmsweise im Einzelfall für den Bereich der eingeschossigen Bauweise von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme zugelassen werden kann, wenn die für das Grundstück festgesetzte Geschossflächenzahl i.S. des § 30 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten wird.

Die übrigen Änderungsverfahren sind für diese 8. Änderung nicht von Belang.

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 raumordnerisch festgelegten Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten für das Mittelzentrum Rastede.

2.2.2 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz

Das Plangebiet umfasst eine von der Danziger Straße zurückliegende Fläche, die über einen unbefestigten Weg erreichbar ist. Es handelt sich um eine im rechtskräftigen Bebauungsplan als Spielplatz ausgewiesene Fläche. Diese präsentiert sich in der aktuellen Ausprägung als Scherrasenflächen im zentralen Bereich, die zur angrenzenden Wohnbebauung an der Danziger Straße und Voßbarg mit Sträuchern (Brombeere, Hasel, Roter Hartriegel, etc.) und einigen Obstbäumen abgegrenzt wird. Der nördliche Teilbereich ist als Siedlungsgehölz mit Birken, Hasel, Brombeere etc. ausgeprägt, wird aber auch als Lagerplatz genutzt.

Spielgeräte oder sonstige Einrichtungen von Spielplätzen (Bänke, Sandkasten etc.) fehlen.

Im Umfeld befinden sich überwiegend Einfamilienhäuser mit umgebender, individueller Gartengestaltung, im Westen schließen Flächen eines Gartenbaubetriebes an, die zum Plangebiet durch einen Graben und eine Gehölzreihe getrennt sind.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Die eingriffsrelevanten Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden auf Grundlage der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 9 ermittelt. Planungsrechtlich unterliegt die Teilfläche der 8. Änderung (1.444 m²) den Festsetzungen einer öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz auf rd. 762 m², die Zufahrt umfasst im Ursprungsplan eine Fläche von 682 m².

Mit der Planung ist auf dieser Fläche die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets mit einer Grundflächenzahl von 0,2 mit einem Baufeld vorgesehen, entsprechend der GRZ und der zulässigen Nebenanlagen ist eine Versiegelung von maximal 30% zulässig. Auf die Fläche des WA bezogen (1.069 m²) ergibt sich somit eine maximale Versiegelung von rd. 320 m². Zudem ist die Zufahrt als Verkehrsfläche (375 m²) auszubauen, die im Ursprungsplan bereits als Verkehrsfläche ausgewiesen ist und somit kein zusätzlicher Eingriff gegeben ist.

Die Umsetzung der Planung führt somit zu einer Inanspruchnahme und Bebauung einer öffentlichen Grünfläche, mit versiegelungsbedingten Auswirkungen auf die Bodenhaushaltsfunktionen und der Lebensraumfunktionen einer innerörtlichen Grünfläche mit Verlusten von Laubbäumen sowie begleitenden Strauchbeständen.

Der damit verbundene Eingriff durch versiegelungsbedingte Beeinträchtigungen umfasst eine Fläche von maximal rd. 320 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. Ein Erhalt der Birken ist aus städtebaulicher Sicht nicht möglich. Um eine Tötung von Individuen zu vermeiden, sind bei Brutvorkommen die Gehölzfällungen nur außerhalb der Brut- und

Quartierszeiten durchzuführen. Bei Hinweisen auf Quartierspotentiale von Fledermäusen sind ggf. 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 das Lebensraumpotential mit Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte durch die innerörtliche Lage mit verbleibenden, umgebenden Gärten 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 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorgaben bei Fällung von Gehölzbeständen, ein artenschutzrechtlicher Konflikt vermieden werden kann.

2.2.3 Verkehrsliche Belange

Der bislang festgesetzte Kinderspielplatz ist über einen unbefestigten Weg erschlossen, welcher in die Danziger Straße mündet. Die bestehende Erschließungssituation wird grundsätzlich beibehalten. Der bestehende Weg wird als private Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Damit wird ein Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche „Danziger Straße“ gesichert. Die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen ist nicht erforderlich.

2.2.4 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.

2.2.5 Belange des Kinderspiels

Der im Bebauungsplan Nr. 9 festgesetzte Kinderspielplatz wird im Rahmen dieser 8. 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 Goethe - befindet sich bereits ein Kinderspielplatz der auch geeignet ist, den zusätzlichen Bedarf aus dem Bebauungsplan Nr. 9 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 „Goethestraße“ beträgt knapp 400 m. Eine Erreichbarkeit in zumutbarer Zeit und Entfernung aus Sicht der Gemeinde Rastede gegeben.

Der Spielplatz „Goethestraße“ weist eine Schaukel, eine Wippe, ein Reck, ein Kletterreck, einen Sandkasten sowie einen Barren und einen Turm mit Rutsche auf. Insgesamt bieten die vorhandenen Kinderspielplätze ausreichende Spielmöglichkeiten, um den Bedarf der Umgebung zu decken. Auch die privaten Baugrundstücke innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 9 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

Um eine sich in die Umgebung einpassende Bebauung zu erreichen, wird eine Grundflächenzahl von 0,2 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. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes und die Oberkante der Straße

Voßbarg, gemessen am Fahrbahnrand. Die Höhenfestsetzung entspricht im Wesentlichen der angrenzenden Bebauung.

Um ein Einfügen in die Gebäudekubatur der angrenzenden Gebäude sicherzustellen, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt und die maximale Gebäudelänge auf 12 Meter begrenzt. Zudem wird im Sinne des Nachbarschaftsschutzes die nicht überbaubare Fläche im Süden und Westen des Plangebiets in einer Breite von 5 m festgesetzt.

3.3 Örtliche Bauvorschriften

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 9, 8. Änderung. Orientiert an in der Umgebung ortstypischen Wohnbebauung lassen sich für das Ortsbild positive bebauungsstrukturelle Merkmale ableiten. Mit den örtlichen Bauvorschriften soll erreicht werden, dass die Gestaltvielfalt auf ein angemessenes Maß reduziert wird. Die Bau- und Gestaltungsfreiheit des Einzelnen bleibt trotz der Festsetzungen weitestgehend erhalten. Konkret werden Gestaltungsvorschriften zur Dachneigung erlassen.

Unter Berücksichtigung vorhandener und vergleichbarer Wohngebiete im Gemeindegebiet soll das geneigte Dach als dominierendes Gestaltelement fortgeführt werden. Die Hauptgebäude sind entsprechend dem ortsüblichen Erscheinungsbild symmetrisch mit einer Dachneigung von mindestens 20° und gleich langen Dachseiten auszuführen. Damit wird die ortsgestalterische Kontinuität fortgesetzt. Den Dächern wird damit eine ausreichende Ansichtsfläche gegeben.

Im Einzelnen wird erlassen:

Dachneigung

Als Gestaltungsvorschrift wird festgelegt, dass die Dächer als symmetrisch geneigte Dächer mit gleich langen Dachseiten und in einer Neigung von mindestens 20° auszuführen sind.

Ausgenommen von dieser Vorschrift sind:

- Eingangüberdachungen, 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.

4 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamt	1444 m²
Allgemeines Wohngebiet WA	1069 m ²
Private Straßenverkehrsfläche	375 m ²

5. Daten zum Verfahrensablauf

Verwaltungsausschuss Auslegungsbeschluss:

Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses:

Öffentliche Auslegung

Satzungsbeschluss im Rat:

Rastede, den

Der Bürgermeister