

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: Dienstag, 17.05.2016, 16:00 Uhr
Ort, Raum: Ratssaal des Rathauses

Rastede, den 04.05.2016

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 11.04.2016
- TOP 4 Einwohnerfragestunde
- TOP 5 8. Änderung des Bebauungsplans 9 - Spielplatz Danziger Straße
Vorlage: 2016/081
- TOP 6 Aufstellung des Bebauungsplans 110 - Spielplatz Eichendorffstraße
Vorlage: 2016/083
- TOP 7 Weitere Entwicklung Windenergie
Vorlage: 2016/089
- TOP 8 Einwohnerfragestunde
- TOP 9 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.: 2016/081

freigegeben am **04.05.2016**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 28.04.2016

8. Änderung des Bebauungsplans 9 - Spielplatz Danziger Straße

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	17.05.2016	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	24.05.2016	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan 9 wird für das Grundstück des Spielplatzes zwischen Danziger Straße und Voßbarg geändert.
2. Dem Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans 9 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 Danziger Straße und Voßbarg dauerhaft aufzugeben; dieser ist noch nie eingerichtet gewesen. Als Nachfolgenutzung wurde dann im Jahr 2015 beschlossen, das Grundstück des Spielplatzes einer Wohnbebauung zuzuführen. Hierzu ist der Bebauungsplan 9, welcher derzeit noch eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ ausweist, zu ändern.

Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans 9 sieht die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,2 bei eingeschossiger Bauweise vor, wobei die Gebäudehöhe 8 m und die Gebäudelänge 12 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 ausschließlich geneigte Dächer vorhanden sind, werden hinsichtlich der Dachneigung örtliche Vorschriften aufgenommen, wonach nur symmetrisch geneigte Dächer mit mehr als 20° Dachneigung zulässig sind.

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), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Rastede diese 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Voßbarg/ Danziger Straße", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Rastede, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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



Landesamt für Geoinformation
und Landesentwicklung 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 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 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 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 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 8. Änderung des Bebauungsplan Nr. 9 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 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 ist damit am in Kraft getreten.

Rastede, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 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:

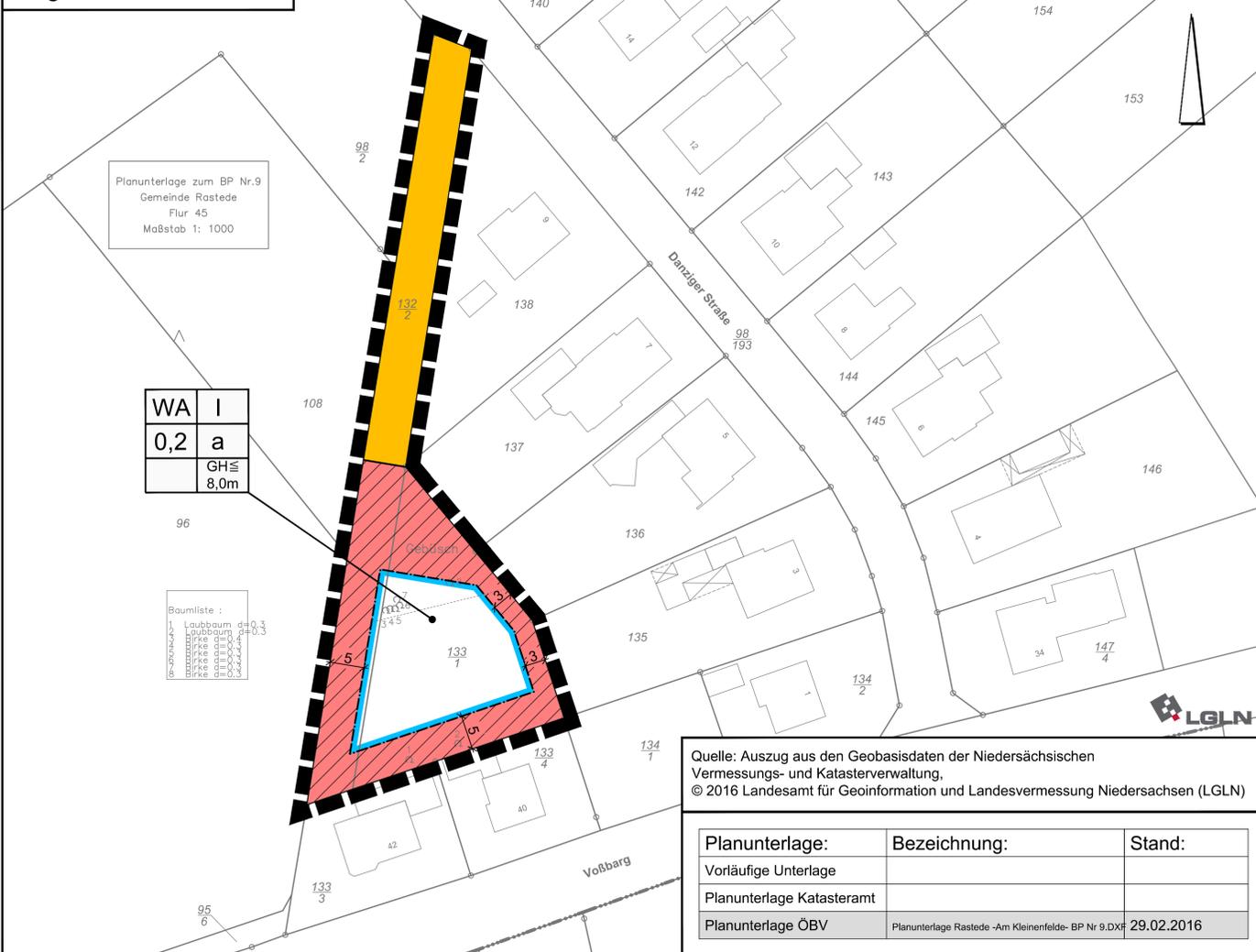
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

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 -Am Kleinenfelde- BP Nr 9.DXf	29.02.2016

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 12 m zulässig sind.
- 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 Straße Voßbarg, gemessen am Fahrbahnrand.

Örtliche Bauvorschriften

- Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9.
- Dachform und 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.

Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das könne u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammlungen, 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. 9 und seine Änderung treten mit Rechtskraft dieser 8. 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.

gezeichnet:	U. E.				
geprüft:	Th. Aufleger				
Datum:	01.03.2016	09.03.2016	07.04.2016	15.04.2016	25.04.2016

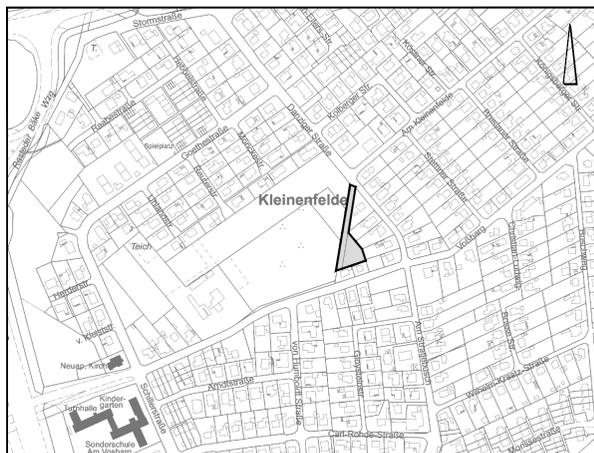
PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
0,2 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH ≤ 8,0 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH= Gebäudehöhe)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
a Abweichende Bauweise
 Baugrenze
 überbaubare Fläche
 nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Voßbarg/ Danziger Straße"

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



Übersichtsplan M. 1 : 5.000
April 2016 Entwurf M. 1 : 500

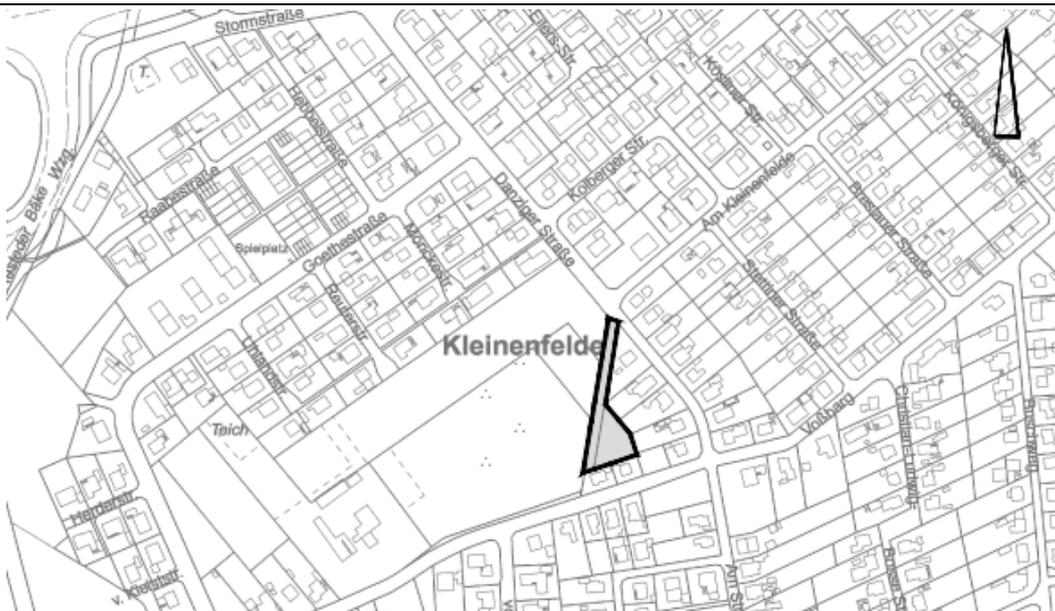
Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

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

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

Vorlage-Nr.: 2016/083

freigegeben am **04.05.2016**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 28.04.2016

Aufstellung des Bebauungsplans 110 - Spielplatz Eichendorffstraße

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	17.05.2016	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	24.05.2016	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Dem Entwurf des Bebauungsplans 110 wird zugestimmt.
2. 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.
3. 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 Eichendorffstraße – welcher nie als solcher hergerichtet war – dauerhaft aufzugeben. Als Nachfolgenutzung wurde dann im Jahre 2015 beschlossen, das Grundstück einer Wohnbebauung zuzuführen. Das Grundstück wurde bisher als Gartengrundstück eines benachbarten Wohnhauses genutzt.

Hierzu sind die Bebauungspläne 6 B und 71, welche derzeit noch eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festsetzen, zu ändern. Da zwei Bebauungspläne betroffen sind, ist eine Neuaufstellung eines Bebauungsplans durchzuführen.

Der Entwurf des Bebauungsplans 110 sieht die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,4 bei eingeschossiger Bauweise vor, wobei die Gebäudehöhe 8 m und die Gebäudelänge 12 m nicht übersteigen darf. Zulässig sind maximal zwei Wohneinheiten. Diese Festsetzungen orientieren

sich an der Umgebungsbebauung und sorgen dafür, dass sich die künftige Bebauung in das Umfeld einfügt.

Da im näheren Umfeld ausschließlich geneigte Dächer vorhanden sind, werden hinsichtlich der Dachneigung örtliche Vorschriften aufgenommen, wonach nur symmetrisch geneigte Dächer mit mehr als 20° Dachneigung zulässig sind. Die Gestaltung der Außenwände muss – analog zur Bebauung in der Umgebung – mit rot bis rotbraunem Mauerwerk erfolgen.

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 stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. 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 diesen Bebauungsplan Nr. 110 "Eichendorffstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Rastede, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,



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 des Bebauungsplanes Nr. 110 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 des Bebauungsplanes Nr. 110 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 den Bebauungsplan Nr. 110 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. Der Bebauungsplan Nr. 110 ist damit am in Kraft getreten.

Rastede, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 110 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 110 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:

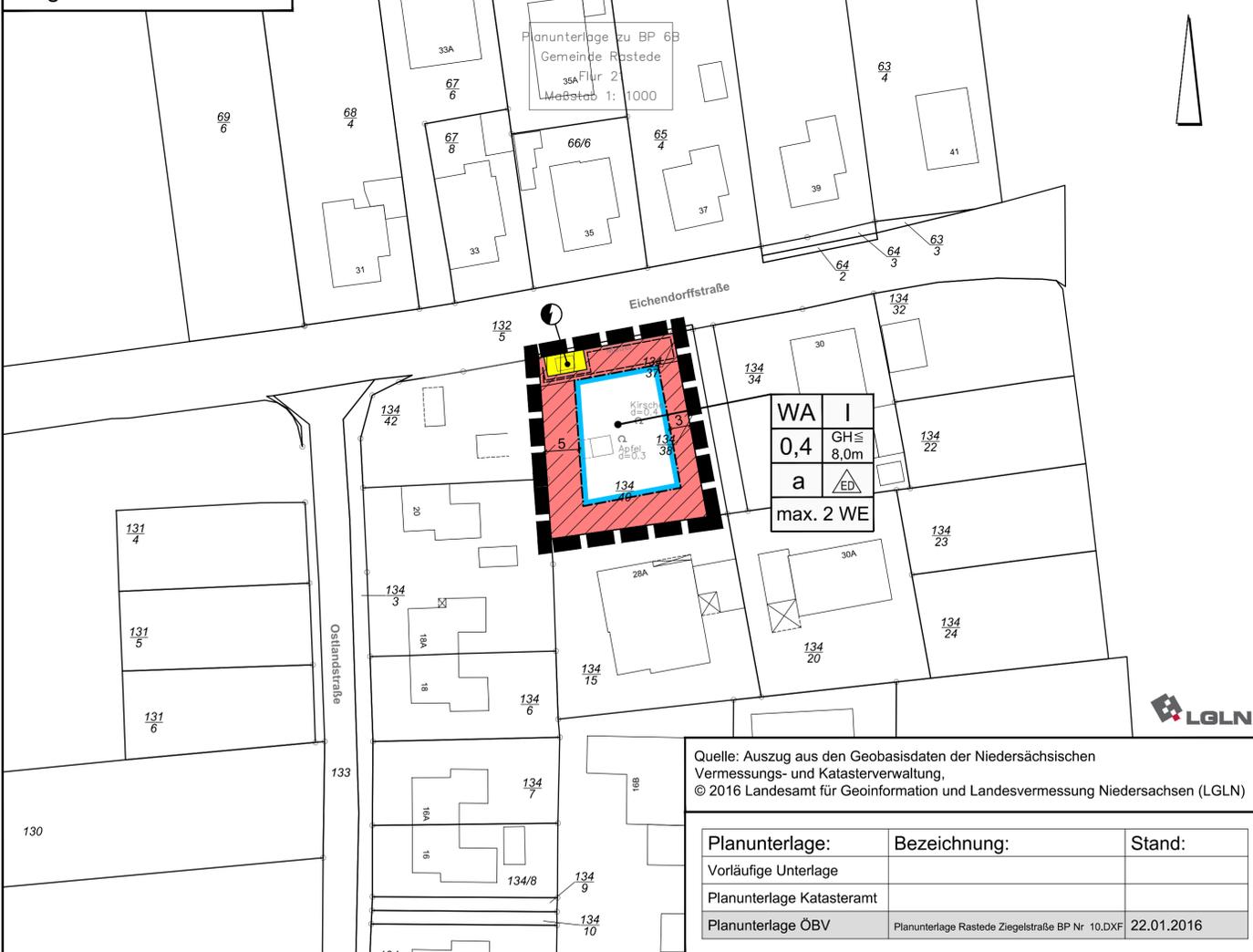
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

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 Ziegelstraße BP Nr. 10.DXF	22.01.2016

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. Die Höhe ist zu messen zwischen der Bezugsebene und der Oberkante Gebäude. Bezugsebene ist die Oberkante der Eichendorffstraße, zu messen vom nächstgelegenen Punkt der Fahrbahn (Fahrbahnmitte) im rechten Winkel zur Mitte des Gebäudes.
- Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes und die Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße, gemessen am Fahrbahnrand.
- Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind im Allgemeinen Wohngebiet je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.
- Auf den im Planleit gekennzeichneten, 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.
- 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 12 m zulässig sind.

Örtliche Bauvorschriften

- Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 110.
- Dachform und 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.
- Umfassungswände**
Bei der Gestaltung der Außenwände der Gebäude ist rotes bis rotbraunes Verblendmauerwerk zu verwenden. Untergeordnete Bauteile und Wintergärten dürfen auch mit anderen Baumaterialien verkleidet werden.
Als Grundlage für die rot/rotbraunen Farbtöne gelten die RAL-Farbwerte 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016, 3020, 3031, 8004, 8012, 8015.

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. 6b und seine Änderung treten mit Rechtskraft dieses Bebauungsplans Nr. 110 im Überschneidungsbereich außer Kraft.

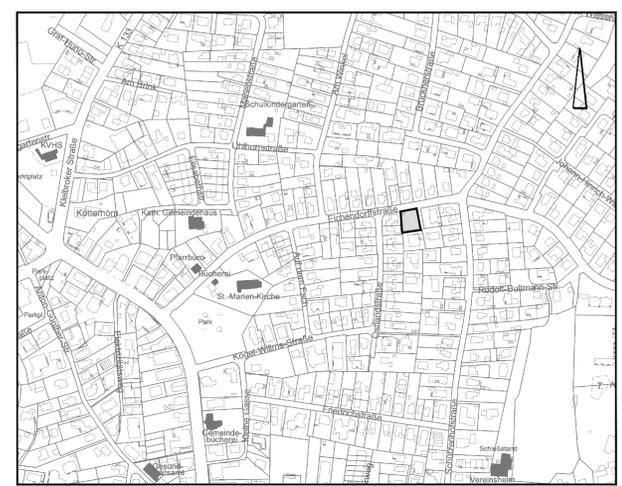
PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
0,4 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH ≤ 8,0 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH= Gebäudehöhe)
max. 2 WE Maximal 2 Wohneinheiten zulässig
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
a Abweichende Bauweise
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze
 überbaubare Fläche
 nicht überbaubare Fläche
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
 Flächen für Versorgungsanlagen
 Zweckbestimmung: Elektrizität
- Sonstige Planzeichen**
 Nicht überbaubare Fläche mit Nutzungsbeschränkung, s. textl. Festsetzung Nr. 5
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 110 "Eichendorffstraße"

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



Übersichtsplan M. 1 : 5000

April 2016 Entwurf M. 1 : 500

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 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

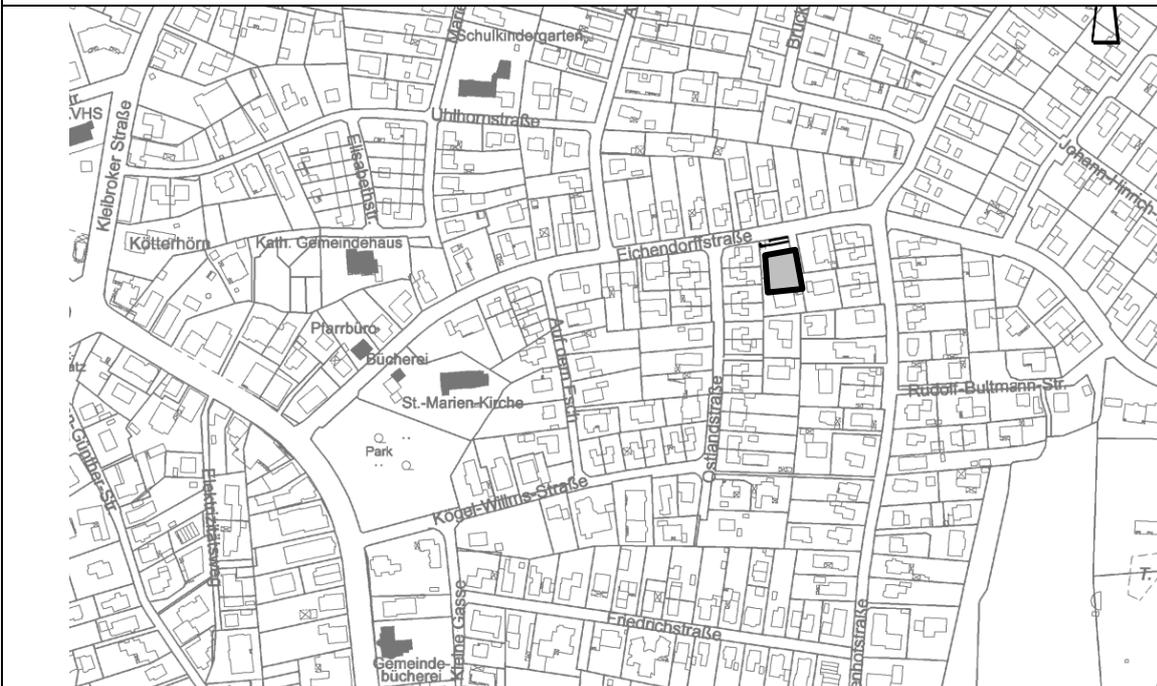
Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 110

„Eichendorffstraße“

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	5
2.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	5
2.2	Relevante Abwägungsbelange	5
2.2.1	Belange der Raumordnung	5
2.2.2	Belange von Natur und Landschaft	5
2.2.3	Verkehrliche Belange	7
2.2.4	Belange der Ver- und Entsorgung, sonstige Leitungen	7
2.2.5	Belange des Kinderspiels	7
3.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	8
3.1	Art der baulichen Nutzung	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	8
3.4	Örtliche Bauvorschriften	8
4.	STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN	9
5.	DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF	10

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Das Plangebiet bzw. der Kinderspielplatz an der Eichendorffstraße tangiert die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6B sowie den Bebauungsplan Nr. 71. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6B setzt für das Plangebiet eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ fest. Der Bebauungsplan Nr. 71 umfasst einen schmalen Streifen im Norden des Plangebiets und setzt ebenfalls eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ fest. Da zwei bestehende Bebauungspläne betroffen sind, ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

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 „Eichendorffstraße“ wurde im Rahmen des Spielplatzkonzepts der Kategorie 3 zugeordnet. Der Spielplatz an der Eichendorffstraße wurde nie errichtet. Dem Kinderspielplatz an der Eichendorffstraße wurde zudem kein Erweiterungs- und Entwicklungspotenzial beigemessen.

Die Gemeinde Rastede erkennt auch zukünftig kein Erfordernis zur Errichtung des Kinderspielplatzes: Südlich des Plangebiets an der Johan-Hinrich-Wichern-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 „Eichendorffstraße“ 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).

Im Rahmen der Aufstellung der Bebauungsplans Nr. 110 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 0,4 ausgewiesen. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser und ein Vollge-

¹ Gemeinde Rastede: Spielplatzkonzept 2014

schoß. Der Bebauungsplan Nr. 6 B sowie der Bebauungsplan Nr. 71 und ihre Änderungen treten mit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 110 im Überschneidungsbereich außer Kraft.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 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), die Niedersächsische Bauordnung und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich der Planung

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich von Rastede und umfasst die Flurstücke 134/40 und 134/39. Im Westen und Süden wird das Plangebiet von Wohnbebauung abgegrenzt (Flurstücke 134/42, 134/4 und 134/15). Nördlich wird die Grenze des Plangebiets von der Verkehrsparzelle der Eichendorffstraße gebildet. Östlich grenzt ein privater Erschließungstich (Flurstücke 134/38 und 134/36) an, der zwei rückwärtig gelegene Wohnhäuser erschließt.

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

Die Fläche ist durch einen Zaun zur Eichendorffstraße und eine Hecke zur östlich angrenzenden privaten Stichstraße hin eingezäunt und wird von den benachbarten Grundstücken als Garten- sowie Parkfläche genutzt und gepflegt. Mittig des Plangebiets befinden sich ein Gartenhäuschen, sowie ein Apfel- und ein Kirschbaum. Im Norden liegt ein Versorgungskasten der EWE. Der im Bebauungsplan Nr. 6B und Nr. 71 festgesetzte Kinderspielplatz wurde nicht realisiert. Im Westen und Süden grenzt das Plangebiet an Wohngrundstücke an. Die in der Umgebung des Plangebiets vorhandenen Wohnhäuser sind überwiegend eingeschossig und weisen geneigte Dächer sowie rot bis rotbraunes Mauerwerk/ Klinker auf.

Nördlich des Plangebietes liegt die Eichendorffstraße. Die Eichendorffstraße führt in westlicher Richtung zum Ortskern von Rastede bzw. zur Oldenburger Straße.

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 liegt die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6B sowie der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 71 vor. Im Bebauungsplan Nr. 71 ist für einen schmalen Streifen im Norden des Plangebiets eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festgesetzt. Ansonsten dient der Bebauungsplan Nr. 71 dazu, einen Ausbau der Eichendorffstraße planungsrechtlich abzusichern. Auch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6B setzt für die übrige Fläche des Plangebiets eine Grünfläche mit Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ fest. In der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6B ist für die angrenzenden Grundstücke ein Allgemeines Wohngebiet mit zwei Vollgeschossen, einer offenen Bauweise, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt.

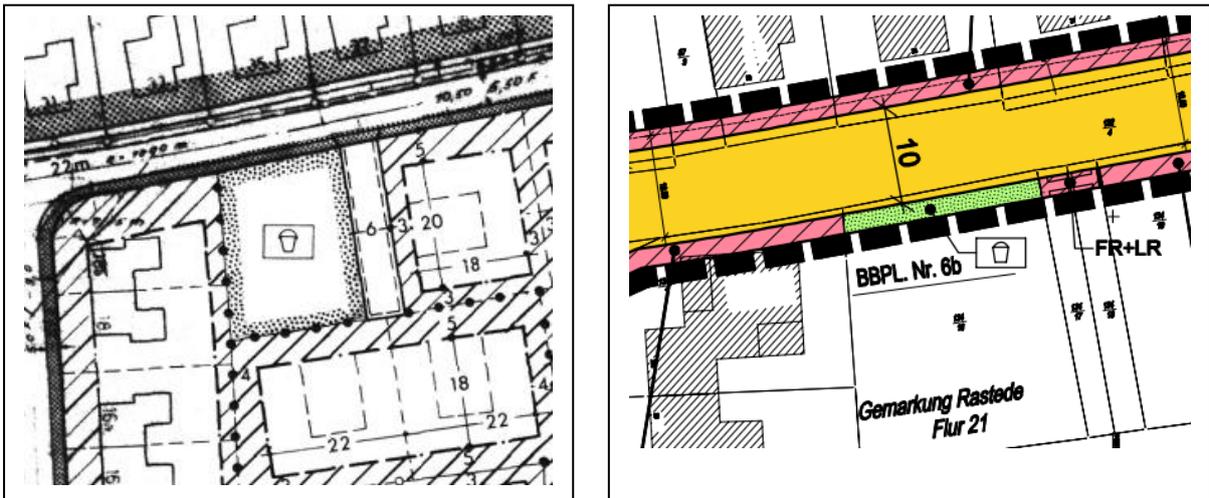


Abb.: Auszug aus den Bebauungsplänen Nr. 6B und Nr. 71

In der 4. Änderung wurde die Geschossigkeit der angrenzenden Gebäude auf ein Vollgeschoss begrenzt. Zudem wurden eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgelegt. Dabei darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 25% überschritten werden.

Im Zuge einer 5. 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 zulässige Höchstmaß überschreiten. Bei Umbau- und Erweiterungsarbeiten dürften jedoch die Überschreitungen nicht vergrößert werden.

Die übrigen Änderungsverfahren sind für diesen Bebauungsplan Nr. 110 nicht von Relevanz.

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 innerörtliche unbebaute Fläche, die derzeit einer Gartennutzung unterliegt. Neben Einfriedungen aus Lebensbaumhecken und einem Holzzaun zur Eichendorffstraße ist das Plangebiet insgesamt nur sehr schwer einsehbar. Eine nördliche Teilfläche unterliegt einer Gartengestaltung mit Ziersträuchern und Staudenbeeten, die zur südlichen Teilfläche ebenfalls durch eine dichte, nicht standortgerechte Hecke abgegrenzt wird. Innerhalb des südlichen Gartenbereiches kommen neben einem Gartenhaus und Spielgeräten (Schaukel) auch Freiflächen mit zwei Obstbäumen (Kirsche, Apfel) und weiteren Gehölzen wie Schmetterlingsflieder, Forsythie, Birken, Kirschlorbeer etc. vor. An der Eichendorffstraße steht zudem eine EWE Versorgungsanlage auf einer gepflasterten Fläche.

Das Umfeld beiderseits der Eichendorffstraße ist geprägt durch Wohnnutzungen mit individueller Gartengestaltung.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Die eingriffsrelevanten Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden auf Grundlage der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6B abgeleitet, der straßenseitige Bereich ist im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 71 zu beurteilen. Beide Pläne sehen für die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 110 eine Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz, vor.

Die Beurteilung der planungsbezogenen Auswirkungen und die Eingriffsbeurteilung erfolgt auf den Festsetzungen der Ursprungspläne. So ist mit der Umsetzung der Planung zum Allgemeinen Wohngebiet eine Flächeninanspruchnahme und Neuversiegelung einer öffentlichen Grünfläche verbunden. Entsprechend der Grundflächenzahl von 0,4 ist auf dieser insgesamt 560 m² großen Fläche eine maximale Versiegelung durch Haupt- und Nebenanlagen von 60% anzusetzen, so dass insgesamt eine maximale Versiegelung von 336 m² möglich ist. Die Fläche für Versorgungsanlagen weist eine Größe von 17 m² auf, die bereits im Bestand zu 100% versiegelt ist.

Somit ergeben sich Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschafts-/Ortsbild durch die Überplanung und Versiegelung einer innerörtlichen Grünfläche auf insgesamt 353 m², die als Eingriffe zu werten sind.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gilt 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 ff 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 der gehölzreichen Gartenfläche – trotz der nicht standortgerechten Einfriedungen - auch Potentiale vorhanden, die eine ubiquitäre, an Siedlungen und Menschen angepasste Brutvogelfauna, als auch Jagdfunktionen von Fledermäusen erwarten lassen.

Somit ist bei Hinweisen auf Vorkommen von Brutvögeln in den Gehölzen eine Tötung von Individuen durch Festlegung der Gehölzfällungen außerhalb der Brutzeiten (von Anfang Oktober bis Ende Februar) zu vermeiden.

In den Gärten ist zudem mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln des Siedlungsraumes zu rechnen. Da es sich jedoch um ein Gartengrundstück innerhalb des Siedlungszusammenhanges handelt, kann davon ausgegangen werden, dass trotz Bebauung bei anschließender Gartengestaltung und der umgebenden Gärten die Lebensraumfunktion im räumlichen Zusammenhang aufrecht erhalten werden kann.

In Bezug auf erhebliche Störungen ist im Plangebiet aufgrund der Lage im bebauten Bereich und der an derartige Störungen angepassten siedlungstoleranten Brutvogelfauna nicht von einer signifikanten Erhöhung auszugehen, eine erhebliche Störung ist demnach nicht anzunehmen.

Aufgrund des Fehlens von Altbäumen sind potentielle Fledermausquartiere und baumhöhlenbewohnende Brutvogelarten weitgehend auszuschließen.

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 (Gehölzfällungen außerhalb der Brutzeiten) nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern.

2.2.3 Verkehrliche Belange

Das Plangebiet ist über die Eichendorffstraße erschlossen. Die bestehende Erschließungssituation wird beibehalten. Die Festsetzung zusätzlicher Erschließungsflächen ist nicht erforderlich. Die Eichendorffstraße führt in westlicher Richtung zum Ortskern von Rastede bzw. zur Oldenburger Straße. Das Plangebiet ist damit auf kurzem Wege an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

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

Die in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6B sowie im Bebauungsplan Nr. 71 festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 110 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 des Plangebiets an der Johan-Hinrich-Wichern-Straße befindet sich bereits ein Kinderspielplatz, der auch geeignet ist, den zusätzlichen Bedarf aus dem Bebauungsplan Nr. 6B aufzunehmen. Der bestehende Kinderspielplatz kann auf kurzem und gefahrlosem Wege 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 „Johan-Hinrich-Wichern-Straße“ beträgt knapp 400 m. Eine Erreichbarkeit in zumutbarer Zeit und Entfernung aus Sicht der Gemeinde Rastede gegeben.

Der Spielplatz „Johan-Hinrich-Wichern-Straße“ weist eine Turmkombination mit Rutsche und Wackelbrücke, eine Schaukel sowie einen Rodelhügel und ein Tor auf. Insgesamt bietet der vorhandene Kinderspielplatz ausreichende Spielmöglichkeiten, um den Bedarf der Umgebung zu decken. Auch die privaten Baugrundstücke innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 6B 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 der Festsetzung für die 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 einem Abstand von 5 m zur nördlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Der Abstand wird in Anlehnung an die östlich festgesetzte Baugrenze in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6B festgesetzt. 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 werden eine Grundflächenzahl von 0,4 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 – Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Auch die Beschränkung der Gebäudehöhe auf 8 m entspricht der Bebauung der angrenzenden Grundstücke, wodurch sich die Bebauung in die Umgebung einfügt.

Des Weiteren wird auch die Beschränkung auf zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude (eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte) aus der rechtskräftigen Änderung des Bebauungsplanes 6B übernommen.

3.4 Örtliche Bauvorschriften

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 110. 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 sowie der Fassadengestaltung 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 gleich langen Dachseiten sowie mit einer Dachneigung von mindestens 20° auszuführen. Damit wird die ortsgestalterische Kontinuität fortgesetzt. Den Dächern wird damit eine ausreichende Anichtsfläche gegeben.

Des Weiteren ist die Umgebung des Plangebiets durch Fassaden aus rotem und rotbraunem Verblendmauerwerk geprägt. Um eine, sich in die Umgebung einpassende Bebauung zu erzielen, wird eine örtliche Bauvorschrift in Bezug auf die Umfassungswände erlassen. Auch mit dieser örtlichen Bauvorschrift wird die ortsgestalterische Kontinuität fortgesetzt.

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:

- 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.

Umfassungswände

Bei der Gestaltung der Außenwände der Gebäude sind rotes bis rotbraunes Verblendmauerwerk zu verwenden. Untergeordnete Bauteile und Wintergärten dürfen auch mit anderen Baumaterialien verkleidet werden.

Als Grundlage für die rot/rotbraunen Farbtöne gelten die RAL-Farbwerte 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016, 3020, 3031, 8004, 8012, 8015.

4. Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamt	577 m²
Allgemeines Wohngebiet WA	560 m ²
Flächen für Versorgungsanlagen	17 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.: 2016/089

freigegeben am **04.05.2016**

Stab

Sachbearbeiter/in: Henkel, Günther

Datum: 04.05.2016

Weitere Entwicklung Windenergie

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	17.05.2016	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	24.05.2016	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass Anträge auf Änderung der Bauleitplanung zur Entwicklung von Windenergieflächen vorliegen.
2. Unter der Voraussetzung der Vorlage vollständiger Unterlagen können Teilplanungen nach dem „Windhund-Prinzip“ eingeleitet werden.
3. Soweit durch Investoren eine gemeinsame Lösung für einzelne Räume angestrebt werden sollte, wird die Verwaltung beauftragt, bedarfsgerecht eine Moderation anzubieten.

Sach- und Rechtslage:

Nach dem der Rat in seiner Sitzung am 15.03.2016 die „Windpotenzialstudie Rastede 2016“ beschlossen hatte, wurden von potenziellen Investoren für alle Teilbereiche (Rastede-Nord, Delfshausen, Liethe) Anträge auf Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. Änderung des Bebauungsplanes gestellt. Lediglich für einen Teilbereich in Delfshausen, von dem einzelne Grundstückseigentümer betroffen sind, liegt derzeit noch keine konkrete Interessenbekundung vor.

Es stellt sich nunmehr die Frage des weiteren Vorgehens in Bezug auf die Umsetzung von (Teil-)Planungen. Hierzu sei zunächst auf die Zeitachse verwiesen. Sollte ein Investor beabsichtigen, noch in 2016 eine Genehmigung zur Errichtung entsprechender Anlagen zu erhalten, muss bauplanungsrechtlich mindestens das Stadium der sog. Planreife nach dem Baugesetzbuch vorliegen. Das bedeutet, dass die öffentliche Auslegung ohne wesentliche Einwendungen abgeschlossen sein muss.

Dies könnte im Dezember 2016 theoretisch dann der Fall sein, wenn spätestens im August (zurzeit ist für den 8. August eine Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vorgesehen) mit dem / den Verfahren begonnen wird. Ob und inwieweit selbst dieses ambitionierte Vorgehen umzusetzen ist, bleibt abzuwarten, da natürlich zum einen zunächst das Ergebnis des Bauleitplanverfahrens abzuwarten ist und zum anderen auch die Genehmigungsbehörde diesen Verfahrensablauf positiv begleiten müsste.

Gegenüber den Investoren ist klargestellt worden, dass ein Verfahrensbeginn allerdings durch die Verwaltung nur dann initiiert werden wird, wenn alle für das Verfahren erforderlichen Unterlagen in hinreichender Qualität mit entsprechender Ausagetiefe vorliegen. Dies gilt insbesondere für avifaunistische Daten, da diese erfahrungsgemäß einer besonderen Beachtung bedürfen.

Fraglich bleibt, wie die Gemeinde verfahren will, wenn in einem Teilraum nicht nur mehrere Investoren aktiv werden möchten, sondern diese auch über unterschiedliche Interessen bei gleichzeitig unterschiedlichen Stadien von Datenmaterial verfügen.

Denkbar wäre, dass die Gemeinde als planende Institution eine Gesamtplanung erstellt, die den gesamten Raum umfasst. Der Vorteil dieses Verfahrens wäre, dass eine Planung quasi „aus einer Hand“ entstehen könnte, die im Hinblick auf die gewollte Konzentrationswirkung langfristig den theoretisch bestmöglichen Ausnutzungsgrad in Bezug auf den Windertrag erzielen könnte. Dies mag sich im Ergebnis dahingehend auswirken, dass nach erster Einschätzung zwischen ein und zwei Anlagen mehr entstehen könnten als wenn jeder Teilraum für sich betrachtet werden würde, da die Betrachtung des gesamten Standortes den jeweils bestmöglichen Ausnutzungsgrad berücksichtigen könnte.

Dieser Lösung stehen jedoch erhebliche Nachteile gegenüber. Die Gemeinde verfügt derzeit nicht über umfassendes Datenmaterial für möglicherweise geplante Vorhaben. Zwar wurden erforderliche Daten für die Erarbeitung der Windpotenzialstudie ermittelt bzw. zur Verfügung gestellt. Dies ist jedoch für die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens unzureichend bzw. in Bezug auf die Anlagen auch gar nicht erforderlich gewesen, wie beispielsweise für Fragen des Immissionsschutzes oder der Erschließung.

Selbst wenn die teilweise vorliegenden Daten der Investoren zur Verfügung gestellt werden würden, würde sich dies nur auf Teilabschnitte eines Bereiches beziehen und deshalb zwangsläufig eine Ergänzung erforderlich machen, die das Zeitfenster einer Planungsrealisierung auf den Zeitraum 2017 oder später verlagern würde.

Hinzu käme, dass die Gemeinde sämtliche Kosten für alle erforderlichen Unterlagen vorstrecken müsste, ohne die Gewähr einer Refinanzierung zu haben, denn Investoren könnten, müssten aber - gerade unter Berücksichtigung sich verändernder Bedingungen aufgrund des Erneuerbaren Energiengesetzes - nicht von dem Angebot Gebrauch machen.

Auch die Frage einer Umsetzung kann zum einen vom Zeitfenster her fraglich sein und zum anderen auch unabhängig davon Probleme aufwerfen, dem Gebot der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme zu folgen.

Soweit außerdem eine Flächennutzungsplanung komplett durchgeführt werden würde, bedürfte es nach den Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes gerade keiner besonderen und von der Gemeinde ausdrücklich vorgesehenen verbindlichen Bauleitplanung, um entsprechende Genehmigungsverfahren einzuleiten mit der Folge, dass darüber hinaus Vorkehrungen getroffen werden müssten, um hier Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb, Planungen nach dem „Windhund-Prinzip“ durchzuführen mit der Folge, dass derjenige, der sämtliche Unterlagen vollständig vorlegen kann, auch als erster in die Planverfahrensüberlegungen der Gemeinde aufgenommen wird.

Sämtliche Probleme, die sich im Zusammenhang mit der Durchführung des Bauleitplanverfahrens ergeben, sind dann von dem / den Investoren selbstständig zu lösen.

Es bedarf keiner besonderen Erwähnung, dass dadurch der Anspruch auf Rechtmäßigkeit nicht entfällt und dass die Gemeinde auch uneingeschränkt ihr Planungsrecht ausüben wird.

Selbstverständlich bestünde die Möglichkeit, dass bei mehreren Investoren ein gemeinsames Vorgehen in Erwägung gezogen wird; sobald der Bedarf hieran artikuliert wird, könnte unter Moderation der Verwaltung ein Gespräch initiiert werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

Keine.