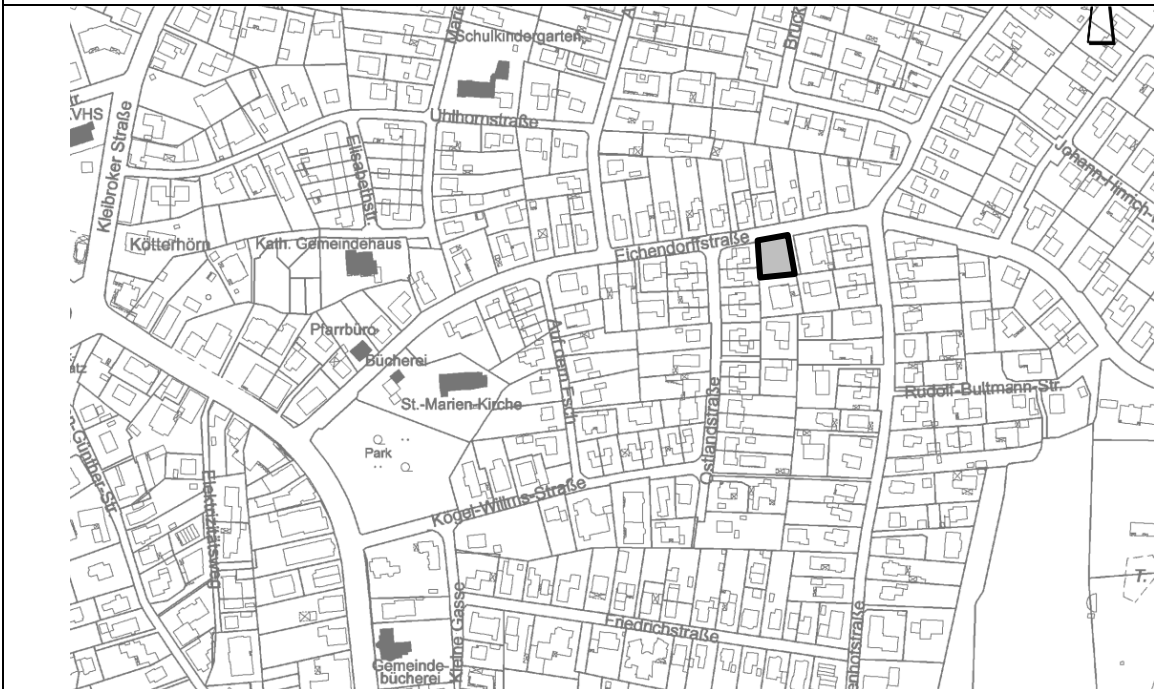


Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 110 „Eichendorffstraße“

im Verfahren gemäß §13a BauGB
mit örtlichen Bauvorschriften



Begründung

Juli 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	7
2.2.1	Belange der Raumordnung	7
2.2.2	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz	7
2.2.3	Verkehrliche Belange	9
2.2.4	Belange der Ver- und Entsorgung, sonstige Leitungen	9
2.2.5	Belange des Kinderspiels	10
3.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	10
3.1	Art der baulichen Nutzung	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	10
3.3	Örtliche Bauvorschriften	11
4.	STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN	12
5.	DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF	12

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 Verkehrssparzelle der Eichendorffstraße gebildet. Östlich grenzt ein privater Erschließungsstich (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 69. 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.

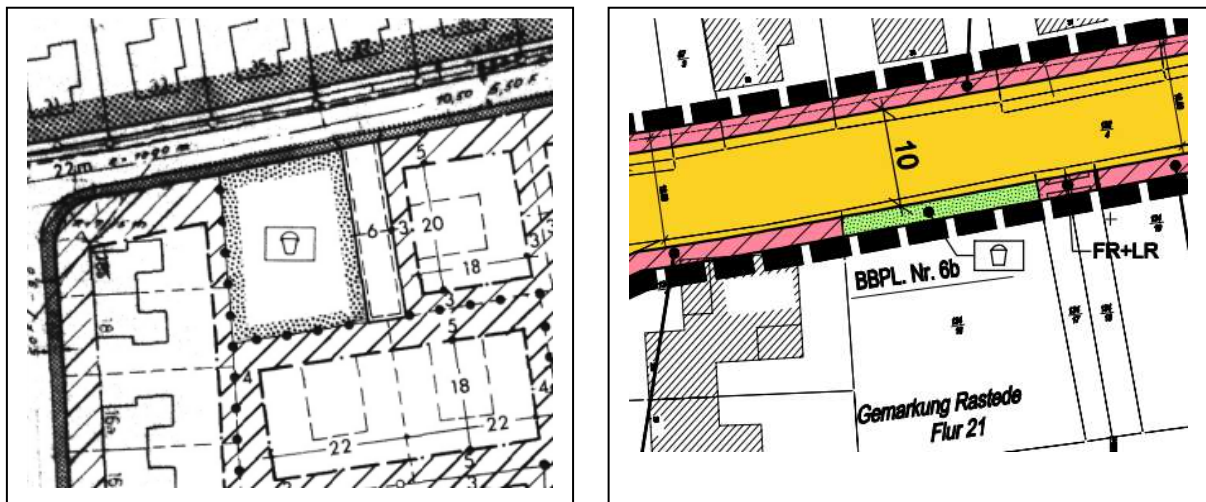


Abb.: Auszug aus den Bebauungsplänen Nr. 6B und Nr. 71

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 hat 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 durchgeführt.

Im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB i.V. mit § 4 (2) BauGB sind folgende Stellungnahmen eingegangen.

Der Landkreis Ammerland merkt an, dass der Berichtigung des Flächennutzungsplans eine Nummer zugeordnet werden muss und bittet um das Zuschicken eine beglaubigte Abschrift. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Nummer wird ergänzt und dem Landkreis wird eine beglaubigte Abschrift zugesandt.

Zudem bittet der Landkreis darum die textliche Festsetzung Nr. 2 um einen Eintrag der unteren Bezugshöhe des Fahrbahnrandes als NNH-Maß in der Planzeichnung zu ergänzen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Bauleitplanung gib es grundsätzlich verschiedene Möglichkeiten zur Festsetzung von Höhen. Zum einen kann die Höhe mit einem NNH-Maß festgesetzt werden, zum anderen kann die Höhe mit einer festen Bezugshöhe festgesetzt werden. Die Straßenverkehrsfläche ist eine solche feste Bezugshöhe. Die jeweils angegebenen Straßenverkehrsflächen sind bereits endausgebaut, somit ist die Höhe eindeutig und eine qualifizierte Höhenfestsetzung ist gegeben. Da die Höhe der Straßenverkehrsfläche eindeutig ist, kann aus Sicht der Gemeinde auf einer erneuten Einmessung verzichtet werden.

Der Landkreis merkt außerdem an, dass eine veraltete Bezeichnung des LGLN verwendet wurde. Diese wird korrigiert.

Des Weiteren empfiehlt der Landkreis, in der Verfahrensleiste zum Aufstellungsbeschluss die Rechtsgrundlage zum beschleunigten Verfahren zu berichtigen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ziffer wird korrigiert.

Außerdem merkt der Landkreis an, dass im Kapitel 2.2.5 die Himmelsrichtung korrigiert werden sollte. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Himmelsrichtung wird korrigiert.

Zudem merkt der Landkreis an, dass die Kennzeichnung des Plangebiets auf dem Deckblatt verrutscht ist. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Umrandung wird korrigiert.

Der Landkreis merkt des Weiteren an, dass das Kapitel 3.3 in der Begründung fehlt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Nummerierung der Kapitel war fehlerhaft und wird korrigiert.

Die EWE merkt an, dass sie im Planbereich eine Ortsnetzstation mit den dazugehörigen 1 kV- und 20kV Leitungen besitzen, die in ihrem Standort erhalten und vom geplanten Bauvorhaben

nicht beeinträchtigt werden dürfen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Ortsnetzstation ist bereits als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität in der Planzeichnung vorhanden.

Der Verkehrsverbund Bremen/ Niedersachsen GmbH hat keine Bedenken bezüglich der Planung. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auch das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie hat keine Bedenken oder Anregungen bezüglich der Planung. Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Des Weiteren ist eine Stellungnahme von Vodafone Kabel Deutschland GmbH eingegangen. Diese äußern keine Anmerkungen bezüglich der Planung. Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Belange der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg sind nicht betroffen. Sie haben keine Anmerkungen oder Hinweise vorzutragen. Sie bitten um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung einschließlich der Begründung. Dies wird zur Kenntnis genommen. Eine Ablichtung wird übersandt.

Der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband merkt an, dass im Bebauungsgebiet Versorgungsanlagen des OOWV befinden. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Die Gemeinde Rastede äußert sich dazu wie folgt: Laut der mitgeschickten Planzeichnung des OOWV liegt die Versorgungsleitung außerhalb des Plangebiets, daher sind keine gesonderten Maßnahmen erforderlich.

Zudem merkt der OOWV an, dass das Plangebiet durch die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen als bereits erschlossen angesehen wird. Sofern eine Erweiterung notwendig werden sollte, kann diese nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Des Weiteren soll laut OOWV für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Außerdem wird um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 gebeten. Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der OOWV macht zudem darauf aufmerksam, dass die Gemeinde die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden

kann, sollen ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weist der OOWV ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das gesamte Gebiet ist mit Ausnahme der im Geltungsbereich gelegenen Fläche bereits bebaut. Die Löschwasserversorgung des Gesamtgebiets ist damit nach Meinung der Stadt bereits sichergestellt. Die Eintragung von Unterflurhydranten in den Bebauungsplänen ist nicht sinnvoll und nicht erforderlich.

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

- LWK Niedersachsen, Forstamt Weser-Ems
- LWK Niedersachsen, Bezirksstelle OL-Nord
- Gastransport Nord GmbH
- Polizeistation Rastede
- TenneT TSO GmbH
- ExxonMobil Production Deutschland GmbH

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 3 (2) BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

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 anschlie-

ßender 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. Leitungen des OOWV dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind Sicherheitsabstände zu den Versorgungsanlagen einzuhalten. Außerdem dürfen die Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden.

Die Stromversorgung erfolgt über eine Netzerweiterung. Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine Ortsnetzstation mit den dazugehörigen 1 kV- und 20kV Leitungen, die in ihrem Standort erhalten und vom geplanten Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden dürfen.

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.

Östlich 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.

3.3 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, Dacheindeckung 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. Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Damit wird die ortsgestalterische Kontinuität fortgesetzt und den Dächern wird eine ausreichende Ansichtsfläche 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 und Dacheindeckung

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.

Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

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.

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