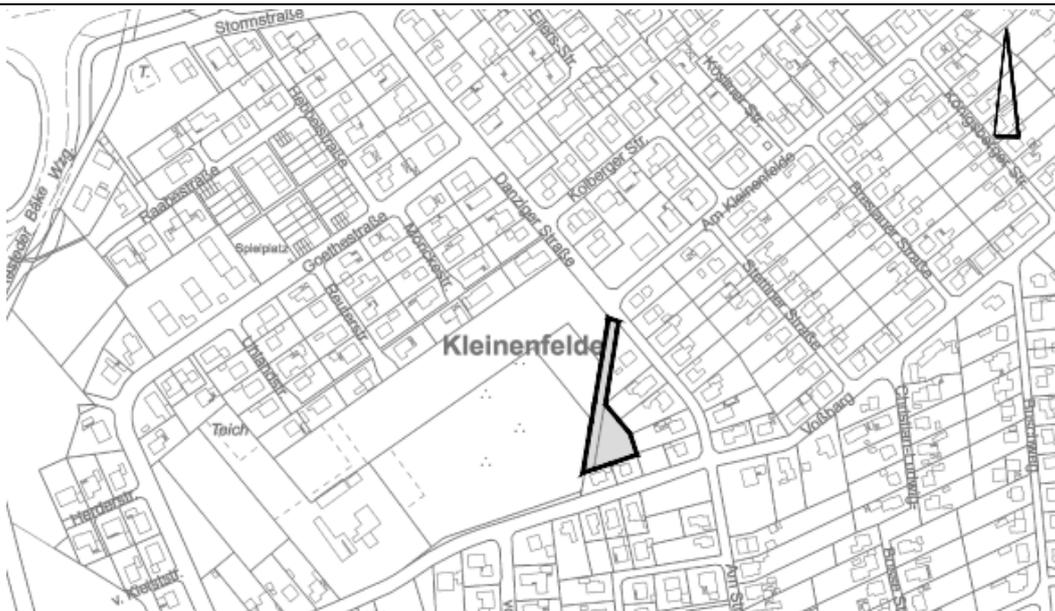


# Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

## Bebauungsplan Nr. 9 8. Änderung

### „Voßbarg/ Danziger Straße“

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**

<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>2</b>
<b>1.1</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung</b>	<b>2</b>
<b>1.2</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>3</b>
<b>1.3</b>	<b>Geltungsbereich der Planung</b>	<b>3</b>
<b>1.4</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes</b>	<b>3</b>
<b>1.5</b>	<b>Planungsrahmenbedingungen</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG</b>	<b>4</b>
<b>2.1</b>	<b>Ergebnisse der Beteiligungsverfahren</b>	<b>4</b>
<b>2.2</b>	<b>Relevante Abwägungsbelange</b>	<b>7</b>
<b>2.2.1</b>	<b>Belange der Raumordnung</b>	<b>7</b>
<b>2.2.2</b>	<b>Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz</b>	<b>7</b>
<b>2.2.3</b>	<b>Verkehrliche Belange</b>	<b>8</b>
<b>2.2.4</b>	<b>Belange der Ver- und Entsorgung, sonstige Leitungen</b>	<b>9</b>
<b>2.2.5</b>	<b>Belange des Kinderspiels</b>	<b>9</b>
<b>3.</b>	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>10</b>
<b>3.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>10</b>
<b>3.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung, Bauweise</b>	<b>10</b>
<b>3.3</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN</b>	<b>12</b>
<b>5.</b>	<b>DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF</b>	<b>12</b>

## **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 2014<sup>1</sup> 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.

---

<sup>1</sup> 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 Flächennutzungsplan im Zuge der 68. 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 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 Zuschieken eine beglaubigte Abschrift. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Nummer wird ergänzt und dem Landkreis wird eine beglaubigte Abschrift zugesandt.

Der Landkreis Ammerland merkt weiterhin an, sich westlich der geplanten öffentlichen Straßenverkehrsfläche eine Eiche befindet. Zudem befindet sich östlich auf dem angrenzenden Grundstück eine Baumreihe aus Eichen und Birken. Diese Bäume sind orts- und landschaftsbildprägend. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist zum Schutz der Bäume die Eiche an der westlichen Seite der Zuwegung als zu erhalten festzusetzen sowie zusätzlich durch textliche Festsetzung sicherzustellen, dass die beidseitig der Zuwegung verlaufenden Gräben offengehalten werden und im Kronentraufbereich der Bäume die Zuwegung mit wasserdurchlässigem Material befestigt wird. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bezüglich der Baumreihe östlich der Zuwegung äußert sich die Gemeinde wie folgt: Die Baumreihe befindet sich außerhalb des Plangebiets. Da die Gemeinde Rastede Eigentümerin der Fläche ist und die Zu-

wegung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist, kann der Schutz der Bäume im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt werden. Die Gemeinde prüft im Rahmen der Ausbauplanung, welche Maßnahmen zum Schutz der Bäume ergriffen werden können. Bezüglich der Eiche westlich der Zuwegung äußert sich die Gemeinde wie folgt: Die Eiche befindet sich am äußersten Rand der Verkehrsfläche. Die Parzelle hat eine Breite von ca. 6 m. Für die verkehrliche Erschließung wird voraussichtlich eine Breite von ca. 4,5 m benötigt. Somit kann an jeder Seite ein Abstand von ca. 0,75 m eingehalten werden. Da die Gemeinde Rastede Eigentümerin der Parzelle ist, kann der Schutz der Bäume im Rahmen der Ausbauplanung der verkehrlichen Erschließung berücksichtigt werden. Die Gemeinde prüft im Rahmen der Ausbauplanung, welche Maßnahmen zum Schutz der Bäume ergriffen werden können. Da es sich um eine öffentliche Verkehrsfläche handelt und der Schutz der Bäume somit im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt werden kann, ist eine gesonderte Festsetzung der Eiche aus Sicht der Gemeinde nicht notwendig. Auch das Freihalten der Gräben kann im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt werden.

Zudem bittet der Landkreis darum die textliche Festsetzung Nr. 3 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 gibt 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 und der Straßename korrigiert werden sollten. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Himmelsrichtung sowie der Straßename werden korrigiert.

Der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband merkt an, dass sich angrenzend an das Bauungsgebiet Versorgungsanlagen des OOWV befinden. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Zudem kann das ausgewiesene Planungsgebiet im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an die zentrale Trinkwasserversorgung des OOWV angeschlossen werden. Die Hinweise werden 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 in der Begründung ergänzt.

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. Da sich die Leitungen außerhalb des Plangebiets befinden ist keine Anpassung der Planung erforderlich. Außerdem wird um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 gebeten. Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundsatz) 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.

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.

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

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

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

Die EWE merkt an, dass sie im Planbereich keine Versorgungsleitungen besitzen oder geplant haben. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

- LWK Niedersachsen, Forstamt Weser-Ems
- LWK Niedersachsen, Bezirksstelle Oldenburg-Nord
- Gastransport Nord GmbH

- Polizeistation Rastede
- ExxonMobil Production Deutschland GmbH
- TenneT TSO 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 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 m<sup>2</sup>) den Festsetzungen einer öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz auf rd. 762 m<sup>2</sup>, die Zufahrt umfasst im Ursprungsplan eine Fläche von 682 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>) ergibt sich somit eine maximale Versiegelung von rd. 320 m<sup>2</sup>. Zudem ist die Zufahrt als Verkehrsfläche (375 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>.

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 Verkehrliche 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 öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan

festgesetzt. Damit wird ein Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche „Danziger Straße“ gesichert.

#### **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. Angrenzend an das Bebauungsgebiet befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese 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 dürfen.

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.

Nordwestlich des Plangebiets - an der Goethestraße - 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 und Dacheindeckung 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. Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Damit wird die ortsgestalterische Kontinuität fortgesetzt und den Dächern eine ausreichende Ansichtsfläche gegeben.

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.

#### 4 Städtebauliche Übersichtsdaten

<b>Gesamt</b>	<b>1444 m<sup>2</sup></b>
Allgemeines Wohngebiet WA	1069 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	375 m <sup>2</sup>

#### 5. Daten zum Verfahrensablauf

Verwaltungsausschuss Auslegungsbeschluss:

Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses:

Öffentliche Auslegung

Satzungsbeschluss im Rat:

Rastede, den

Der Bürgermeister