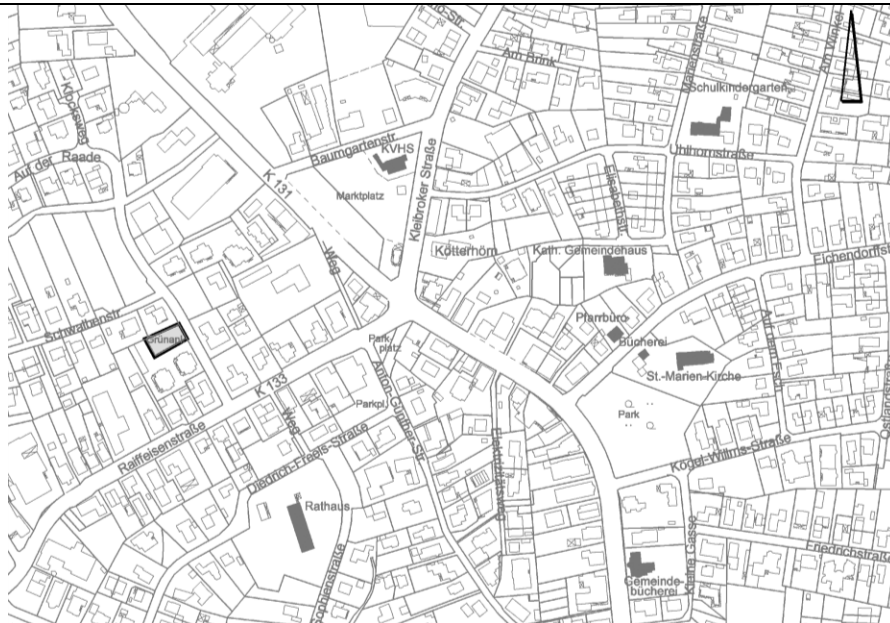


Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 61 5. Änderung „Ortskern Rastede, Teilbereich Raiffeisenstraße“

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.....	4
2.1 ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGSVERFAHREN	4
2.2 RELEVANTE ABWÄGUNGSBELANGE	10
2.2.1 <i>Belange der Raumordnung</i>	10
2.2.2 <i>Einfügen der Planung in die Umgebungsbebauung</i>	10
2.2.3 <i>Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz</i>	10
2.2.4 <i>Verkehrliche Belange</i>	12
2.2.5 <i>Belange der Ver- und Entsorgung, sonstige Leitungen</i>	12
2.2.6 <i>Belange des Kinderspiels</i>	12
3. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	13
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	13
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE.....	13
3.3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	13
4. STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN	14
5. DATEN ZUM VERFAHRENS ABLAUF	15

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Für das Plangebiet bzw. den Kinderspielplatz an der Straße „Auf der Raade“ liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 61 vor. Er setzt für das Plangebiet eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ fest.

Im Jahr 2014¹ ist im Rahmen eines Spielplatzkonzepts eine Zuordnung aller gemeindlichen öffentlichen Kinderspielplätze in die Kategorien 1 bis 3 vorgenommen worden. Die Spielplätze der Kategorie 1 sind dauerhaft zu erhalten, die Spielplätze der Kategorie 2 sollen temporär aufgegeben aber im Bedarfsfall wieder reaktiviert werden. Die Spielplätze der Kategorie 3 werden abgebaut und das Eigentum an den jeweiligen Grundstücken aufgegeben. Der Kategorie 3 wurden schlussendlich 8 Kinderspielplätze zugeordnet. Die Ergebnisse einer Bürgerbeteiligung wurden bei dieser Einstufung berücksichtigt. Ziel der Gemeinde Rastede ist eine Konzentration auf stark frequentierte und ordentlich ausgestattete Spielplätze.

Der Spielplatz „Auf der Raade“ wurde im Rahmen des Spielplatzkonzepts der Kategorie 3 zugeordnet. An dieser Stelle wurde nie ein Kinderspielplatz errichtet. Die Gemeinde Rastede erkennt kein Erfordernis zur Errichtung des Kinderspielplatzes.

Nordwestlich des Plangebiets ebenfalls an der Straße „Auf dem Raade“ befindet sich bereits ein Kinderspielplatz, der ein Angebot für Kleinkinder und größere Kinder bereitstellen. Mit dem bestehenden Kinderspielplatz kann der Bedarf des Gebiets gedeckt werden und die Belange des Kinderspiels damit ausreichend Berücksichtigung finden. Einerseits haben viele Familie eigene Spielgeräte im Garten, andererseits hat sich das Freizeitverhalten der Kinder geändert, so dass der Spielplatz „Auf der Raade“ entbehrlich ist. Der Spielplatz befindet sich in einem wohnbaulich geprägten Bereich und kann laut Spielplatzkonzept umgenutzt und im Rahmen einer Innenverdichtung für eine Wohnbaunutzung bereitgestellt werden.

Die Planung/ Innenverdichtung entspricht damit den Regelungsinhalten in § 1a Abs. 2 BauGB zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).

Für den aktuell erforderlichen Wohnungsbau werden dringend Flächen in innerörtlicher Lage benötigt. Nachgefragt werden insbesondere relativ kleine Wohneinheiten mit 50-75 qm. Im Rahmen dieser 5. Änderung wird der Kinderspielplatz als Allgemeines Wohngebiet überplant. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der derzeitigen Nachfrage und der Umgebungsbebauung. So werden eine Grundflächenzahl von 0,4 und maximal zwei Vollgeschosse ausgewiesen. Zulässig sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser. Mit den getroffenen Festsetzungen werden auch kleinere Mehrfamilienhäuser ermöglicht.

¹ Gemeinde Rastede: Spielplatzkonzept 2014

Um das Grundstück bestmöglich auszunutzen, wird auf die Festsetzung der im Ursprungsplan vorgesehenen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am nördlichen Rand verzichtet.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61, 5. Änderung sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz sowie die Niedersächsische Bauordnung, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich der Planung

Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Bereich von Rastede. Im Norden wird das Plangebiet durch Wohnbebauung abgegrenzt. Im Westen und Süden wird das Plangebiet durch Parkplätze abgegrenzt. Östlich wird das Plangebiet durch die Straße „Auf der Raade“ abgegrenzt. Im Norden grenzen die Flurstücke 200/6 und 200/18, südlich und westlich das Flurstück 210/12 an. Die Erschließung findet über die Straße „Auf der Raade“ statt.

Der genaue Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Lage im Gemeindegebiet ergibt sich aus dem Übersichtsplan.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet stellt sich als unbebaute Fläche dar. Der im Bebauungsplan Nr.61 festgesetzte Kinderspielplatz wurde nicht realisiert. Aktuell wird die Fläche als Grünfläche genutzt. Entlang der nördlichen Grenze befindet sich eine Strauchhecke.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

Regionales Raumordnungsprogramm

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland 1996 ist Rastede als Mittelzentrum dargestellt. Zudem wird Rastede als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt.

Für das Plangebiet werden keine Darstellungen getroffen.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Die Darstellung wird gemäß § 13a BauGB Abs. 2 Satz 2 im Flächennutzungsplan im Zuge der 67. Berichtigung angepasst.

Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 61. Dort ist für das Plangebiet eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt. Am nördlichen Rand ist eine Fläche zur Anpflanzung und zum Schutz von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Für die angrenzenden Flächen im Westen und Süden gilt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4. Dieser setzt für die angrenzenden Flächen eine Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen fest. Südlich davon sind zwei Mehrfamilienhäuser als Einzelhäuser mit jeweils maximal 6 Wohneinheiten festgesetzt.

2. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung

2.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Gemeinde Rastede 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. Die jeweils angegebenen Straßenverkehrsflächen sind bereits endausgebaut, somit ist die Höhe eindeutig. Da die Höhe der Straßenverkehrsfläche eindeutig ist, kann aus Sicht der Gemeinde auf einer erneuten Einmessung verzichtet werden.

Der Landkreis merkt an, dass eine veraltete Bezeichnung des LGLN verwendet wurde. Diese wird korrigiert. Des Weiteren merkt der Landkreis an, dass die Bezeichnung des Bebauungsplans von der in der Bekanntmachung abweicht. Die korrekte Bezeichnung des Bebauungsplans lautet „Ortskern Rastede, Teilbereich Raiffeisenstraße“. Der Hinweis wird zur Kenntnis

genommen. Die korrekte Bezeichnung des Bebauungsplans lautet „Ortskern Rastede, Teilbereich Raiffeisenstraße“. Die Bezeichnung wurde auch auf der Planzeichnung sowie der Begründung verwendet. Die irrtümlich abweichende Bezeichnung in der Bekanntmachung hat keine Auswirkungen auf die Planungen.

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

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg weist darauf hin, dass aus dem Plangebiet keine Ansprüche aufgrund der von der K 131 „Oldenburger Str.“ und der K 133 „Raiffeisenstraße“ ausgehenden Emissionen bestehen. Dies soll als nachrichtlicher Hinweis in die Planzeichnung des Bauleitplanes aufgenommen werden. Dies wird zur Kenntnis genommen und redaktionell in der Begründung ergänzt. Nach Abschluss des Verfahrens wird eine Ablichtung der gültigen Bauleitplanung einschließlich der Begründung übersandt.

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 Eintra-

gung von Unterflurhydranten in den Bebauungsplänen ist nicht sinnvoll und nicht erforderlich.

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

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

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

- Avacon AG,
- TenneT TSO GmbH
- Exxon Mobil Production Deutschland GmbH
- LWK Niedersachsen, Forstamt Weser-Ems
- Gastransport Nord GmbH
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle OL-Nord
- Polizeistation Rastede
- Deutsche Telekom Technik GmbH

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

Bürger 1 äußert die Bedenken, dass der ausgewiesene Spielplatz, welcher sich als Grünfläche darstellt, ohne Ersatz überplant wird. Dadurch würden den Kindern Spielmöglichkeiten genommen werden. Er regt an den Spielplatz der Kategorie 1 oder 2 zuzuordnen, da durch die Eigentumswohnungen auch in Zukunft ein Bedarf an Spielflächen bestehen würde. Bürger 1 merkt weiterhin an, dass auch ein Spielplatz mit Grünanlagencharakter dem Bewegungsspiel der Kinder dient. Die Gemeinde ist der Ansicht, dass der Spielplatz aufgegeben werden kann und verweist dabei auf das Spielplatzkonzept 2014. Der genannte Spielplatz wurde nicht realisiert. Er stellt sich als Grünfläche dar. Die Ergebnisse einer Bürgerbeteiligung bei der Erstellung des Spielplatzkonzepts wurden bei dieser Einstufung berücksichtigt. Ziel der Gemeinde Rastede ist eine Konzentration auf stark frequentierte und ordentlich ausgestattete Spielplätze. Da der Spielplatz nie realisiert wurde, wurde er im Spielplatzkonzept der Kategorie 3 zugeordnet. Die Spielplätze der Kategorie 3 werden abgebaut und das Eigentum an den jeweiligen Grundstücken aufgegeben. Die Gemeinde Rastede erkennt kein Erfordernis zur Errichtung des Kinderspielplatzes. Eine Überarbeitung des Spielplatzkonzepts ist nicht Gegenstand dieser Bebauungsplanänderung. Nordwestlich des Plangebiets an der Straße „Auf dem Raade“ befindet sich bereits ein Kinderspielplatz der auch geeignet ist, den zusätzlichen Bedarf aus dem Bebauungsplan Nr. 61 aufzunehmen. Insgesamt bietet der vorhandene Kinderspielplatz ausreichende Spielmöglichkeiten, um den Bedarf der Umgebung zu decken. Der bestehende

Kinderspielplatz kann auf kurzem (knapp 450 m) und gefahrlosem Wege durch das Wohngebiet erreicht werden. Eine Erreichbarkeit in zumutbarer Zeit und Entfernung ist aus Sicht der Gemeinde Rastede gegeben. Die Belange des Kinderspiels können ausreichend berücksichtigt werden. Zudem wird mit der Änderung des Bebauungsplanes kein Spielplatz, sondern eine ungenutzte Grünfläche aufgegeben. Da innerhalb der Gemeindegrenzen nur noch wenige Bauplätze vorhanden sind ist die Gemeinde Rastede der Ansicht, dass in diesem Fall der Bedarf sowie die Schaffung von Wohnraum höher gewichtet werden als die Schaffung einer öffentlichen Grünfläche.

Zudem verweist Bürger 1 auf noch zulässige bauliche Verdichtungsflächen im rückwärtigen Bereich der Raiffeisenstraße (siehe Bebauungsplan Nr. 61, Bereich Raiffeisenstraße). Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der ausgewiesene Spielplatz wurde nie realisiert. Die Fläche stellt sich als Grünfläche dar. Aufgrund dieser Tatsache sowie der Nähe zum gut ausgebauten Spielplatz „Auf dem Raade“ ist die Gemeinde in Rahmen des Spielplatzkonzepts 2014 zu dem Entschluss gekommen, dass diese Fläche aufgegeben werden kann. Somit stellt sich die Fläche als Baulücke dar, welche durch die Änderung des Bebauungsplans nun für Wohnbebauung genutzt werden kann.

Des Weiteren äußert Bürger 1 Bedenken bezüglich der Verträglichkeit der Planung mit der Nachbarschaft. Seiner Ansicht nach wird mit der Planung ein besonders hoher Grad der Versiegelung erreicht und die verträgliche Grenze überschritten. Zudem hält er den Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze für zu gering. Die Gemeinde äußert sich zu dieser Stellungnahme wie folgt: Die Festsetzungen entsprechen den möglichen Ausnutzungsziffern gemäß § 17 BauNVO und werden nicht überschritten. Es wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, d.h. es dürfen bis zu 40 % des Grundstücks überbaut werden. Inklusiv der möglichen Überschreitungen durch Nebenanlagen darf das Grundstück bis zu 60 % (295,8 m²) überbaut werden. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,4 im Plangebiet wird ein Übergang zwischen der festgesetzten Grundflächenzahl im Süden (Bebauungsplan Nr. 61) entlang der Raiffeisenstraße (GRZ 0,45) und der festgesetzten Grundflächenzahl im Norden (Bebauungsplan Nr. 6f II) (GRZ 0,3) geschaffen. Auch östlich und weiter westlich ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Somit passt sich die Ausnutzung der Fläche in die Umgebung ein. Die maximale Höhe von 9,5 m entspricht der durchschnittlichen Höhe eines Einfamilienhauses mit geneigtem Dach. Die Gemeinde ist der Ansicht, dass eine solche Bebauung im Plangebiet verträglich ist. Zudem ist die festgesetzte Höhe von 9,5 m lediglich die planungsrechtlich festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen. Inwiefern diese tatsächlich, unter Berücksichtigung der Abstandsflächen ausgenutzt werden kann, muss bauordnungsrechtlich geprüft werden. Durch den Abstand von 3m wird der gemäß § 5 (2) NBauO vorgeschriebene Grenzabstand eingehalten. Eine tiefere Abstandsfläche würde eine Bebauung des Grundstücks aufgrund der geringen Breite verhindern. Darüberhinausgehende Abstandsanforderungen hängen von der geplanten Höhe eines Gebäude ab und sind bei der Planung von konkreten Gebäuden zu berücksichtigen. Beeinträchtigung die trotz des Abstandes auftreten sind von den Anwohnern hinzunehmen.

Bürger 1 merkt an, dass die Grünfläche dem angemessenen Übergang von einem Mischgebiet zu einem Wohngebiet dient. Außerdem erfüllt die Fläche die Grundsatzforderungen für Freiflächen, die im Bebauungsplan Nr. 61 von 1990 - deutlich festgesetzt und dargelegt sind. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da innerhalb der Gemeindegrenzen nur noch wenige Bauplätze vorhanden sind ist die Gemeinde Rastede der Ansicht, dass in diesem Fall der Bedarf sowie die Schaffung von Wohnraum höher gewichtet werden als die Schaffung einer öffentlichen Grünfläche. Darüber hinaus handelt es sich nicht um den Übergangsbereich von einem Mischgebiet zu einem Allgemeinen Wohngebiet, da sowohl südlich als auch nördlich Wohnnutzungen angrenzen, die planungsrechtlich als Wohngebiet zu beurteilen sind. Die Mischgebietenutzung an der Raiffeisenstraße schließt erst weiter südlich an. Für die westlich angrenzende Festsetzung eines Mischgebietes entfaltet der Geltungsbereich hingegen keine Übergangssituation. Die städtebaulichen Vorstellungen an die Entwicklung eines Gemeindeteils können sich innerhalb von 25 Jahren aufgrund sich ändernder Rahmenbedingungen selbstverständlich ebenfalls ändern. Dieses ist hier der Fall. Zum einen hat die Gemeinde erkannt, dass die Fläche für die Spielplatzversorgung nicht mehr erforderlich ist, zum anderen besteht in der Gemeinde Rastede eine hohe Nachfrage nach ortskernnahem Wohnraum, so dass eine Anpassung der zulässigen Nutzung die konsequente Reaktion auf die sich verändernden Rahmenbedingungen ist.

Des Weiteren ergibt sich laut Bürger 1 ein Abwägungsdefizit durch die Nichtbeachtung der „nicht überbaubaren Fläche“ des Bebauungsplans Nr. 61. Die Gemeinde äußert sich dazu wie folgt: Im Bebauungsplan Nr. 61 ist im Norden eine Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese findet sich in der Örtlichkeit nur vereinzelt wieder. Zudem sind die Grundstücke überwiegend von den Eigentümern selber eingegrünt. Daher wird seitens der Gemeinde kein Erfordernis zum Erhalt dieser Fläche gesehen. Bezüglich der nicht überbaubaren Fläche wurde bereits durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 „Raiffeisenstraße/ Auf der Raade“ aus dem Jahr 2004 eine Änderung vorgenommen. Dort ist die Fläche westlich und südlich des Spielplatzes als Stellplatzfläche ausgewiesen. Auch die Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wurde dort bereits nicht mehr festgesetzt. Daher liegt nach Ansicht der Stadt kein Abwägungsfehler vor.

Außerdem merkt Bürger 1 an, dass erwartet werden muss, dass die Zufahrt zu den Stellplätzen unmittelbar entlang der Grundstücksgrenze zum nördlichen Grundstück verläuft wodurch dieses mit erhöhtem Verkehrslärm belastet wird. Die Gemeinde äußert sich dazu wie folgt: Die Änderung des Bebauungsplans regelt keine Festsetzungen bezüglich der Zufahrt und der Parkplätze. Daher kann zum jetzigen Zeitpunkt keine Aussage über die Verortung gemacht werden. Zudem ermöglicht das Plangebiet nur eine geringe Anzahl an Wohneinheiten. Daher ist kein relevantes Verkehrsaufkommen zu erwarten.

Zudem schlägt Bürger 1 vor, dass die Fläche als Ausgleichsfläche festgesetzt werden könnte. Die Gemeinde äußert sich dazu wie folgt: Da innerhalb der Gemeindegrenzen nur noch weni-

ge Bauplätze vorhanden sind ist die Gemeinde Rastede ist der Ansicht, dass in diesem Fall der Bedarf sowie die Schaffung von Wohnraum höher gewichtet werden als die Schaffung einer öffentlichen Grünfläche.

Des Weiteren ist eine Stellungnahme Bürger 2 eingegangen. Bürger 2 merkt an, dass der Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze zu gering sei und die festgesetzte maximale Höhe von 9,5 m zu hoch sei. Diese Dimensionierung würde das nördliche Grundstück verschatten und die Privatsphäre von beiden Grundstücken beeinträchtigen. Alternativ schlägt sie den Bau eines Einfamilienhauses vor, welches sich besser in die Umgebung einpassen würde. Die Gemeinde äußert sich dazu wie folgt: Neben der grundsätzlichen Entscheidung den Änderungsbereich für eine Wohnbebauung planungsrechtlich zur Verfügung zu stellen, hat sich die Gemeinde im Weiteren mit der Frage des Maßstabes der möglichen Bebauung auseinandergesetzt. Dabei verfolgt sie vorrangig das Ziel, dass sich eine Neubebauung in die Umgebungssituation einpassen muss. Südlich des Änderungsbereiches lässt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 eine Höhe der baulichen Anlagen von 12,5 m zu. Die bestehenden Gebäude erreichen diese Bebauungshöhe. Nördlich des Änderungsbereiches befindet sich ein freistehendes Einfamilienhaus, das gemäß Baugenehmigungsunterlagen eine Höhe von 8,49 m aufweist. Diese beiden Bebauungen sind für den Änderungsbereich prägend, so dass sich ein neues Vorhaben hier einfügen muss. Die Gemeinde hat dabei entschieden, dass sich eine neue Bebauung eher an der Höhenentwicklung des nördlich gelegenen Gebäudes orientieren sollte, um relevante Beeinträchtigungen für diese Nutzung auszuschließen. Daher wird für den Änderungsbereich eine maximale Höhe der baulichen Anlagen von 9,5 m festgesetzt, mit der einerseits eine Staffelung der Gebäudehöhen erreicht wird und andererseits die Belange der nördlich angrenzenden Nutzung aus Sicht der Gemeinde ausreichend berücksichtigt werden, da die bestehende Höhe des nördlichen Gebäudes nur um ca. 1 m überschritten werden darf. Des Weiteren ist die festgesetzte Höhe von 9,5 m lediglich die planungsrechtlich festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen. Inwiefern diese tatsächlich, unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen ausgenutzt werden kann, muss bauordnungsrechtlich geprüft werden. Durch den Abstand von 3 m wird der gemäß § 5 (2) NBauO vorgeschriebene minimale Grenzabstand eingehalten. Darüberhinausgehende Abstandsanforderungen hängen von der geplanten Höhe eines Gebäude ab und sind bei der Planung von konkreten Gebäuden zu berücksichtigen. Mit den Abstandsanforderungen bringt der Gesetzgeber zum Ausdruck, dass ein verträgliches Nebeneinander von Nachbarschaftsnutzungen gewährleistet ist. Im vorliegenden Fall ist mit einer möglichen Bebauung des Änderungsbereiches natürlich eine Veränderung der nachbarschaftlichen Situation für den Einwender verbunden. Die Gemeinde geht jedoch davon aus, dass sich diese Veränderungen im Rahmen eines üblichen Nebeneinanders von Wohnnutzungen in einem Wohngebiet bewegen, und damit hinzunehmen sind.

Zudem merkt Bürger 2 an, dass es zu einer Lärmbelästigung durch die Autoauffahrt entlang der Grundstücksgrenze kommt. Die Änderung des Bebauungsplans regelt keine Festsetzungen bezüglich der Zufahrt und der Parkplätze. Daher kann zum jetzigen Zeitpunkt keine Aussage

über die Verortung gemacht werden. Zudem ermöglicht das Plangebiet nur eine geringe Anzahl an Wohneinheiten. Daher ist kein relevantes Verkehrsaufkommen zu erwarten.

In einer weiteren Stellungnahme äußert sich Bürger 2 erneut. Dort äußert er erneut seine Bedenken bezüglich der Gebäudehöhe sowie der Abstandsfläche. Zudem schlägt er erneut den Bau von einem Einfamilienhaus mit einer Dachneigung von mindestens 45 Grad und einem Grenzabstand von mindestens 5 m im Plangebiet vor. Die Gemeinde verweist bezüglich der Gebäudehöhe und der Abstandsfläche auf die Abwägung zur vorherigen Stellungnahme der Bürgers 2. Durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe auf 9,5 wird insgesamt ein Übergang zwischen den Mehrfamilienhäusern (Gebäudehöhe maximal 12,5 m) im Süden und den Einfamilienhäusern (Gebäudehöhe 8, 49 m) im Norden geschaffen. Bezüglich der Dachneigung äußert sich die Gemeinde wie folgt: Als Gestaltungsvorschrift wird festgelegt, dass die Dächer als symmetrisch geneigte Dächer mit gleich langen Dachseiten und in einer Neigung von mindestens 15° auszuführen sind. Somit wird bereits eine gewisse Dachneigung vorgegeben und in diesem Gebiet unpassende Flachdachbauten unterbunden. Durch den Abstand von 3m wird der gemäß § 5 (2) NBauO vorgeschriebene Grenzabstand eingehalten. Ein Grenzabstand von 5 m würde das Grundstück sehr schmal machen und eine sinnvoll angeordnete Bebauung verhindern.

2.2 Relevante Abwägungsbelange

2.2.1 Belange der Raumordnung

Die Schaffung von Wohngrundstücken entspricht der raumordnerischen Vorgabe für das Mittelzentrum Rastede, wonach Wohnstätten gesichert und entwickelt werden sollen. Zudem befindet sich das Plangebiet im Innenbereich wodurch ein sparsamer Umgang mit der Ressource Boden verfolgt wird.

2.2.2 Einfügen der Planung in die Umgebungsbebauung

Die südlich gelegenen Wohnhäuser werden durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes nur gering tangiert. Durch die Begrenzung auf zwei Vollgeschosse passt sich die neue Bebauung den bereits vorhandenen Mehrfamilienhäusern im Süden sowie auf der gegenüberliegenden Straßenseite an. Durch die Höhenbegrenzung wird die Verschattung der nördlich angrenzenden Grundstücke minimiert und eine Abstufung geschaffen.

2.2.3 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz

Das Plangebiet umfasst eine innerörtliche unbebaute Fläche, die überwiegend als Scherrasen gepflegt werden. Neben zwei Laubbäumen im Nordwesten des Gebietes (Kirschen) steht im Nordosten eine Zeder. Das Plangebiet wird zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung durch einen Strauchbestand (überwiegend Efeu, aber auch Hortensien u.a. Ziersträucher) bestimmt, der in das Gebiet hineinragt. Im Umfeld grenzt im Norden Einzelhausbebauung mit Gärten

an. Im Osten befinden sich Stellplätze, Garagen und Zuwegungen und die Erschließung der rückliegenden Gebäude verläuft über die südlich anschließende Zuwegung mit Parkstreifen.

Im Osten begrenzt die Straße „Auf der Raade“ das Plangebiet.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Die eingriffsrelevanten Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 61 von 1990 abgeleitet. So wurden für die Teilfläche der 5. Änderung

- Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz (rd. 330 m²) und
- eine fünf Meter breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (insgesamt rd. 160 m²) festgesetzt.

Bei Umsetzung der Planung ist auf dieser Fläche die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets mit einer Grundflächenzahl von 0,4 vorgesehen, dementsprechend ist zzgl. Nebenanlagen eine Versiegelung von maximal 294 m² anzunehmen.

Somit ergeben sich Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschafts-/Ortsbild durch die Überplanung einer innerörtlichen Grünfläche mit Anpflanzgebot (Fläche zum Anpflanzen gemäß Ursprungsbebauungsplan) und der Versiegelung von Grundflächen, die als Eingriffe zu werten sind. Der fünf Meter breite Anpflanzstreifen ist jedoch bisher nicht umgesetzt worden bzw. umfasst die Strauchhecke an der Plangebietsgrenze.

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

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte

Nach Naturschutzrecht ausgewiesene Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Es sind auch keine Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet) in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes vorhanden.

Besonderer Artenschutz

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG untersagen konkret schädigende Handlungen für die besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

Es sind mit den beiden Laubbäumen, der Zeder und dem randlichen Strauchbestand auch Potentiale vorhanden, die eine ubiquitäre, an Siedlungen und Menschen angepasste Brutvogelfauna als auch ein Jagdreviere von Fledermäusen erwarten lassen. Somit ist bei Hinweisen auf Vorkommen in den Gehölzen eine Tötung von Individuen durch Festlegung der Gehölzfällungen außerhalb der Brutzeiten (von Anfang Oktober bis Ende Februar) zu vermeiden. Auch sind wegen des geringen Gehölzanteils und der zu erwartenden Gartenneugestaltung nicht mit einem Verlust an Fortpflanzung und Ruhestätten zu rechnen. Darüber hinaus sind aufgrund

der Lage im bebauten Bereich nur siedlungstolerante Arten zu erwarten, so dass keine erhebliche Störung anzunehmen ist.

Eine Betroffenheit anderer Artengruppen ist aufgrund der Lage und Ausprägung der Planfläche ebenfalls auszuschließen.

Fazit: Die gesetzlichen Vorgaben des besonderen Artenschutzes sind bei Beachtung der Vermeidungsgrundsätze nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern.

2.2.4 Verkehrliche Belange

Der bislang festgesetzte Kinderspielplatz ist über die Straße „Auf der Raade“ erschlossen. Die Festsetzung zusätzlicher Erschließungsflächen ist nicht erforderlich. Aus dem Plangebiet bestehen keine Ansprüche aufgrund der von der K 131 „Oldenburger Str.“ und der K 133 „Raiffeisenstraße“ ausgehenden Emissionen.

2.2.5 Belange der Ver- und Entsorgung, sonstige Leitungen

Die Wasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung des Gebietes werden durch die öffentlichen Versorgungsträger gewährleistet. 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 Netze sind vorhanden, sie sind entsprechend zu erweitern. Die Stromversorgung erfolgt über eine Netzerweiterung. Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsanlagen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG oder andere Anbieter.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet. Evtl. anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

2.2.6 Belange des Kinderspiels

Die im Bebauungsplan Nr. 61 festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ wird im Rahmen dieser 5. Änderung als Allgemeines Wohngebiet überplant. Für die Errichtung des Spielplatzes erkennt die Gemeinde Rastede in ihrem Spielplatzkonzept weder derzeit und noch für die Zukunft einen Bedarf.

Nordwestlich des Plangebiets an der Straße „Auf dem Raade“ befindet sich bereits ein Kinderspielplatz der auch geeignet ist, den zusätzlichen Bedarf aus dem Bebauungsplan Nr. 61 aufzunehmen. Der bestehende Kinderspielplatz kann auf kurzem und gefahrlosem Wege durch das Wohngebiet erreicht werden.

Das Niedersächsische Spielplatzgesetz wurde bereits im Jahr 2008 aufgehoben. Landesrechtliche Vorhaben über die Versorgung mit Kinderspielplätzen bestehen seitdem nicht mehr.

Nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz waren die Gemeinden verpflichtet, im Zuge der Bauleitplanung die erforderlichen Spielplätze für Kinder im Alter von 6-12 Jahren in einer Entfernung von maximal 400 m bereit zu stellen. Auch wenn das Gesetz außer Kraft getreten ist, können die damaligen Regelungen einen Anhaltspunkt für die Spielplatzversorgung bieten. Die Entfernung vom Plangebiet zum Spielplatz „Auf dem Raade“ beträgt knapp 450 m. Dennoch ist auch hier eine Erreichbarkeit in zumutbarer Zeit und Entfernung aus Sicht der Gemeinde Rastede gegeben.

Der Spielplatz „Auf dem Raade“ weist eine Schaukel, einen Sandkasten, ein Reck sowie einen Turm mit Rutsche und Seilbrücke auf. Insgesamt bietet der vorhandene Kinderspielplatz ausreichende Spielmöglichkeiten, um den Bedarf der Umgebung zu decken. Auch die privaten Baugrundstücke innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 61 sind relativ großzügig dimensioniert, so dass Freiräume für das Kinderspiel verbleiben. Die Belange des Kinderspiels können ausreichend berücksichtigt werden.

3. Inhalte des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Diese Festsetzung entspricht denen der angrenzenden Grundstücke wodurch sich das Plangebiet und seine künftige Nutzung in die Umgebung einfügen. Von der Zulässigkeit ausgenommen werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Diese sind auch auf den angrenzenden Grundstücken nicht vorhanden und würden sich nicht in die Umgebung einfügen. Zudem würde durch diese Nutzungen ein unangemessen hohes Verkehrsaufkommen erzeugt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Für das Allgemeine Wohngebiet werden eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie maximal zwei Vollgeschosse festgelegt. Zudem wird eine Gebäudehöhe von 9,5 m festgesetzt, um eine Abstufung zwischen den benachbarten Gebäuden zu schaffen. Des Weiteren sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.

Mit den getroffenen Festsetzungen werden auch kleinere Mehrfamilienhäuser planungsrechtlich ermöglicht. In diesem Marktsegment erkennt die Gemeinde derzeit eine große Nachfrage.

3.3 Örtliche Bauvorschriften

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 61, 5. 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 gleich langen Dachseiten sowie mit einer Dachneigung von mindestens 15° auszuführen. Damit wird die ortsgestalterische Kontinuität fortgesetzt. Den Dächern wird damit eine ausreichende Ansichtsfläche gegeben.

Dachneigung

Im Einzelnen wird erlassen:

Als Gestaltungsvorschrift wird festgelegt, dass die Dächer als symmetrisch geneigte Dächer mit gleich langen Dachseiten und in einer Neigung von mindestens 15° 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.

4. Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamt	493 m²
Allgemeines Wohngebiet WA	493 m ²

5. Daten zum Verfahrensablauf

Verwaltungsausschuss Auslegungsbeschluss:

Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses:

Öffentliche Auslegung

Satzungsbeschluss im Rat:

Rastede, den

Der Bürgermeister