

# GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland



---

## Bebauungsplan Nr. 104 B

### „Nethener Weg / Feldrosenweg“

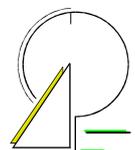
mit örtlichen Bauvorschriften

## Begründung

(Teil I)

Endfassung

---



# INHALTSÜBERSICHT

<b>TEIL I: BEGRÜNDUNG</b>	<b>3</b>
<b>1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>2.0 RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>4</b>
2.1 Kartenmaterial	4
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
2.3 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	4
<b>3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>5</b>
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	5
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	5
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan	5
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	6
3.5 Städtebauliches Entwicklungskonzept	6
<b>4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>8</b>
4.1 Belange von Natur und Landschaft	8
4.2 Belange des Immissionsschutzes	8
4.3 Belange der Wasserwirtschaft	9
4.4 Belange des Denkmalschutzes	9
4.5 Altablagerungen	10
<b>5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>10</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	10
5.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	10
5.3 Maß der baulichen Nutzung	10
5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	11
5.5 Verkehrsflächen	12
5.5.1 Straßenverkehrsflächen	12
5.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	12
5.6 Private Grünflächen	12
5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
5.8 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	13
5.9 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	13
<b>6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>14</b>
<b>7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>15</b>
<b>8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT</b>	<b>16</b>
8.1 Rechtsgrundlagen	16
8.2 Verfahrensübersicht	16
8.2.1 Aufstellungsbeschluss	16
8.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit	16
8.2.3 Öffentliche Auslegung	16
8.2.4 Satzungsbeschluss	17

8.3 Planverfasser

## **TEIL I: BEGRÜNDUNG**

### **1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt, entsprechend der anhaltend hohen Nachfragesituation nach Wohnbauflächen in der Ortschaft Hahn-Lehmden geeignete Flächen für eine Wohnbaunutzung zu entwickeln und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. 104 B Nethener Weg / Feldrosenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften auf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 B befindet sich im nördlichen Teil der Ortschaft Hahn-Lehmden und umfasst eine ehemalige Baumschulfläche. Das Plangebiet ist durch Waldflächen mit Nadelgehölzen geprägt und von kleinteiliger Bebauung in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern umgeben. Angesichts der anhaltend hohen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine Einzel- und Doppelhausbebauung sowie für eine Mehrfamilienhausbebauung ergibt sich die städtebauliche Anforderlichkeit, neue Wohnbauflächen auszuweisen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 B soll ein breites Wohnangebot für alle Bevölkerungsschichten geschaffen werden. Dem Wegzug von alteingesessenen oder jüngeren Bewohnern kann durch den Bau von Mehrfamilienwohnungen entgegengewirkt werden, da das Einfamilienhaus für diese Bevölkerungsgruppen oft nicht die der Lebenssituation angepasste Wohnform darstellt. Somit können bestehende Gemeinschaften erhalten bleiben und durch unterschiedliche Bewohnerstrukturen erweitert werden.

Das im Jahr 2004 erstellte städtebauliche Entwicklungskonzept (Abb.1, S. 6) zeigt die Siedlungsentwicklungsplanung für den Bereich zwischen dem Nethener Weg und dem Meenheitsweg auf, welche langfristig als Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Ortslage Hahn-Lehmden dienen soll. Die damals geschaffenen Siedlungsmöglichkeiten sind fast vollständig ausgeschöpft. Mit einer geplanten Waldumwandlung ergeben sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 B innerörtliche Entwicklungsmöglichkeiten, die im aktualisierten städtebaulichen Entwicklungskonzept von 2016 dargestellt werden (siehe Abb. 2, S. 7).

Gemäß § 1 (5) Satz 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen und nach § 1a (2) Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen zu begründen. Wie zuvor genannt besteht in der Ortschaft Hahn-Lehmden ein Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern sowie nach Mehrparteienhäusern. Da die Gemeinde Rastede zwingend auf die Inanspruchnahme der Flächen für die zukünftige Gemeindeentwicklung angewiesen ist, sollen hier die Belange der Natur und Landschaft zurückgestellt werden. Durch die Umwandlung der ehemaligen Baumschulfläche wird der Zersiedlung und somit dem Wachsen nach außen entgegengewirkt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 B werden planungsrechtliche Voraussetzungen für die angestrebte Siedlungsentwicklung geschaffen.

Entsprechend dem dargelegten Planungsziel werden im Bebauungsplan Nr. 104 B allgemeine Wohngebiete (WA1, WA2) gem. § 4 BauNVO mit einem an das bauliche Umfeld orientierten Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Folglich wird innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA2) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine eingeschossige Bauweise vorgegeben. Im allgemeinen Wohngebiet (WA1) wird eine GRZ von 0,4 entsprechend der hier angestrebten Anlage von Mehrfamilienhäusern mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung festgesetzt. Durch eine einheitliche maximale Trauf- und Firsthöhe in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA1, WA2) werden überdimensionierte und unverhältnismäßige Baukörper verhindert und ein städtebaulich vertretbares Einfügen des Planvorhabens in die Umgebung sichergestellt.

Zur Berücksichtigung der Schutzansprüche im Hinblick auf den von der Bundesautobahn A 29 ausgehenden Verkehrslärm wurde im Jahr 2008 auf Grundlage des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ein schalltechnisches Gutachten durch das Büro itap, Oldenburg erstellt. Anhand der Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens zum städtebaulichen Rahmenkonzept Hahn-Lehmden, nördlich Nethener Weg, aus dem Jahr 2015<sup>1</sup> werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind gleichermaßen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a BauGB zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 B erfolgen die Prüfung der ökologischen Belange und der Beeinträchtigung von Schutzgütern im anliegenden Umweltbericht gem. § 2a BauGB. Darüber hinaus werden auf Grundlage einer ökologischen Bestandsaufnahme die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des BNatSchG und NAGBNatSchG bilanziert und bewertet. Der Kompensationsbedarf wird über externe Maßnahmen geregelt. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 104 B „Nethener Weg / Feldrosenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften wird das Verfahren zur Waldumwandlung abgehandelt.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 104 B „Nethener Weg / Feldrosenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften wurde unter Verwendung einer amtlichen Plangrundlage, die vom Vermessungsbüro Menger aus Westerstede zur Verfügung gestellt wurde, im Maßstab 1: 1.000 erstellt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Flächengröße von ca. 2,4 ha und liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Hahn-Lehmden. Im Süden wird das Plangebiet vom Nethener Weg und im Osten von der Straße Am Ostermoor begrenzt. Im Südwesten grenzt der Geltungsbereich an den Feldrosenweg an. Die konkrete Abgrenzung sowie die Lage im Gemeindegebiet sind der Planzeichnung zu entnehmen.

### **2.3 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation**

Der überwiegende Teil der örtlichen Wohnstrukturen der Ortschaft Hahn-Lehmden erstreckt sich westlich der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Ortsdurchfahrt Wilhelms-havener Straße (L 825). Die Bebauung nördlich und südlich des Nethener Weges wird durch Einfamilien- bzw. Doppelhäuser unterschiedlichen Alters geprägt. In der Umgebung sind vereinzelt Mehrfamilienhäuser zu finden. Im Plangebiet besteht aufgrund der ehemaligen Nutzung als Baumschulfläche überwiegend aus Waldflächen, die hauptsächlich einen Nadelgehölzbestand aufweisen. Im Osten und Nordwesten befinden sich zwei kleinere Grünland- und Wiesenflächen.

---

<sup>1</sup> INSTITUT FÜR TECHNISCHE UND ANGEWANDTE PHYSIK (ITAP): Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens zum städtebaulichen Rahmenkonzept Hahn-Lehmden, nördlich Nethener Weg der Gemeinde Rastede vom 05.11.2008, Oldenburg, 09. September 2015

### **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

#### **3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)**

Gemäß § 1 (4) des BauGB müssen Bauleitpläne wie die hier vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 B „Nethener Weg / Feldrosenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. diese abzustimmen. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2008 (letzte Änderung 2017) werden für das Plangebiet keine gesonderten Festsetzungen getroffen. Das mit der vorliegenden Bauleitplanung verfolgte Ziel, der bauleitplanerischen Entwicklung von innerörtlichem Wohnbauland, unter Rücksichtnahme auf die umliegenden ländlichen Strukturen, entspricht den allgemeinen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

#### **3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Ammerland liegt aus dem Jahr 1996 vor. Die Gültigkeit des Regionalen Raumordnungsprogramms wurde im Mai 2017 durch die Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten für die Dauer der Neuaufstellung verlängert. Die Ortschaft Hahn-Lehmden wird als Grundzentrum und im Weiteren als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten dargestellt. Das Plangebiet selbst liegt in keinem Vorrang- bzw. Vorsorgegebiet. Mit der vorliegenden Planung wird insbesondere dem Anspruch der Entwicklung von Wohnstätten entsprochen. Die vorhandenen grundzentralen Einrichtungen sowie die sehr gute Verkehrslage in Verlängerung der Siedlungsachse Oldenburg-Rastede bieten hierfür optimale Voraussetzungen. Insgesamt entspricht die verträgliche Weiterentwicklung innerhalb eines bereits vorgeprägten Siedlungsbereiches den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

#### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan**

Für das Plangebiet gelten die Darstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 1993, in dem die südöstliche Fläche als Fläche für Wald und die nordwestliche Fläche als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen ist.

Diese Flächen werden im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB in Rahmen der 74. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 B weicht von dem Geltungsbereich der 74. Flächennutzungsplanänderung ab, da im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eine größere Fläche entwickelt wird.

Unmittelbar angrenzend liegt im Westen der Geltungsbereich der rechtswirksamen 27. Flächennutzungsplanänderung aus dem Jahr 2005. Innerhalb des Plangebietes wird der überwiegende Bereich als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt. Ein Teilbereich im Norden wird als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhaltebecken) bzw. als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgelegt.

Mit der rechtswirksamen 44. Flächennutzungsplanänderung aus dem Jahr 2012 sind die westlich angrenzenden Flächen als Wohnbauflächen (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 104 B wird folglich im westlichen Teil aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB entwickelt. Im östlichen Teil wird im Rahmen der 74.

Flächennutzungsplanänderung die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (3) BauGB gesichert.

### 3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für den südwestlichen Teilbereich des Plangebietes gilt derzeit der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 78 B „Hahn - Am Ostermoor II“, in dem ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt ist. In Folge der östlich anschließenden Waldflächen wurde der im Bebauungsplan Nr. 78 B „Hahn - Am Ostermoor II“ gem. Forstlichem Rahmenplan vorgesehene Abstand von 25 m eingehalten und eine nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Im Rahmen einer geplanten Waldumwandlung wird dem südwestlichen Teilbereich des Plangebietes mehr Entwicklungsspielraum eingeräumt.

Für das weitere Plangebiet liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 104 B „Nethener Weg / Feldrosenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften treten die für das Planungsgebiet geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 78 B „Hahn - Am Ostermoor II“ außer Kraft.

### 3.5 Städtebauliches Entwicklungskonzept

Um eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung der Ortschaft Hahn-Lehmden sicherzustellen, wurde für das Plangebiet auf der Grundlage des Konzeptes aus dem Jahr 2004 (vgl. Abb.1) ein städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet (vgl. Abb.2).



Abb. 1: Städteb. Entwicklungskonzept zum Wohngebiet „Hahn - Lehmden, nördlich Nethener Weg“  
Quelle: Eigene Darstellung

Das im Jahr 2004 erstellte städtebauliche Entwicklungskonzept zeigt die Siedlungsentwicklungsplanung für den Bereich zwischen dem Nethener Weg und dem Meenheitsweg auf, welche langfristig als Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Ortslage Hahn-Lehmden dienen sollte. Mit den Bebauungsplänen Nr. 78 A „Ostermoor“, Nr. 78 B „Hahn – Am Ostermoor II“, Nr. 104 A „Erweiterung des Baugebietes Ostermoor II – Ligusterweg“ wurde das städtebauliche Entwicklungskonzept zu großen Teilen planungsrechtlich gesichert und seitdem nahezu vollständig entwickelt.

Im Zuge einer geplanten Waldumwandlung ergeben sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 B neue Entwicklungsmöglichkeiten, so dass ein neues städtebauliches Konzept für diesen Bereich entwickelt wurde (vgl. Abb. 2). Angesichts der weiterhin bestehenden Nachfragesituation nach Wohnbauflächen ist es Absicht der Gemeinde, diesen Bereich weiterhin sukzessive und korrespondierend mit der anstehenden Bedarfslage weiter zu entwickeln.

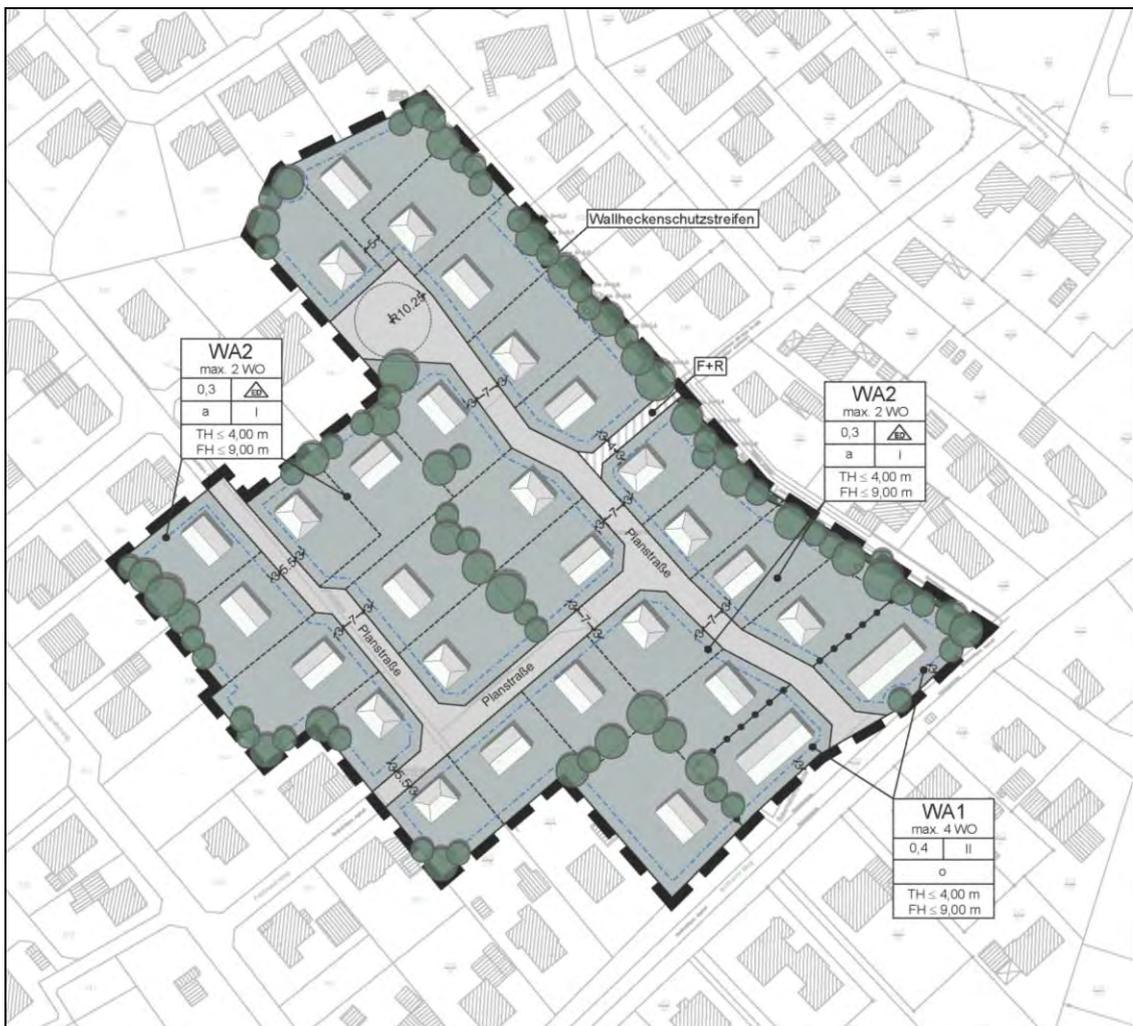


Abb. 2: Städtebauliches Entwicklungskonzept zum Wohngebiet „Nethener Weg / Feldrosenweg“  
Quelle: Eigene Darstellung

Das neu erarbeitete städtebauliche Entwicklungskonzept greift die Grundzüge des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Hahn – Lehmden, nördlich Nethener Weg“ auf und sieht die Entwicklung eines Wohngebietes für eine überwiegende Einfamilienhausbebauung mit umfangreichen Grünstrukturen vor. Entlang des Nethener Wegs entstehen Mehrfamilienhäuser, um der aktuell vorherrschenden hohen Nachfrage nach Mietwohnungen entgegenzukommen.

Die Haupteerschließung erfolgt über eine interne Erschließungsstraße ausgehend von dem Nethener Weg und mündet in eine mit einem Radius von 10,25 m breite Wendeanlage, die für die Befahrbarkeit von Müllfahrzeugen ausreichend bemessen ist. Der Anschluss an die Siedlungsumgebung wird mit der Anknüpfung an den Feldrosenweg und mit einem Fuß- und Radweg an die Straße „Am Ostermoor“ sichergestellt.

Das Konzept sieht zudem den Erhalt von zwei ortsbildprägenden Gehölzen und einer Wallhecke vor. Zur weitergehenden Durchgrünung des künftigen Wohngebietes soll je Baugrundstück ein Laub- oder Obstbaum angepflanzt werden.

Gemäß dem städtebaulichen Konzept lassen sich im Plangebiet ca. 20-22 neue Baugrundstücke für Einfamilienhäuser sowie zwei Grundstücke für Mehrfamilienhäuser realisieren. Die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 104 B „Nethener Weg / Feldrosenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften werden weitestgehend aus dem städtebaulichen Entwicklungskonzept entwickelt.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **4.1 Belange von Natur und Landschaft**

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 104 B bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung wird dies im Rahmen der Umweltprüfung geschehen. Über die im Bebauungsplan festgelegten grünordnerischen Maßnahmen (Erhalt von Wallhecken und Einzelbäumen) kann im Plangebiet nur ein Teilausgleich erzielt werden. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 104 B verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden über den Flächenpool der Gemeinde Rastede kompensiert. Der Eingriff in die bestehende Wallhecke wird über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland ausgeglichen. Zur Kompensation der Waldflächen wurden auf den Flurstücken 493/80 und 492/8 sowie auf dem Flurstück 209/9 der Gemeinde Rastede Ersatzanpflanzungen vorgenommen.

### **4.2 Belange des Immissionsschutzes**

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Demnach ist die Beurteilung der akustischen Situation im Planungsraum ein wesentlicher Belang der Bauleitplanung.

Da das Plangebiet im Einwirkungsbereich der Bundesautobahn BAB 29 (Oldenburg-Wilhelmshaven) und dem Nethener Weg liegt, die aufgrund ihrer Verkehrslärmemissionen zu Konflikten mit der vorhandenen und der geplanten Wohnnutzung führen können, wurde 2015 eine Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens zum städtebaulichen Rahmenkonzept Hahn-Lehmden, nördlich Nethener Weg, durch das Büro itap, Oldenburg erstellt<sup>2</sup>. Hierin wurde die lokale Schallimmissionssituation innerhalb

---

<sup>2</sup> INSTITUT FÜR TECHNISCHE UND ANGEWANDTE PHYSIK (ITAP): Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens zum städtebaulichen Rahmenkonzept Hahn-Lehmden, nördlich Nethener Weg der Gemeinde Rastede vom 05.11.2008, Oldenburg, 09. September 2015

des Geltungsbereiches unter Berücksichtigung von Prognosewerten für das Jahr 2030 ermittelt. Die Prognosedaten für den Nethener Weg (Gemeindestraße) wurden auf der Basis des Verkehrsentwicklungsplanes der Gemeinde Rastede ermittelt. Weiterhin wurde die Geländestruktur (abschnittsweise Trog- bzw. Dammlage der Autobahn) in die Berechnungen mit einbezogen. Im Rahmen der Berechnung gem. RLS-90 werden auch die meteorologischen Daten mitberücksichtigt, insofern erfolgt die Annahme eines sog. „worst-case“. Als Schutzanspruch wurden hierin die Orientierungswerte gem. DIN 18005-1:2002-07 (Schallschutz im Städtebau) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO berücksichtigt.

Gemäß dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung werden in Teilen des Plangebietes die Orientierungswerte gem. DIN 18005-1:2002-07 in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) während der Tag- und Nachtzeit überschritten. Zur Koordinierung der Belange des Immissionsschutzes wurden im Rahmen der schalltechnischen Berechnung die Lärmpegelbereiche für die geplanten Nutzungen ermittelt. Das Plangebiet befindet sich hiernach innerhalb der Lärmpegelbereiche III und in geringem Ausmaß in IV. Zum Schutz gesunder Wohnverhältnisse werden für die betroffenen Lärmpegelbereiche passive Lärmschutzmaßnahmen in Form besonderer Anforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden gem. DIN 4109-1:2016-07 verbindlich festgesetzt (s. Kap. 5.9). Des Weiteren sind Maßnahmen zum Schutz von Schlafräumen in den lärmbelasteten Bereichen erforderlich. Den Belangen des Immissionsschutzes wird so abschließend Rechnung getragen.

### **4.3 Belange der Wasserwirtschaft**

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Zur Gewährleistung einer konfliktfreien Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers von versiegelten Bauflächen wurde durch das Ingenieurbüro Börjes GmbH & Co.KG, Westerstede, ein hydraulisches Modell der Regenwasserkanalisation des Einzugsgebietes des Regenrückhaltebeckens (RRB) „Ostermoor“ (inkl. des RRB) aufgestellt, um die hydraulische Leistungsfähigkeit des RRB und um die Anschlussmöglichkeit zusätzlicher Flächen zu untersuchen. Die Regenwasserkanalisation für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 104 B kann an die vorhandene Regenwasserkanalisation des angrenzenden Bebauungsplangebietes Nr. 78 angeschlossen werden. Die Abflüsse werden über das vorhandene Regenrückhaltebecken (RRB) „Ostermoor“ gedrosselt an den Hahner Graben abgegeben. Das Regenrückhaltebecken wurde auf den Anschluss der Erschließungsflächen des Bebauungsplanes Nr. 78 und des Bebauungsplangebietes Nr. 104 A und Nr. 104 B ausgelegt. Die Bemessung des Beckens erfolgte im November 2004. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 wurde das RRB im Juli 2014 erneut hydraulisch geprüft. Das Becken ist mit dem Anschluss des Neubaugebietes (Bebauungsplan Nr. 104 B) hydraulisch ausgelastet.

### **4.4 Belange des Denkmalschutzes**

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

## **4.5 Altablagerungen**

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.

## **5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Bebauungsplan Nr. 104 B „Nethener Weg / Feldrosenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften werden zur angestrebten Siedlungserweiterung allgemeine Wohngebiete (WA1 und WA2) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Mit den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA1) werden planungsrechtliche Voraussetzungen für die Entwicklung von Mehrfamilienhäusern im Gemeindegebiet geschaffen. Mit den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA2) wird der aktuellen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine ortstypische Einfamilienhausbebauung nachgekommen. Dabei orientieren sich die Festsetzungen der allgemeinen Wohngebiete (WA2) an den angrenzenden Bebauungsplänen Nr. 78 A, 78 B und Nr. 104 A, um eine verträgliche Verdichtung zu steuern.

Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen ist eine weitergehende Steuerung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen erforderlich. So sind die in den allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO), da sich diese bspw. durch ein hohes Verkehrsaufkommen oder andere Störeffekte (Lärm, Licht, Geruch usw.) künftig negativ auf die geplanten Wohnnutzungen sowie angrenzenden Wohnsiedlungen auswirken könnten.

### **5.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Unter Berücksichtigung der örtlich vorherrschenden Bebauungsstruktur und zur Koordination eines städtebaulich geordneten Nebeneinanders der Baugebiete ist ergänzend eine Begrenzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB notwendig. Folglich sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA2) je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern mehrere Gebäude aneinandergelagert werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig. (s. textl. Festsetzung Nr. 2). Um der aktuellen Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern entgegenzukommen, sind im allgemeinen Wohngebiet (WA1) je Wohngebäude maximal vier Wohneinheiten zulässig.

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

Innerhalb des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. In Anlehnung an die umliegenden Strukturen wird innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA2) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Aufgrund der lokal vorherrschenden

Siedlungsdichte wird hierüber einer zu hohen Flächenversiegelung innerhalb des Plangebietes entgegengewirkt. Für die entlang des Nethener Weges festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, um die hier angestrebte Mehrfamilienhausbebauung zu ermöglichen.

Im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a (2) BauGB ist in ganzem Plangebiet eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Anlage von Garagen und Stellplätzen, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird gem. § 19 (4) Satz 1 BauNVO nur bis zu 30 % zulässig (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA2) erfolgt die Steuerung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen einheitlich über die Festsetzung der Trauf- (TH) und Firsthöhe (FH) in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO. Im allgemeinen Wohngebiet (WA1) wird eine maximal zweigeschossige Bebauung und im allgemeinen Wohngebiet (WA2) eine maximal eingeschossige Bebauung festgesetzt, die sich an den bestehenden Siedlungsstrukturen orientiert.

Entsprechend der ortsüblichen Gebäudehöhen wird für das gesamte Plangebiet eine maximal zulässige Traufhöhe von  $TH \leq 4,00$  m und die Firsthöhe von  $FH \leq 9,00$  m festgesetzt. Maßgebend sind hierbei die in der textlichen Festsetzung Nr. 4 definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante der nächsten Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte). Als oberer Bezugspunkt für die Traufe gilt die untere Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe (FH) dient die obere Firstkante.

Um einen verträglichen Übergang zwischen den vorhandenen örtlichen Strukturen und den geplanten Baugebieten zu schaffen, erfolgt zum Eingang des Bauantrages die Einweisung der maximalen Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFF) unter Berücksichtigung des bestehenden Geländes durch die Gemeinde Rastede. Für jedes Grundstück wird eine individuelle Höhe festgesetzt und somit ein möglichst verträgliches Grundstücksniveau gegenüber der angrenzenden Bebauung gesichert.

#### **5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Zur Steuerung einer maßvollen städtebaulichen Weiterentwicklung des Siedlungsgebietes wird innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA2) unter Berücksichtigung der lokal vorherrschenden Bebauungsstruktur eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind hier als Einzel- oder Doppelhäuser mit Gebäudelängen bis zu 20,00 m zulässig, wobei die seitlichen Grenzabstände entsprechend der Landesbauordnung einzuhalten sind. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen. Mit dieser Definition der abweichenden Bauweise wird sichergestellt, dass innerhalb des Wohngebietes ausschließlich ortstypische Gebäudeformen entstehen.

Entsprechend dem eingangs erläuterten Planungsziel, im südöstlichen Randbereich des Plangebietes eine dichtere Bebauung mit Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen, wird für die hier festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1) eine offene Bauweise festgesetzt. Hier sind Gebäude mit einer maximalen Länge von 50,00 m zulässig. Entsprechend des nordöstlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 43, das eine offene Bau-

weise festsetzen, fügen sich die zukünftigen Gebäude in den vorhandenen Siedlungskontext ein.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO bestimmt. Diese halten einen einheitlichen Abstand von 3,00 m zu den internen Verkehrsflächen und bestehenden Grundstücken ein. Zum Schutz der wertvollen Gehölzstrukturen (Wallhecken und Einzelbäume) werden die Baugrenzen in einen Abstand von 5,00 m zu diesen festgesetzt.

Auf dem Areal der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die sich entlang der Wallhecken befinden, sind zum Schutz dieser, Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.

Zur Sicherung einer einheitlichen Gebäudeflucht und zum Schutz der Wallhecken wird geregelt, dass auf den straßenseitigen und entlang der festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig sind. Ausgenommen von dieser Regelung sind die Grundstücksflächen entlang der im Plangebiet festgesetzten Fuß- und Radwege. Auf den sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO zulässig.

## **5.5 Verkehrsflächen**

### **5.5.1 Straßenverkehrsflächen**

Zur inneren Erschließung des Baugebietes werden, ausgehend vom Nethener Weg, öffentliche Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 104 B „Nethener Weg / Feldrosenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften werden diese Planstraßen entsprechend ihrer Erschließungsfunktion in Gesamtbreiten zwischen 5,50 m und 7,00 m festgesetzt. Im Nordwesten mündet die interne Erschließungsstraße in eine Wendeanlage mit einem Radius von 10,25 m, wodurch die Befahrbarkeit durch Müllfahrzeuge gewährleistet ist. Konkrete Aussagen über den Straßenausbau oder die Gestaltung werden nicht getroffen. Dieses ist der Ausführungsplanung vorbehalten. Die Verkehrsflächen sind so dimensioniert, dass hierin sämtliche notwendigen technischen Einrichtungen wie Fahrbahn, Parkbuchten und Leitungstrassen, aber auch gestalterische Aspekte realisiert werden können.

### **5.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg**

Zur Anbindung des Plangebietes an den vorhandenen Fuß- und Radweg Am Ostermoor wird der im Osten des Plangebietes vorgesehene Fuß- und Radweg durch die Festsetzung als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB in einer Breite von 4,00 m planungsrechtlich gesichert.

## **5.6 Private Grünflächen**

Zum weitestgehenden Erhalt der im östlichen Randbereich vorhandenen Wallhecken werden diese im Bebauungsplan Nr. 104 B im Bereich der geplanten Baugrundstücke als private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB und überlagernd als Erhaltungsflächen gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzt.

## **5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zum künftigen Schutz der im Plangebiet vorhandenen Wallhecken sind innerhalb der besonders gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB zum Schutz der angrenzenden Gehölzstrukturen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig. Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird künftig über eine entsprechende Regelung in den Grundstückskaufverträgen sichergestellt.

Zur Durchgrünung auf dem Grundstück dienen Anpflanzmaßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB. In Übereinstimmung mit den Inhalten des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zum Bebauungsplan ist je Baugrundstück ein kleinkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

Die jeweils vorgeschlagenen Pflanzenarten und Gehölzqualitäten sind den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 104 B „Nethener Weg / Feldrosenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften zu entnehmen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

## **5.8 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere, aufgrund ihrer ortsbildprägenden Bedeutung und ökologischen Funktion wertvolle Gehölzstrukturen (Wallhecken und Einzelbäume), die weitestgehend erhalten werden sollen. Die betreffenden Bereiche werden daher planungsrechtlich gesichert und gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB als Erhaltungsflächen festgesetzt. Der vorhandene Gehölzbestand (festgesetzte Einzelbäume und Wallhecke) ist gemäß den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen sind adäquat zu ersetzen. Während der Bauarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920:2014-07 vorzusehen.

## **5.9 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange im Hinblick auf den von der Bundesautobahn 29 (Oldenburg-Wilhelmshaven) und dem Nethener Weg ausgehenden Verkehrslärm werden im Bebauungsplan Nr. 104 B Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt. Auf der Grundlage der Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens zum städtebaulichen Rahmenkonzept Hahn-Lehmden, nördlich Nethener Weg, werden hierzu die von der Lärmbelastung betroffenen Bereiche des Plangebietes als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Lärmpegelbereiche III und geringfügig in IV gem. DIN 4109-1:2016-07, Tab. 7. Innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bereiche sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. bei baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie Büroräumen u. ä. die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße  $R_{w, res}$  durch die Außenfassade (Wandanteile, Fenster, Dach, Lüftung etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III:

- $R'_{w,res} = 35$  dB für Wohn- und Aufenthaltsräume
- $R'_{w,res} = 30$  dB für Büroräume u. ä.

Lärmpegelbereich IV:

- $R'_{w,res} = 40$  dB für Wohn- und Aufenthaltsräume
- $R'_{w,res} = 35$  dB für Büroräume u. ä.

Für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Räumen, die an der zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden, d. h. Reduzierung des Lärmpegelbereiches um eine Stufe.

Innerhalb der Bereiche mit einem Beurteilungspegeln von  $\geq 45$  dB(A) sind zur Nachtzeit als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB bei Anordnung von besonders schutzbedürftigen Wohnräumen (Kinderzimmer/Schlafräume) an der zur Lärmquelle zugewandten Gebäudeseite die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand sicherzustellen (z. B. durch schalldämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Gebäudeseite).

Gemäß DIN 18005-1:2002-07 sind Außenwohnbereiche vor unzumutbaren Geräuscheinwirkungen zu schützen. In der Regel werden Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, etc.) tagsüber genutzt, so dass die Geräuscheinwirkungen im Tagzeitraum betrachtet werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 B treten tagsüber Überschreitungen des Orientierungswerts von maximal 2,3 dB auf. Gemäß der Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens zum städtebaulichen Rahmenkonzept Hahn-Lehmden, nördlich Nethener Weg der Gemeinde Rastede vom 05.11.2008<sup>3</sup> vom Büro itap, Oldenburg kann die geringe Überschreitung des Orientierungswerts von 55 dB(A) im Außenwohnbereich als hinnehmbar eingestuft werden. Nach aktueller Rechtsprechung würden auch in Mischgebieten mit Beurteilungspegeln von bis zu 60 dB(A) gesunde Wohnverhältnisse tagsüber gewährleistet. Die o. g. DIN-Vorschriften sind beim Bauamt der Gemeinde Rastede einzusehen.

## 6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild des Ortes. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen können dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig, das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Planerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und somit städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Bedingt durch die Innenentwicklung ist es notwendig, die bauliche Gestaltung des geplanten Wohnquartiers dahingehend zu steuern, dass sich die geplanten Wohnhäuser verträglich in das städtebauliche Umfeld einfügen und Fehlentwicklungen nachhaltig vermieden werden. Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 104 B wird deshalb festgelegt, dass innerhalb des Plangebietes die Gebäude mit einer zulässigen Dachneigung von  $\geq 15^\circ$  zu errichten sind, wobei dieses nicht für dem Ge-

<sup>3</sup> INSTITUT FÜR TECHNISCHE UND ANGEWANDTE PHYSIK (ITAP): Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens zum städtebaulichen Rahmenkonzept Hahn-Lehmden, nördlich Nethener Weg der Gemeinde Rastede vom 05.11.2008, Oldenburg, 09. September 2015

bäude untergeordnete Bauteile sowie für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sowie für Dachausbauten, Krüppelwalme und Wintergärten gilt. Für den Siedlungsraum untypische Formgebungen (z. B. Flachdächer) werden somit vermieden.

Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen stehen der gewünschten verträglichen Innenentwicklung entgegen und werden daher über eine örtliche Bauvorschrift für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 B „Nethener Weg / Feldrosenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften ausgeschlossen.

Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen werden im gesamten Geltungsbereich ferner oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) gem. § 84 (3) Nr. 4 NBauO ausgeschlossen.

## 7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über den Nethener Weg, der im Osten an die Ortsdurchfahrt Hahn-Lehmdens, die Wilhelmshavener Straße (L 825) anschließt. Die innere Erschließung wird über die Festsetzung von Planstraßen gesichert.

- **ÖPNV**

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt durch die Verkehrsunternehmen im Verkehrsverbund Bremen Niedersachsen (VBN). Das Plangebiet ist in der Arbeitshilfe „ÖPNV-orientierte Siedlungsentwicklung des Landkreises Ammerland“ als potentielle Fläche zur Siedlungsentwicklung ausgewiesen und liegt im Einzugsbereich der Haltestellen „Nethener Weg“ und „Feuerwehr“. Die Haltestelle „Nethener Weg“ wird durch die Linie 343 bedient. Die Haltestelle „Feuerwehr“ wird durch die Linien 340 und 341 bedient. Durch die Linie 340 besteht eine Anbindung an das Oberzentrum Oldenburg sowie in Richtung Jaderberg. Die Linien 341 und 343 sind eher auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.

- **Gas- und Stromversorgung**

Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes wird über den Anschluss an das vorhandene und noch zu erweiternde Kanalnetz gesichert.

- **Wasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gesichert.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Ammerland.

- **Oberflächenentwässerung**

Die Regenwasserkanalisation für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 104 B kann an die vorhandene Regenwasserkanalisation des angrenzenden Bebauungsplangebietes Nr. 78 angeschlossen werden. Die Abflüsse werden über das vorhandene Regenrückhaltebecken (RRB) „Ostermoor“ gedrosselt an den Hahner Graben abgegeben. Das Regenrückhaltebecken wurde auf den Anschluss der Erschließungsflächen des Bebauungsplanes Nr. 78 und des Bebauungsplangebietes Nr. 104 A und Nr. 104 B ausgelegt. Die Bemessung des Beckens erfolgte im No-

vember 2004. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 wurde das RRB im Juli 2014 erneut hydraulisch geprüft. Das Becken ist mit dem Anschluss des Neubaugebietes (Bebauungsplan Nr. 104 B) hydraulisch ausgelastet.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**  
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**  
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**  
Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird gemäß den entsprechenden Anforderungen sichergestellt.

## 8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT

### 8.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

### 8.2 Verfahrensübersicht

#### 8.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 B „Nethener Weg/Feldrosenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

#### 8.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Öffentlichkeit) erfolgte vom ..... bis zum ..... Die ortsübliche Bekanntmachung hierzu erfolgte am ..... durch Hinweis in der Tagespresse.

#### 8.2.3 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom ..... bis zum ..... zusammen mit der Planzeichnung und dem Umweltbericht zusammen mit den wesentlichen,

bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung hierzu erfolgte am ..... durch Hinweis in der Tagespresse.

Rastede, .....

.....  
Bürgermeister

#### 8.2.4 Satzungsbeschluss

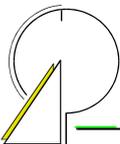
Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan Nr. 104 B „Nethener Weg / Feldrosenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

Rastede, den .....

.....  
Bürgermeister

#### 8.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 104 B „Nethener Weg / Feldrosenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Auftrag der Gemeinde Rastede vom Planungsbüro:

  
**Diekmann &  
Mosebach**  
Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement  
*Oldenburger Straße 86 · 26180 Rastede  
Telefon (0 44 02) 91 16 30  
Telefax (0 44 02) 91 16 40*