

# GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland



---

## Bebauungsplan Nr. 109 „Südlich Schloßpark IV“

mit örtlichen Bauvorschriften  
gem. § 13b BauGB

## Begründung

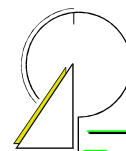
Endfassung

25.05.2018

---

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40  
e-mail: info@diekmann-mosebach.de



# INHALTSÜBERSICHT

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>2</b>
2.1	Kartenmaterial	2
<b>3.0</b>	<b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>2</b>
3.1	Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	2
<b>4.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>2</b>
4.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
4.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
4.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
4.4	Verbindliche Bauleitplanung	3
<b>5.0</b>	<b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>3</b>
5.1	Belange von Natur und Landschaft / Besonderer Artenschutz	3
5.2	Verkehrslärmimmissionen	10
5.3	Geruchsimmissionen	11
5.4	Belange der Wasserwirtschaft	11
5.5	Soziale Belange/ Versorgung des Gebietes mit Spielplätzen	12
5.6	Belange des Denkmalschutzes	12
5.7	Altablagerungen/ Kampfmittel	13
<b>6.0</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>13</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung	13
6.2	Maß der baulichen Nutzung	14
6.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	14
6.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	15
6.5	Verkehrsflächen	15
6.5.1	Straßenverkehrsflächen	15
6.5.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	16
6.6	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	16
6.7	Private Grünflächen	16
6.8	Flächen zum Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	16
6.9	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i. S. d. Naturschutzrechts (Wallhecken)	17
6.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
6.11	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	17
<b>7.0</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>18</b>
<b>8.0</b>	<b>STÄDTEBAULICHE DATEN</b>	<b>20</b>
<b>9.0</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>20</b>
<b>10.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE</b>	<b>21</b>
10.1	Rechtsgrundlagen	21

10.2	Verfahrensübersicht	22
10.2.1	Aufstellungsbeschluss	22
10.2.2	Öffentliche Auslegung	22
10.2.3	Satzungsbeschluss	22
10.3	Planverfasser	22

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Angesichts der aktuellen Nachfragesituation nach attraktiven Wohnbauflächen innerhalb der Gemeinde Rastede beabsichtigt die Gemeinde weitere Baugrundstücke im nordwestlichen Bereich des Loyer Wegs zu erschließen und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. 109 „Südlich Schloßpark IV“ mit örtlichen Bauvorschriften auf.

Bei dem Plangebiet mit einer Flächengröße von ca. 3,3 ha handelt es sich um den vierten Bauabschnitt der über die 51. Flächennutzungsplanänderung planungsrechtlich vorbereiteten ca. 19 ha großen Wohnbaufläche „Südlich Schloßpark“. Die Gebietsentwicklung für den ersten bis dritten Bauabschnitt erfolgte bereits über die Bebauungspläne Nr. 93A (2012) und Nr. 93B (2013) und für den dritten Bauabschnitt über den Bebauungsplan Nr. 105 (2016). Hier stehen keine freien Baugrundstücke mehr zur Verfügung. Angesichts der anhaltend hohen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine regionaltypische Einzel- und Doppelhausbebauung soll nunmehr der vierte Bauabschnitt des Plangebietes „Südlich Schloßpark“ nordwestlich des Loyer Wegs konkret erschlossen werden. Alternative Entwicklungsflächen mit vergleichbarer städtebaulicher Qualität stehen der Gemeinde Rastede aktuell nicht zur Verfügung.

Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 109 ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) für eine ortstypische Einzel- und Doppelhausbebauung sowie eine Mehrfamilienhausbebauung, die sich behutsam in den lokalen Siedlungskontext einfügt. Dieses geschieht durch eine maßvolle, an den Bestandsstrukturen orientierte Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie unter weitgehendem Erhalt des im Plangebiet befindlichen, ortsbildprägenden Gehölzbestandes. Zur Steuerung einer ortsverträglichen Baugestaltung werden örtliche Bauvorschriften zur Dachneigung formuliert, die für die Wohngebiete im Randbereich um Regelungen zur Dachform, Dacheindeckung sowie zu Dachaufbauten ergänzt werden. Für die infrastrukturelle Anbindung des Wohngebietes ist ausgehend vom Loyer Weg die Anlage von internen Erschließungsstraßen vorgesehen. Eine direkte Anbindung der Grundstücke über den Loyer Weg erfolgt nicht.

Insgesamt sollen mit dem Bebauungsplan Nr. 109 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein attraktives Wohngebiet mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität geschaffen werden, welches sich verträglich in den vorhandenen Siedlungs- und Landschaftsraum einfügt. Insgesamt lassen sich innerhalb der Entwicklungsfläche ca. 25 weitere Baugrundstücke realisieren.

Der Bebauungsplan Nr. 109 soll als Maßnahme zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB aufgestellt werden. Da der Geltungsbereich direkt an den Rasteder Ortsrand anschließt und den Siedlungsbereich durch eine Bebauung sinnvoll abrundet, nimmt die Gemeinde Rastede diese Verfahrensform in Anspruch, um eine kurzfristige Wohnbaumobilisierung zu ermöglichen. Auch unter Beachtung der Kumulationsregelung gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB im Zusammenhang mit der östlich des Geltungsbereichs gelegenen Fläche wird unter Berücksichtigung der aktuellen Planung eine zulässige Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB sind folglich nicht notwendig (vgl. Kapitel 5.1).

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 109 wurde auf der Grundlage des vom Vermessungsbüro Alfred Menger, Westerstede, zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

## **3.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine ca. 3,3 ha große Fläche nordwestlich des Loyer Wegs. Die konkrete Abgrenzung sowie die Lage im Gemeindegebiet sind der Planzeichnung zu entnehmen.

### **3.1 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation**

Im westlichen und östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich jeweils ein vorhandenes Wohnhaus. Die restliche Fläche ist bislang frei von baulichen Nutzungen und unterliegt derzeit der Nutzung einer Gärtnerei.

Das städtebauliche Umfeld wird nördlich und westlich durch die ländlich geprägte Ortsrandlage bestimmt. Östlich und südlich des Plangebietes befinden sich bereits bebaute Wohngebiete.

## **4.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

### **4.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)**

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2008 (zuletzt geändert am 26.09.2017) werden für das Plangebiet keine gesonderten Festsetzungen getroffen. Der Ort Rastede ist im LROP als Mittelzentrum festgelegt. Grundsätzlich ist die Siedlungsentwicklung auf die zentralörtlichen Bereiche zu konzentrieren. Mit der bedarfsgerechten Ausweitung des Angebots an Wohnbauflächen im Mittelzentrum Rastede wird dieser raumordnerischen Zielaussage entsprochen.

### **4.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Ammerland liegt aus dem Jahr 1996 vor. Die Gültigkeit des RROP wurde nach einer Prüfung der Aktualität mit Bekanntmachung vom 07.06.2007 für weitere 10 Jahre verlängert. Aufgrund der Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes ist die Fassung aus dem Jahre 1996 weiterhin gültig. Die Gemeinde Rastede hat hiernach als Standort mit der besonderen Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten für ein über den eigenen Bedarf hinausgehendes Wohnbauflächenangebot Sorge zu tragen. Der Bedarf für die geplante Siedlungsflächenausweisung wurde bereits im Rahmen der 51. Flächennutzungsplanänderung (2012) über eine überschlägige Bedarfsprognose nachgewiesen.

Für das Plangebiet selbst werden im RROP verschiedene Aussagen getroffen. Neben der Darstellung des Bereichs als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft wird die Fläche

ferner als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft und als Vorsorgegebiet für Erholung dargestellt. Raumbeanspruchende Planungen und Maßnahmen sind hier auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Angesichts der städtebaulichen Vorprägung des Bereiches werden die für das Gebiet geltenden raumordnerischen Grundsätze nur in geringfügigem Maße berührt. Der Bedeutung des Areals für Natur und Landschaft wird im Rahmen der konkreten Gebietsentwicklung ferner mit dem Erhalt von Teilen im Planbereich befindlichen Wallheckenstrukturen und Anpflanzmaßnahmen Rechnung getragen. Die Nähe der geplanten Siedlungsfläche zum Schloßpark sowie zu den mittelzentralen Einrichtungen der Gemeinde Rastede bieten optimale Voraussetzungen zur Entwicklung eines attraktiven Wohnstandortes in der Gemeinde Rastede.

### **4.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Für das Plangebiet gelten die Inhalte der 51. Flächennutzungsplanänderung „Südlich Schloßpark“, die den Bereich als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO darstellt. Der vorliegende Bebauungsplan wird folglich aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (3) BauGB entwickelt.

### **4.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Für das Plangebiet liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor. Es ist planungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

Für das östlich gelegene Baugebiet gelten die Bestimmungen des Bebauungsplanes Nr. 105. In dem vorgenannten Bebauungsplan werden überwiegend allgemeine Wohngebiete (WA) zur Realisierung einer Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt. Zur Wahrung ortstypischer Gestaltungsmerkmale von Gebäuden werden örtliche Bauvorschriften formuliert. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 werden die Festsetzungen des naheliegenden Bebauungsplanes berücksichtigt.

## **5.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **5.1 Belange von Natur und Landschaft / Besonderer Artenschutz**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 wird aufgrund der an den Ortsrand anschließenden Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) durchgeführt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche  $\leq 10.000 \text{ m}^2$  sind nach § 13b Absatz 2 Nummer 4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten. Angesichts der geringen zulässigen Grundfläche in dem Plangebiet mit einer Gesamtgröße von ca.  $6.300 \text{ m}^2$  findet die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG gem. § 1a (3) BauGB daher keine Anwendung. Darüber hinaus ist eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB nicht erforderlich.

Nachfolgend werden die aus naturschutzfachlicher Sicht relevanten Umweltbelange dargestellt:

#### **Aktueller Zustand**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst primär das Gelände eines ehemaligen Gartenbaubetriebes und daran angrenzende Flächen nördlich des Loyer Weges. Prägend für das Landschaftsbild des Plangebietes sind die entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze vorhandenen Wallhecken. Vorherrschende Art der Wallhecken ist die Stieleiche, viele der Bäume erreichen Stammdurchmesser zwischen 0,5 und 0,9 Meter. Im Wallheckenkataster des Landkreises Ammerland ist auch noch auf dem

Flurstück 105/2 eine Wallhecke in Nord-Süd-Richtung verzeichnet. Hierbei handelte es sich um eine Strauch-Wallhecke. Hier hatten sich auf einem im Jahr 2011 (durchgeführte Biotoptypenkartierung im Rahmen der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes) noch gehölzfreien Wall Brombeersträucher, Holunder und junge Zitterpappeln angesiedelt. Diese Wallhecke wurde mittlerweile entfernt. Eine weitere Wallhecke existiert nördlich des Loyer Weges zwischen der Parkstraße und dem Grundstück Loyer Weg 17, die nach § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG geschützt sind.

Im Nordosten des Plangebietes befinden sich zwei in rechteckiger Form und mit geraden steilen Uferböschungen angelegte Gewässer. Der Loyer Weg ist als asphaltierte Straße mit Bürgersteig an der Südseite ausgebaut. Nördlich und östlich grenzen Grünlandflächen an das Plangebiet an.

### **Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete**

Wie oben bereits beschrieben wurde, befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 109 nach § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile (Wallhecken). Der Schlosspark, der rd. 100 m nördlich des Plangebietes liegt, gehört zum Landschaftsschutzgebiet WST-Nr. 47 „Schlosspark, Park Hagen“. Weitere faunistisch, vegetationskundlich oder historisch wertvollen Bereiche oder Vorkommen, die einen nationalen oder internationalen Schutzstatus bedingen, befinden sich nicht im Plangebiet bzw. der unmittelbar angrenzenden Umgebung. Ferner bestehen keine festgestellten oder geplanten Schutzgebiete nationalen/internationalen Rechts bzw. naturschutzfachlicher Programme.

### **Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

#### Wallhecken

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wird eine vorhandene Wallhecke durch die getroffenen Flächenfestsetzungen als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts dauerhaft erhalten. Hieran südlich angrenzend wird eine private Grünfläche festgesetzt. Auch die hier befindlichen beiden Teiche werden als Wasserflächen festgesetzt und bleiben dauerhaft erhalten.

Mit der Planung wird eine entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze befindliche nach § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Wallhecke auf einer Länge von insgesamt 165 m nicht weiter als Schutzobjekt festgesetzt. Hierfür ist ein Ausgleich auf gleicher Länge zu erbringen. Ferner wird eine im Wallheckenkataster des Landkreises Ammerland geführte Wallhecke auf dem Flurstück 105/2, bei der es sich um eine Strauch-Wallhecke mit jungem Gehölzaufwuchs gehandelt hat, nicht festgesetzt. Hierbei handelte es sich um einen insgesamt 100 m langen Wallheckenabschnitt, der auf gleicher Länge zu kompensieren ist.

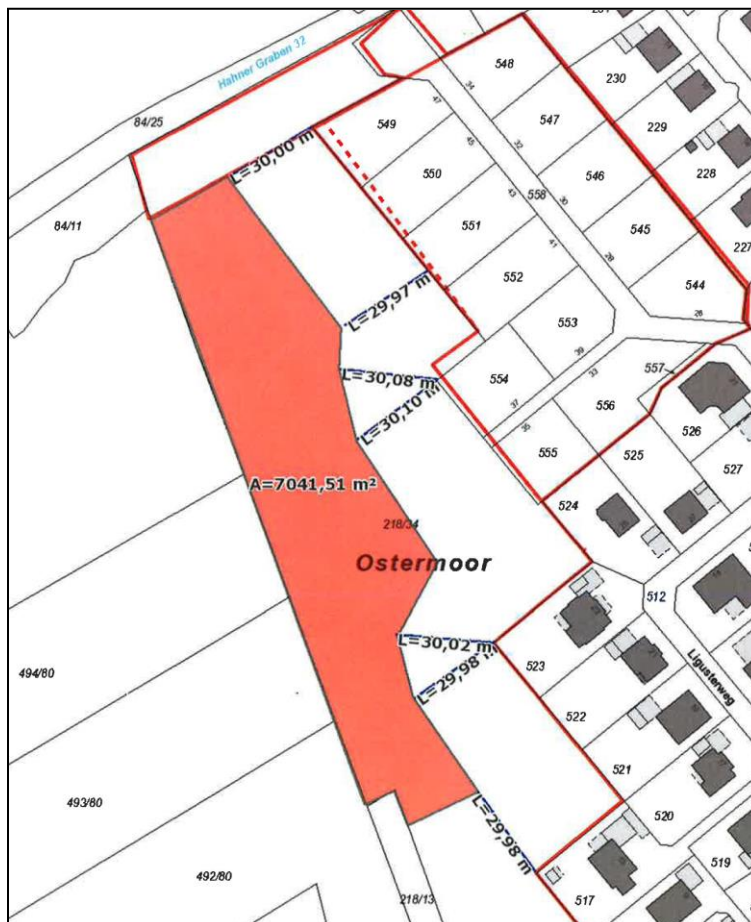
Nach der vorliegenden Straßenausbauplanung bleibt die bestehende Wallhecke zwischen Parkstraße und dem Grundstück Loyer Weg 17 größtenteils erhalten. Im östlichen Teilabschnitt sieht die vorliegende Straßenausbauplanung allerdings die Beseitigung eines rd. 35 m langen Teilabschnittes vor. Es handelt sich hierbei um eine gut ausgeprägte Baum-Strauch-Wallhecke, die in einem Verhältnis von 1:2 zu kompensieren ist.

Somit müssen insgesamt 300 m Wallhecken kompensiert werden. Zur Kompensation sind an anderer Stelle 335 m neue Wallhecken anzulegen oder wallheckenfördernde Maßnahmen durchzuführen. Der vollständige Ausgleich wird im Rahmen des Wallheckenschutzprogramms der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland gesichert. Die Gemeinde Rastede wird zu diesem Zweck mit der Naturschutzstiftung Ammerland eine vertragliche monetäre Regelung treffen, durch welche die Wallhecken über die Stiftung kompensiert werden können.

### Wald

Gemäß Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde befindet sich planungsrechtlich gemäß vorliegender Waldfunktionskarte und Liegenschaftsverzeichnis auf dem Flurstück 106/4 noch eine insgesamt 4.693 m<sup>2</sup> große Waldfläche (Fichtenforst). Eine Waldumwandlungsgenehmigung liegt nicht vor, so dass hierfür noch eine adäquate Ersatzfläche bereitzustellen ist. Gemäß Hinweis der Landwirtschaftskammer Niedersachsen - Forstamt Weser-Ems - wird für den überplanten Fichtenforst eine Kompensation von 5.000 m<sup>2</sup> als ausreichend erachtet. Die Gemeinde Rastede stellt für die Ersatzaufforstung das Flurstück 218/34, der Flur 18 nördlich des Wiesenwegs / westlich des Ligusterwegs in Hahn-Lehmden zur Verfügung. Die Aufforstung wird dabei am südlichen Rand des Flurstücks im direkten Übergang zu den bereits im Winter 2016/2017 aufgeforsteten Flächen (Flurstück 493/80 und 492/80, der Flur 12) erfolgen. Bei der Aufforstung ist zu berücksichtigen, dass ein Abstand von 30 Meter zu der östlich angrenzenden Wohnbebauung eingehalten wird. Unter Berücksichtigung dieser Abstandsfläche kann auf dem o. g. Flurstück eine rd. 7.040 m<sup>2</sup> Waldfläche neu angelegt werden. Auf diesem Flächenanteil kann somit der Waldersatz von 5.000 m<sup>2</sup> vollständig kompensiert werden. Es verbleibt ein Flächenanteil von rd. 2.040 m<sup>2</sup>, der für gleichartige Eingriffe weiterhin zur Verfügung steht.

Die zu verwendenden Gehölzarten sollten sich an der Artenauswahl der angrenzenden Aufforstung orientieren. Hier wurden u. a. Stieleiche, Hainbuche, Roterle, Schlehe, Eberesche, Wildapfel gepflanzt. Die Bepflanzung ist im Vorfeld mit der Landwirtschaftskammer / Forstamt abzustimmen.





Aufgrund des teilweise lückigen Gehölzaufwuchs und des degradierten Wallheckenkörpers der bestehenden Wallhecke entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze wird hier der Wallkörper unter Einbeziehung und Erhaltung der vorhandenen Gehölzstrukturen wieder aufgewertet. Nach Wiederherstellung des Wallkörpers und einer gewissen Setzungsphase werden hier standortgerechte Gehölzanpflanzungen vorgenommen, um hiermit eine verbesserte optische Eingrünung des Plangebietes in Richtung Norden zu erzielen. Die Aufwertung des Wallkörpers kann sowohl mit überschüssigem Boden, der sich am Wallfuß befindet durchgeführt werden als auch mit geliefertem Bodenmaterial. Besonderes Augenmerk sollte bei der Herstellung des Wallkörpers auf den bestehenden Bewuchs gelegt werden. Vorhandene, bereits frei gelegte Wurzelhalse können mit Boden überdeckt werden, um eine Stabilisierung des Bestandes zu erreichen. Bäume, welche jedoch mit ihrem Wurzelhals mit der Wallkrone abschließen, sind nicht weiter anzudecken, um eine ausreichende Belüftung des Wurzelbereiches zu gewährleisten.

Für die ergänzenden Gehölzanpflanzungen innerhalb der Fläche zum Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind folgende Bäume zu verwenden:

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>

Folgende Sträucher werden empfohlen:

Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>

Folgende Qualitäten werden empfohlen:

Bäume:	Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
Sträucher:	leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70 – 90 cm

Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Bei Abgang der gepflanzten Bäume und Sträucher sind entsprechende Exemplare nachzupflanzen.

Mit den entsprechenden Maßnahmen werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausreichend berücksichtigt.

### **Artenschutzrechtliche Belange**

Zur Überprüfung der Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Arten unter Berücksichtigung der Verbotstatbestände wird im Folgenden eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den be-

sonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

#### **Tierarten des Anhanges IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie**

Aufgrund der vorhandenen Strukturen im Plangebiet und der Umgebung ist es möglich, dass potenziell Fledermäuse vorkommen können. So liegen Fledermauskartierungen aus dem Bauleitplanverfahren der 51. Flächennutzungsplanänderung vor, auf die an dieser Stelle Bezug genommen werden kann.

#### **Prüfung des Zugriffsverbots (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) sowie des Schädigungsverbots (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)**

Im Rahmen der vorliegenden o. g. Kartierungen konnten im Plangebiet und der Umgebung insgesamt sechs Fledermausarten zumeist im Jagdverhalten festgestellt werden. Die meisten Fledermauskontakte wurden im nordöstlichen Plangebiet und damit im Bereich der beiden weiterhin zu erhaltenden Teiche und der hier befindlichen und ebenfalls vollständig zu erhaltenden Wallhecke festgestellt. So konnte innerhalb einer alten Eiche, die sich auf der zu erhaltenden Wallhecke entlang der nördlichen Plangebietsgrenze befindet, ein Balzquartier einer Rauhaufledermaus festgestellt werden. Auf dieser Wallhecke existieren noch vier weitere Potenzialbäume, die aber allesamt durch die getroffenen Flächenfestsetzungen erhalten bleiben. Zwei Eichen am Loyer Weg (Höhe Hausnummer 41) weisen ebenfalls eine potenzielle Eignung als Sommer- und / oder Zwischenquartier auf. Auch in den bestehenden Gebäuden im östlichen Geltungsbereich kann nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass sich hierin Quartiere von gebäudebewohnenden Fledermausarten wie bspw. Breitflügelfledermäusen befinden.

Sollten diese Gebäude oder ältere Gehölzbestände bei Umsetzung dieses Planvorhabens entfernt werden, so ist grundsätzlich nicht auszuschließen, dass potenziell vorkommende Baumhöhlen zeitweise als Sommer-, Zwischen- und Balzquartiere bezogen werden. Die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene direkte Tötungen von Fledermäusen sind bei dem Gebäudeabriss bzw. der Rodung von im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 109 liegenden potenziellen Quartierbäumen möglich, sofern die Baumfällungen während der Aktivitätsperiode der einheimischen Fledermausarten, also in der Zeit von März bis Ende September durchgeführt werden. Sollten Rodungsarbeiten von älteren Gehölzstrukturen notwendig werden, so sind diese deshalb aus Gründen des besonderen Artenschutzes ausschließlich in der Zeit von Oktober bis Ende Februar durchzuführen, um mögliche Tötungen weitestgehend ausschließen zu können. Sollten ältere Baumbestände entfernt werden oder bestehende Gebäude abgerissen oder saniert werden, so sind diese Bäume / Gebäude vor der Entfernung fledermauskundlich zu begutachten, ob ein Quartier vorhanden ist. Sind Individuen / Quartiere vorhanden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Mögliche Tötungen von Individuen durch betriebsbedingte Kollisionen mit Fahrzeugen oder mit Gebäuden gehen nicht über das allgemeine Lebensrisiko hinaus und stellen daher keinen Verbotstatbestand dar.

Sofern die oben beschriebenen Vorsorgemaßnahmen bei den noch vorkommenden Gehölzbeständen / Gebäuden durchgeführt werden, sind etwaige schädliche Wirkungen mit der Realisierung der vorliegenden Bauleitplanung weder bau- noch anlage- und betriebsbedingt zu erwarten, so dass ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG nicht erfüllt wird.

#### Prüfung des Störungsverbots (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

Durch die Umsetzung des Vorhabens kann es zu bau- oder betriebsbedingten Beeinträchtigungen wie Lärm, Licht oder Bewegungsreizen kommen. Die in der Regel tagsüber ausgeführten Baumaßnahmen führen zu keiner Beeinträchtigung von Fledermäusen. Von betriebsbedingten Störungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population von Fledermäusen führen, ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht auszugehen.

#### Geschützte wildlebende Vogelarten im Sinne von Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Im Planungsraum können potenziell verschiedene europäische Vogelarten vorkommen, die hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu betrachten sind. Es werden aufgrund der vorgeprägten Strukturen vornehmlich Arten des Siedlungsbereiches sowie gehölbewohnende Arten vorkommen. Aber auch Gebäude- / Bodenbrüter sind nicht auszuschließen. Im Rahmen der o. g. durchgeführten faunistischen Kartierungen konnten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 109 neben der Singdrossel, noch der Haussperling als auch die Dohle mit jeweils einem Brutpaar festgestellt werden. Diese Arten weisen eine breite ökologische Amplitude auf und sind in der Lage, bei Störungen auf Ersatzbiotope auszuweichen. Weiterhin handelt es sich hier um Arten, die an die Anwesenheit des Menschen gewöhnt sind.

#### Prüfung des Zugriffsverbots (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) sowie des Schädigungsverbots (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)

Im Hinblick auf die Überprüfung des Zugriffsverbotes gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG ist für die (potenziell) vorkommenden Vogelarten zu konstatieren, dass es nicht zu baubedingten Tötungen kommen wird. Es werden durch die Vermeidungsmaßnahme der Baufeldfreimachung und der Entnahme der Gehölze außerhalb der Brutzeiten baubedingte Tötungen von Individuen oder ihrer Entwicklungsformen vermieden.

Mögliche Tötungen von Individuen durch betriebsbedingte Kollisionen mit Fahrzeugen gehen nicht über das Lebensrisiko der bereits bestehenden Vorbelastung aufgrund der Lage des Plangebietes in Straßennähe hinaus und stellen daher keinen Verbotstatbestand dar. Bei dem Untersuchungsraum handelt es sich um einen standort- und strukturentypischen Siedlungsbereich ohne erhöhte punktuelle oder flächige Nutzungshäufigkeit von bestimmten Vogelarten. In dem Bereich befinden sich keine traditionellen Flugrouten bzw. besonders stark frequentierte Jagdgebiete von Vögeln, sodass eine signifikante Erhöhung von Kollisionen und eine damit verbundene signifikant erhöhte Mortalitätsrate auszuschließen ist.

Regelmäßig genutzte Fortpflanzungsstätten sind auch bei längerer Abwesenheit der Tiere geschützt. Dies gilt beispielsweise für regelmäßig benutzte Brutplätze von Zugvögeln (STMI BAYERN 2011). Nicht mehr geschützt sind Fortpflanzungsstätten, die funktionslos geworden sind, z. B. alte Brutplätze von Vögeln, die in jedem Jahr an anderer Stelle ein neues Nest bauen. Ebenfalls nicht geschützt sind potenzielle Lebensstätten, die bisher noch nicht von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten genutzt werden.

Die für die Vermeidung des Zugriffsverbotes notwendigen Maßnahmen der Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit dienen neben dem Schutz der Individuen folglich auch dem Schutz der Fortpflanzungsstätten. Dies rührt daher, dass der Schutzanspruch nur dann vorliegt, wenn die Stätten in Benutzung sind, d. h. während der Brutzeit. Außerhalb der Brutzeit können alte Nester entfernt werden ohne einen Verbotstatbestand auszulösen.

Hinsichtlich der Fortpflanzungsstätten sind verschiedene Vogelgruppen zu unterscheiden, die unterschiedliche Nistweisen und Raumanprüche aufweisen. Dabei kann es

sich um typische Gehölzbrüter oder auch um Arten, die auf dem Boden oder an Gebäuden brüten, handeln.

Nahezu sämtliche vorkommende Arten sind in der Lage, sich in der nächsten Brutperiode einen neuen Niststandort zu suchen, so dass für diese Arten keine permanenten Fortpflanzungsstätten im Plangebiet existieren. Selbst beim Haussperling als (Halb)Höhlenbrüter und einer möglichen Überplanung der Gebäude bleibt die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erhalten, da noch mehrere Brutpaare festgestellt wurden und damit auch ähnliche Bruthabitatstrukturen existieren. Sollten Gebäude abgerissen oder saniert werden, so sind diese vorab durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten zu überprüfen.

Aufgrund der vorgesehenen Überplanung von Gehölzen ist es angezeigt, dass die Gehölze in den Monaten von Anfang Oktober bis Ende Februar, also nur außerhalb der Brutzeit entfernt werden, um eventuell vorhandene Nistplätze oder Individuen nicht zu zerstören bzw. zu beeinträchtigen (Vermeidungsmaßnahme). Die Baufeldräumung / Baufeldfreimachung (ausgenommen Gehölzbeseitigungen) außerhalb der Zeit vom 01. März und dem 15. Juli bewahrt ebenfalls vor dem Verbotstatbestand der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten für bodenbrütende Vögel. Eine Baufeldfreimachung ist ausnahmsweise in dieser Zeit zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.

Somit ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG nicht erfüllt sind.

#### Prüfung des Störungsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

In Bezug auf das Störungsverbot während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten lassen sich Störungen in Form von Lärmimmissionen aufgrund des geplanten Vorhabens nicht ganz vermeiden. Störungen während sensibler Zeiten sind daher möglich, erfüllen jedoch nur dann den Verbotstatbestand, wenn sie zu einer Verschlechterung der lokalen Population der betroffenen Arten führen.

Von erheblichen Störungen während der Mauserzeit, die zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, ist nicht auszugehen. Dies hängt damit zusammen, dass es nur zu einer Verschlechterung käme, wenn die Störung von Individuen während der Mauserzeit zum Tode derselben und damit zu einer Erhöhung der Mortalität in der Population führen würde. Die im Plangebiet potentiell vorkommenden Arten bleiben jedoch auch während der Mauser mobil und können gestörte Bereiche verlassen und Ausweichhabitate in der Umgebung aufsuchen.

Weiterhin sind erhebliche Störungen während Überwinterungs- und Wanderzeiten auszuschließen. Das Plangebiet stellt keinen Rast- und Nahrungsplatz für darauf zwingend angewiesene Vogelarten dar. Die im Plangebiet zu erwartenden Vögel sind an die verkehrsbedingten Beunruhigungen (auch durch die bereits angrenzende bestehende Nutzung) gewöhnt und in der Lage, bei Störungen in der Umgebung vorhandene ähnliche Habitatstrukturen (Gehölzbestände, Grünländer und Hausgärten) aufzusuchen. Durch die Planung kommt es zu keinen ungewöhnlichen Scheueffekten, die zu starker Schwächung und zum Tod von Individuen führen werden.

Hinsichtlich des Störungsverbot während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit ist ebenfalls nicht mit der Erfüllung von Verbotstatbeständen zu rechnen. Die zu erwartenden Arten sind nicht auf einen Niststandort angewiesen. Gestörte Bereiche kommen daher für die Nistplatzwahl von vornherein nicht in Frage. Sollten einzelne Individuen durch plötzlich auftretende erhebliche Störung, z. B. Lärm, zum dauerhaften Ver-

lassen des Nestes und zur Aufgabe ihrer Brut veranlasst werden, führt dies nicht automatisch zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der im Plangebiet zu erwartenden Arten. Nistausfälle sind auch durch natürliche Gegebenheiten, wie z. B. Unwetter und Fraßfeinde gegeben. Durch Zweitbruten und die Wahl eines anderen Niststandortes sind die Arten i.d.R. in der Lage solche Ausfälle zu kompensieren. Es kann zudem aufgrund der bereits stark vorgeprägten Strukturen südlich des Plangebietes davon ausgegangen werden, dass die vorkommenden Arten an gewisse für Siedlungen typische Störquellen gewöhnt sind.

Somit ist festzustellen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG nicht erfüllt sind.

### **Fazit**

Im Ergebnis der Betrachtung bleibt festzustellen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen **nicht** einschlägig sind.

## **5.2 Verkehrslärmimmissionen**

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. Der Geltungsbereich befindet sich im Einwirkungsbereich des Loyer Wegs. Aufgrund der von dem vorgenannten Verkehrsweg ausgehenden Immissionen können sich Konflikte mit der geplanten Wohnnutzung ergeben.

Die schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm für den Geltungsbereich des Plangebietes des Ingenieurbüros ted GmbH, Bremerhaven zeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A)/ tags und von 45 dB(A)/ nachts im Nahbereich des Loyer Wegs überschritten werden.

Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange in Bezug auf den Verkehrslärm werden entsprechend den Empfehlungen der Schallprognose im vorliegenden Bebauungsplan Lärmschutzvorkehrungen getroffen. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 109 befindet sich gemäß der schalltechnischen Untersuchung abschnittsweise im Bereich des Lärmpegelbereiches II und III (gem. DIN 4109, Tab. 8). Innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind beim Neubau bzw. bei baulichen Veränderungen im Bestand, die einem Neubau gleichkommen, für Wohn- und Aufenthaltsräume die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße  $R_{w,res}$  durch die Außenfassade (Wandanteile, Fenster, Dach, Lüftung etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich II:

- $R_{w,res} = 30$  dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R_{w,res} = 30$  dB für Büroräume u. ä.

Lärmpegelbereich III:

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

Im Bebauungsplan Nr. 109 werden die vorgenannten Lärmpegelbereiche als passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend festgesetzt (vgl. Kap. 6.8). Im Lärmpegelbereich II (Lärmbelastung bis 60 dB(A)) wird der Schallschutzanspruch bereits durch die nach der Wärmeschutzverordnung vorgeschriebenen Anforderungen für die Außenbauteile (Fassaden und Fenster) erfüllt.

### 5.3 Geruchsimmissionen

Aufgrund der ländlich geprägten Lage des Plangebietes sind bei der Siedlungsentwicklung die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe und deren Geruchsaufkommen zu beachten. Die durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung entstehenden Geruchsemissionen können insbesondere in ländlich geprägten Räumen Konflikte zwischen landwirtschaftlichen Betrieben und heranrückenden Wohnnutzungen auslösen. Dies könnte zur Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der emittierenden Höfe führen, da Wohnnutzungen einen Schutzanspruch gegenüber auftretenden Geruchsimmissionen besitzen. Demgegenüber sind im Rahmen der Bauleitplanung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die künftigen Bewohner des Wohngebietes sicherzustellen. Folglich sind im Rahmen dieser Bauleitplanung die auf den Planungsraum einwirkenden Geruchsimmissionen zu betrachten.

Für den Planbereich liegt eine Beurteilung der Geruchsvorbelastung nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) der Landwirtschaftskammer Niedersachsen aus dem Jahr 2011 mit Überarbeitung vom 21.04.2015 vor<sup>1</sup>. Im Rahmen der Aktualisierung wurde das Gutachten - formal - an den aktuellen Stand der Technik hinsichtlich neu anzusetzender Emissionsfaktoren gemäß der VDI-Richtlinie 3894 für die Tierhaltung angepasst. Auf Grundlage von Bestandsdaten (Berücksichtigung von sieben tierhaltenden Betriebsstellen sowie einer Hobbytierhaltung) hat die Landwirtschaftskammer dabei eine Rasteruntersuchung nach Austal durchgeführt und die relativen flächenbezogenen Häufigkeiten der Geruchsstunden bestimmt. Zur Beurteilung wurden die Grenzwerte der GIRL in der derzeit gültigen Fassung herangezogen, die für allgemeine Wohngebiete (WA) einen Wert von 1 GE/m<sup>3</sup> in 10 % der Jahresstunden vorsieht (vgl. Tab. 1 der GIRL).

Gemäß dem Ergebnis des Gutachtens liegen die Geruchsstundenhäufigkeiten im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes bei Werten zwischen 2 bis 3 % der Jahresstunden und somit unter dem maßgeblichen Grenzwert von 10 %. Angesichts der ermittelten Werte ist die vorgesehene Nutzung im Hinblick auf die Geruchsimmissionssituation verträglich möglich.

### 5.4 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Die Oberflächenentwässerung erfolgt künftig entsprechend den Inhalten des durch das Ingenieurbüro Börjes, Westerstede erstellten Oberflächenentwässerungskonzeptes<sup>2</sup>. Hiernach wird das auf den künftig versiegelten Wohnbau- und Verkehrsflächen auftretende Niederschlagswasser über das noch zu erweiternde Regenwasserkanalnetz in ein Regenrückhaltebecken südlich des Loyer Wegs geleitet und hierüber gedrosselt der nahegelegenen „Hülsbäke“ zugeführt. Gemäß erneuter Überprüfung durch das Ingenieurbüro Börjes ist das Regenrückhaltebecken für die Aufnahme des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 109 ausreichend dimensioniert.

Mit dem geplanten Entwässerungssystem wird künftig für das Plangebiet selbst und die umliegenden Nutzungen eine konfliktfreie Gebietsentwässerung sichergestellt.

---

<sup>1</sup> LANDWIRTSCHAFTSKAMMER NIEDERSACHSEN: Immissionsschutzgutachten – Bauleitplanung der Gemeinde Rastede, geplante Wohngebietserweiterung südlich des Schlossparks, Oldenburg, 14.06.2011 mit Überarbeitung vom 21.04.2015.

<sup>2</sup> INGENIEURBÜRO BÖRJES GMBH & CO. KG: BBPL.-Gebiet Nr. 93 Südlich Schlosspark (Flächennutzungsplanänderung), Westerstede, 28.06.2012

## 5.5 Soziale Belange/ Versorgung des Gebietes mit Spielplätzen

Zielgruppe für die geplanten Wohnnutzungen sind insbesondere junge Familien mit Kindern. Im Zuge dieser Bauleitplanung ist daher den Bedürfnissen von Kindern nach einem ausreichenden Angebot an Spielplätzen Rechnung zu tragen.

Aufgrund des bereits vorhandenen Angebotes an Spielmöglichkeiten sowohl an der Adelheidstraße (Bebauungsplan Nr. 79 C) sowie im dritten Bauabschnitt des Wohngebietes „Südlich Schloßpark III“ (Bebauungsplan Nr. 105) besteht kein Bedarf der Errichtung eines weiteren Spielplatzes.

## 5.6 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. In der Umgebung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 109 befinden sich Baudenkmale. Hierbei handelt es sich um eine alte Toranlage aus dem Jahr 1871 (sog. „Hirschtor“), welches den Eingangsbereich zum nordwestlich des Plangebietes gelegenen Schloßpark darstellt. Der Schloßpark selbst ist Bestandteil eines denkmalgeschützten Ensembles gem. § 3 (3) NDSchG. Zu den denkmalgeschützten Bereichen sind gemäß § 8 des NDSchG ausreichende Abstände einzuhalten bzw. bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass das Erscheinungsbild der denkmalgeschützten Gebäude nicht beeinträchtigt wird. Die denkmalgeschützten Anlagen „Hirschtor“ und „Schloßpark“ sind bereits durch die unmittelbar angrenzenden Siedlungsstrukturen (u. a. gemischte und gewerbliche Nutzungen) sowie die Oldenburger Straße (K 131) vorgeprägt, die aufgrund ihrer unmittelbaren Nähe zu dem denkmalgeschützten Bereich eine stärkere Wirkung auf diesen erzielen als das hier geplante Wohngebiet. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 109 vorgesehenen Wohnnutzungen liegen zudem in ausreichender Entfernung zu den denkmalgeschützten Objekten (Entfernung zum „Hirschtor“ ca. 350 m, zum Schloßpark ca. 200 m), so dass eine Beeinträchtigung der o. g. Baudenkmale und dessen Schutzbereiche nicht vorliegt. Damit sich die geplanten Wohnnutzungen künftig verträglich in den angrenzenden Landschaftsraum mit dem Schloßpark einfügen, werden im Randbereich des Plangebietes Eingrünungsmaßnahmen festgelegt. Für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete in direkter Ortsrandlage (WA2) werden zudem strengere Vorgaben zur Baugestaltung formuliert (Vorgaben zur Dachform, Dacheindeckung und zur Ausführung von Dachaufbauten (Dachgauben)). Ferner wird nachrichtlich auf § 10 (1) Nr. 4 NDSchG hingewiesen, wonach sämtliche Baumaßnahmen in der Umgebung eines Baudenkmales, die dessen Erscheinungsbild beeinflussen können, einer denkmalrechtlichen Genehmigung bedürfen. Den denkmalschutzrechtlichen Belangen in Bezug auf den nahegelegenen „Schloßpark“ wird im Rahmen dieser Bauleitplanung somit ausreichend Rechnung getragen.

Des Weiteren wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche 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 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder dem niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel.: 0441 / 7992120 unverzüglich zu melden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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.“ Des Weiteren be-

dürfen sämtliche Erdarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 109 gem. § 13 des Nds. Denkmalschutzgesetzes einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

## **5.7 Altablagerungen/ Kampfmittel**

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.

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten jedoch Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.

## **6.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Dem kommunalen Planungsziel der Bereitstellung bedarfsorientierter Siedlungsflächen Rechnung tragend, werden im Bebauungsplan Nr. 109 im Anschluss an die vorhandenen Wohnbaustrukturen am Loyer Weg allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Korrespondierend mit der lokal anstehenden Baulandnachfrage werden somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung von ca. 25 Baugrundstücken für eine ortstypische Wohnbebauung geschaffen.

Angesichts der sensiblen Ortsrandlage besteht ein generelles Entwicklungsziel für das Wohnquartier in der Vermeidung von massiven Bauweisen und überdimensionierten Baukörpern insbesondere in den Randbereichen. Für die Baugrundstücke in direkter Ortsrandlage (WA2) sieht der Bebauungsplan Nr. 109 daher strengere Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Baugestaltung (örtliche Bauvorschriften) vor. Den innenliegenden Wohnbaugrundstücken wird ein demgegenüber etwas großzügigerer Gestaltungsspielraum belassen, in denen sich auch einige Grundstücke für Mehrfamilienhäuser befinden und somit zwischen WA1 und WA 3 unterschieden wird. Daher ergibt sich mit den vorgenannten Entwicklungszielen eine Gliederung des Wohngebietes in allgemeine Wohngebiete WA2 (Randbereiche) sowie in allgemeine Wohngebiete WA1 (Mehrfamilienhäuser) und WA3 (innenliegender Bereich).

Zur planerischen Koordination einer der räumlichen Situation angemessenen Siedlungsentwicklung und zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen bedarf es einer konkreten Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Demzufolge sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 109 (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Diese stehen nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung der Entwicklung eines ruhigen Wohngebietes in Ortsrandlage und hätten zudem negative Auswirkungen auf den bereits vorherrschenden Siedlungscharakter im Bereich des Loyer Wegs. Aufgrund der im Übrigen ländlich geprägten Siedlungsrandlage ist der Standort zudem eher ungeeignet für die in § 4 (3) BauGB aufgeführten Nutzungen, die zudem mit unverträglichen



Störwirkungen (Lärm, Licht, Geruch etc.) für die vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen verbunden wären.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Orientiert an den Bestimmungen des naheliegenden Baugebietes (Bebauungsplan Nr. 105) und unter Berücksichtigung der Ortsrandlage des Plangebietes wird die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO in WA2 und WA3 mit 0,3 bestimmt. Hierdurch ergibt sich eine aufgelockerte Bebauung Richtung Schlosspark und somit ein dem Umfeld abgestimmtes Maß der baulichen Nutzung. Einer zu hohen Flächenversiegelung wird hierüber entgegengewirkt. Aufgrund der Ortsrandlage und der in den angrenzenden Ortsbereichen vorherrschenden Siedlungsdichte wird aus städtebaulichen Gründen auf die Ausschöpfung der zulässigen Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung in den allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 gem. § 17 BauNVO verzichtet. In WA1 wird die Grundflächenzahl gem. §16 (2) Nr. 1 BauNVO mit 0,4 bestimmt, da in diesem Abschnitt eine Mehrfamilienhausbebauung zugelassen werden soll und somit aus städtebaulichen Gründen die Ausschöpfung der zulässigen Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung hier gerechtfertigt ist. Ferner wird zur Ausschöpfung des Maßes der baulichen Nutzung im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA1 eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Anlage von Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, gem. § 19 (4) Satz 1 BauNVO bis zu 40 % zulässig (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO). In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 ist ferner 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 35 % zulässig (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO bestimmt. Zur Schaffung eines ortsgerechten Siedlungsrandes wird in den allgemeinen Wohngebieten (WA2) im Zusammenhang mit der Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe (s. u.) die Errichtung von Gebäuden mit einem Vollgeschoss zugelassen. In den innenliegenden Wohngebieten (WA1 und WA3) ist eine zweigeschossige Bauweise möglich.

Zusätzlich werden für die allgemeinen Wohngebiete Trauf- und Firsthöhen (TH, FH) festgesetzt. Neben der Höhenentwicklung baulicher Anlagen kann hierüber städtebaulich auch auf die Gestaltung eines Gebäudes in Bezug auf die Dach- und Bauform Einfluss genommen werden. Neben der für den gesamten Geltungsbereich festgelegten Firsthöhe (FH) von maximal 9,50 m, wird für die allgemeinen Wohngebiete (WA2) entsprechend der direkten Ortsrandlage zusätzlich eine maximal zulässige Traufhöhe (TH) von 4,50 m definiert. Maßgebend für die Bestimmung der Bauhöhe sind die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 109 festgelegten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Als unterer Bezugspunkt gilt hiernach die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße. Oberer Bezugspunkt der Firsthöhe ist die obere Firstkante. Die maximal zulässige Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens beträgt maximal 0,30 m, um im Plangebiet etwa gleiche Sockelhöhen der Gebäude zu erzielen.

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

In Anlehnung an die umliegenden Strukturen gilt für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO. Die Gebäude sind hier als Einzel- oder Doppelhäuser in WA1 mit Gebäudelängen bis zu 25,00 m und in WA2 und WA3 bis zu 20,00 m zulässig, wobei die seitlichen Grenzab-

stände 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.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan Nr. 109 durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass ein möglichst großer und flexibler Entwicklungsspielraum für die geplante Wohnbebauung geschaffen wird. Zur Entwicklung eines einheitlichen Straßenraumes werden die Baugrenzen auf den verkehrsseitigen Grundstücksflächen entlang der Planstraßen, entlang der Fuß- und Radwege sowie entlang der Randbereiche in einem Abstand von 3 m zu den Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Um entlang der öffentlichen Erschließungsstraße (Loyer Weg) eine einheitliche, städtebauliche Entwicklung zu erzielen, sind auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Einstellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Garagen und Stellplätze sind im Plangebiet ferner auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Abstand von 3,00 m entlang der festgesetzten Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 12 (6) BauNVO zum künftigen Schutz dieser Gehölzanzpflanzungen unzulässig.

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

Unter Berücksichtigung der vorherrschenden, durch Einzelhäuser (Einfamilienhäuser) geprägten Siedlungsstruktur und zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Verdichtungen ist eine Begrenzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB im Plangebiet notwendig. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA2 und WA3) sind demzufolge je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen und im allgemeinen Wohngebiet WA1 maximal 4 Wohnungen zulässig. Besteht ein Baukörper aus zwei selbständig benutzbaren Gebäuden, sind je Baukörper insgesamt maximal zwei Wohnungen (WA2 und WA3) beziehungsweise vier Wohnungen (WA1) zulässig, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohnung (WA2 und WA3) beziehungsweise zwei Wohnungen (WA1) zulässig. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass innerhalb des geplanten Wohngebietes neben Einzel- und Doppelhäusern in geringem Maße gesteuerte Mehrfamilienhäuser im WA1 entstehen können.

#### **6.5 Verkehrsflächen**

##### **6.5.1 Straßenverkehrsflächen**

Das Wohngebiet „Südlich Schloßpark IV“ wird über eine Planstraße ausgehend von dem Loyer Weg mit einer jeweiligen Gesamtbreite von 7,00 m erschlossen. Eine direkte Erschließung von Grundstücken über den Loyer Weg erfolgt nicht. Die Erschließung rückwärtig gelegener Baugrundstücke im Westen des Plangebietes wird über private Zuwegungen geregelt. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird der geplante Erschließungsweg (Planstraße) als öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Ebenfalls gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt wird die an das Plangebiet angrenzende Gemeindestraße „Loyer Weg“. Die Festlegung des Straßenabschnitts des Loyer Wegs erfolgt dabei auf der Grundlage der Straßenausbauplanung zu dieser Verkehrsfläche des Ingenieurbüros Börjes und berücksichtigt dementsprechend den geplanten Ausbau bis zur Emsoldstraße (Stand: Januar 2016).

Gemäß der durch das Ingenieurbüro Schwerdhelm & Tjardes, Schortens, zum Plangebiet der 51. Flächennutzungsplanänderung erstellten Verkehrsuntersuchung (Stand: August 2011) ergibt sich durch die Entwicklung des Gesamtareals „Südlich Schloßpark“ unter Berücksichtigung der in der Untersuchung formulierten Empfehlungen zum Ausbau des Loyer Wegs künftig keine Überlastung der im Planbereich verlaufenden Gemeindestraßen. Den Anforderungen an eine ordnungsgemäße und verkehrssichere Erschließung des geplanten Wohngebietes wird im Rahmen dieser Bauleitplanung folglich ausreichend Rechnung getragen.

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

Um die im Plangebiet nördlich gelegene private Grünfläche mit vorhandenen Teichen zu erschließen, wird eine Fuß- und Radwegeverbindung geplant. Die Fuß- und Radwegeverbindung wird im Bebauungsplan Nr. 109 über die Festsetzung als Verkehrsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB in einer Breite von jeweils 3,00 m planungsrechtlich gesichert.

### **6.6 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

In Übereinstimmung mit dem Planungsziel, eine direkte Anbindung von Baugrundstücken über den Loyer Weg zu vermeiden, werden die Abschnitte entlang des Loyer Wegs ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Eine Erschließung des Wohngebietes erfolgt somit weitestgehend über ein internes Erschließungsstraßensystem.

### **6.7 Private Grünflächen**

Westlich angrenzend am Plangebiet befindet sich eine geschützte Wallhecke. Da diese direkt an das Wohngebiet (WA2) angrenzt, wird im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 109 der Schutzstatus der Wallhecke aufgehoben, da aufgrund von Platzmangel kein ausreichender Wallheckenschutz gewährleistet wird. Der betreffende Bereich wird somit im Bebauungsplan Nr. 109 als private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB und überlagernd als Erhaltungs- bzw. Anpflanzfläche festgesetzt.

Nördlich im Plangebiet befindet sich zusätzlich eine private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB, welche zur Erschließung der Teiche eingezäunt wird.

### **6.8 Flächen zum Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Westlich angrenzend am Plangebiet befindet sich eine geschützte Wallhecke. Da diese direkt an das Wohngebiet (WA2) angrenzt, wird im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 109 der Schutzstatus der Wallhecke aufgehoben, da aufgrund von Platzmangel kein ausreichender Wallheckenschutz gewährleistet wird. Der betreffende Bereich wird somit im Bebauungsplan Nr. 109 als private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB und überlagernd als Fläche zum Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. §9 (1) Nr. 25a+b BauGB festgesetzt.

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a+b BauGB sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten und durch standortgerechte Gehölzanpflanzungen (Bäume und Sträucher) aus einheimischen Arten (z.B. Bäume: Eberesche, Hainbuche etc.; Sträucher: Faulbaum, Holunder etc.) zu ergänzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Abgänge oder Beseitigungen sind adäquat zu ersetzen.

## **6.9 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i. S. d. Naturschutzrechts (Wallhecken)**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Wallhecken. Die nördlich im Plangebiet vorhandene Wallhecke sowie ein Großteil der Wallhecke zwischen Parkstraße und dem Grundstück Loyer Weg 17 werden gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen und als Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes gekennzeichnet. Zum Erhalt der nördlich im Plangebiet vorhandenen Wallhecke wird unmittelbar angrenzend ein 5,00 m breiter Wallheckenschutzstreifen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Innerhalb des Schutzstreifens sind Bodenaufschüttungen und –abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig. Durch die an die Wallhecke angrenzende private Grünfläche, welche baulich durch einen Zaun von den südlich geplanten Wohngrundstücken getrennt wird, ist der Wallheckenschutz ausreichend gewährleistet.

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

Zum künftigen Schutz der im nördlichen Teil des Plangebietes vorhandenen Wallhecke wird auf der der Wallhecke unmittelbar angrenzenden Grünfläche auf einer Breite von 5,00 m überlagernd eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Maßnahmenfläche sind 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.

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung (ausgenommen Gehölzentfernungen) zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli durchzuführen. Eine Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Baumfäll- und Rodungsarbeiten zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

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

Aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmemissionen werden auf der Grundlage der vorliegenden Schallprognose im Bebauungsplan Nr. 109 passive Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt. Der lärmbeeinträchtigte Planungsraum wird dabei als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt.

In den als Lärmpegelbereich II und III (gem. DIN 4109) gekennzeichneten Bereichen sind beim Neubau bzw. bei baulichen Veränderungen im Bestand, die einem Neubau gleichkommen, die nachstehend aufgeführten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf.  $R'_{w,res}$ ) der Außenbauteile für Aufenthaltsräume von Wohnungen bzw. für Büroräume u. ä. einzuhalten (Wandanteile, Fenster, Dach, Lüftung etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich II:

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

Lärmpegelbereich III:

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

Im Lärmpegelbereich II (Lärmbelastung bis 60 dB(A)) wird der Schallschutzanspruch bereits durch die nach der Wärmeschutzverordnung vorgeschriebenen Anforderungen für die Außenbauteile (Fassaden und Fenster) erfüllt.

Die o. g. DIN-Vorschrift ist beim Bauamt der Gemeinde Rastede einzusehen.

## 7.0 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 sensible Ortsrandlage 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. Zur Gewährleistung dieses Entwicklungsziels werden für die allgemeinen Wohngebiete in direkter Ortsrandlage (WA2) entsprechend strengere Vorgaben zur Baugestaltung gegenüber den im inneren Bereich gelegenen Baugebieten (WA1 und WA3) formuliert.

So werden für die allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA3) örtliche Bauvorschriften zur Dachneigung formuliert, die für die allgemeinen Wohngebiete (WA2) um zusätzliche Vorgaben zur Dachform, Dacheindeckung und zur Ausführung von Dachaufbauten (Dachgauben) ergänzt werden. Angesichts aktueller städtebaulicher Entwicklungstrends im Gemeindegebiet soll die Dachneigung innerhalb des gesamten Wohnquartiers vor allem **sichtbar** realisiert werden.

In Anlehnung an die Bestimmungen für das naheliegende Baugebiet östlich des Plangebietes (Bebauungsplan Nr. 105) lautet die örtliche Bauvorschrift für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA3) wie folgt:

Innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 109 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA3) sind die Dächer der Hauptgebäude ausschließlich als geneigte Dächer mit einer sichtbaren Dachneigung von  $\geq 20^\circ$  zu errichten. Dies gilt nicht für:

- Dachgauben, Dacherker, Krüppelwalme, Wintergärten,
- Terrassenvorbauten, Windfänge, Eingangsüberdachungen, Hauseingangstrep-  
pen, Erker, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile,  
wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außen-  
wand in Anspruch nehmen und wenn sie untergeordnet sind sowie
- Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von  
Gebäuden.

Hieran angelehnt werden für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA2) die örtlichen Bauvorschriften wie folgt formuliert:

Innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 109 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA2) sind die Dächer der Hauptgebäude als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer sichtbaren Dachneigung von  $\geq 30^\circ$  zu errichten. Die Dachflächen sind mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Giebelachse auszubilden. Dies gilt nicht für:

- Dachgauben, Dacherker, Krüppelwalme, Wintergärten,
- Terrassenvorbauten, Windfänge, Eingangsüberdachungen, Hauseingangstrep-  
pen, Erker, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile,  
wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der breite der jeweiligen Außen-  
wand in Anspruch nehmen und wenn sie untergeordnet sind sowie
- Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von  
Gebäuden.

Zudem werden örtliche Bauvorschriften zu den Dachaufbauten formuliert. So sind innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 109 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA2) als Dachaufbauten nur Giebelgauben und Schleppgauben zulässig. Die Dachgauben dürfen eine Gesamtbreite von  $\frac{1}{3}$  der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Der seitliche Abstand der Gauben untereinander sowie zur äußeren Dachkante (Ortgang) muss mindestens 0,80 m betragen. Übereinanderliegende Gauben sind nicht zulässig. Die Dachausbauten einer Dachfläche sind in Form, Gestaltung, Abmessung und Material identisch auszuführen. Der Abstand der Dachausbauten zur Dachkante (Ortgang) sowie untereinander ist symmetrisch anzuordnen. Die Dachgauben sind von der Traufkante abgesetzt und symmetrisch anzuordnen.

Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen stehen der gewünschten verträglichen Ortsrandgestaltung entgegen und werden daher über eine örtliche Bauvorschrift für das gesamte Wohngebiet „Südlich Schloßpark IV“ ausgeschlossen.

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

Es wird auf § 80 (3) NBauO hingewiesen, wonach der ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Nr. 1 bis 6 dieser örtlichen Bauvorschriften zuwider-  
handelt. Gemäß § 80 (5) NBauO können Ordnungswidrigkeiten nach § 80 (3) NBauO  
mit einer Geldbuße von bis zu 500 000 Euro geahndet werden.

Der Bebauungsplan belässt einen Gestaltungsspielraum für die von der Gemeinde Rastede angestrebte flexible Handhabung zur Nutzung regenerativer Energien. Auf-  
grund der verschiedenartigen Möglichkeiten der Nutzung regenerativer Energien (z.B.  
Solarthermie, Photovoltaik, Geothermie, Luftwärmepumpen) möchte sie den künftigen  
Bauherren die Wahlfreiheit belassen, welche Maßnahmen im Einzelnen oder in Kom-  
bination miteinander nutzbar gemacht werden. Über die zum Bebauungsplan festge-  
setzten örtlichen Bauvorschriften zur Dachneigung der Hauptgebäude wird der Ausbil-

derung von Flachdächern bereits vorgebeugt und eine geneigte, zur Sonneneinstrahlung ausgerichtete Dachneigung ermöglicht. Eine explizite Regelung zur Stellung von baulichen Anlagen (Firstrichtung) wird aufgrund der oben gemachten Ausführungen nicht für erforderlich gehalten. Bauherren, die sich die Sonneneinstrahlung für die Nutzung als erneuerbare Energiequelle zunutze machen wollen, werden die Ausrichtung des Baukörpers unabhängig von der Festsetzung einer Firstrichtung in optimierter Weise vornehmen. Der Bebauungsplan bietet hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen die Möglichkeit einer entsprechenden Gebäudeausrichtung. Andererseits soll den Bauherren die Möglichkeit belassen werden, eine andere und damit individuelle Ausrichtung des Hauses zu wählen, wenn der Schwerpunkt der Nutzbarmachung erneuerbarer Energien bei den oben genannten, anderen zur Verfügung stehenden Quellen gesetzt werden soll.

## 8.0 STÄDTEBAULICHE DATEN

<b>Plangebietsgröße:</b>	<b>32.736 m<sup>2</sup></b>
Allgemeine Wohngebiete (x 0,3):	17.662 m <sup>2</sup>
Allgemeine Wohngebiete (x 0,4):	3.292 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche:	7.197 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:	55 m <sup>2</sup>
Wasserfläche:	1.643 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche:	1.427 m <sup>2</sup>
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes, hier: Wallhecken:	319 m <sup>2</sup>
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:	796 m <sup>2</sup>
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:	345 m <sup>2</sup>

## 9.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**  
Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über eine interne Erschließungsstraße (Planstraße), die an den Loyer Weg angebunden sind.
- **ÖPNV**  
Gemäß der vom Landkreis Ammerland erstellten Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „ÖPNV-orientierte Siedlungsentwicklung“ liegt der Planbereich innerhalb des „1000m-Radius zur Ortsmitte“. Hierbei handelt es sich nicht um die eigentliche Ortsmitte der Gemeinde Rastede, sondern um den Knotenpunkt Oldenburger Straße/ Borbecker Weg/ Cäcilienring. In einem 1000 m-Radius ausgehend von diesem Punkt wird aus Sicht des ÖPNV von einer gewissen Zentralität ausgegangen, der für die weitere Siedlungsentwicklung optimal geeignet ist. Das Plangebiet

liegt im Einzugsbereich der Haltestelle „Rastede, Lindenstraße“, welche durch die Linien 340, 342 A+B, 343, 347, 349 und N31 bedient wird.

- **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**  
Gemäß dem vorliegenden Oberflächenentwässerungskonzept wird das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser über das noch zu erweiternde Regenwasserkanalnetz einem Regenrückhaltebecken und hierüber gedrosselt der „Hülsbäke“ zugeleitet.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**  
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt lt. Sicherstellungsauftrag gem. § 77 i Abs. 7 Telekommunikationsgesetz (TKG) über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.  
  
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Oldenburg, Ammerländer Heerstraße 140, 26129 Oldenburg, Tel. (0441) 2 34 – 68 75, so früh wie möglich, mindestens 8 Wochen vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
- **Sonderabfälle**  
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**  
Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird gemäß den entsprechenden Anforderungen sichergestellt.

## 10.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE

### 10.1 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 Bundesnatur-



- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

## 10.2 Verfahrensübersicht

### 10.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ... gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 mit örtlichen Bauvorschriften gefasst.

### 10.2.2 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom .... bis zum .... zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung hierzu erfolgte am .... durch Hinweis in der Tagespresse.

### 10.2.3 Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan Nr. 109 „Südlich Schloßpark IV“ 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 beigefügt.

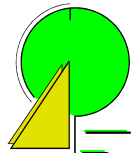
Rastede, den

.....  
Bürgermeister

## 10.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Südlich Schloßpark IV“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Auftrag der Gemeinde Rastede vom Planungsbüro:

Diekmann •  
Mosebach  
& Partner



Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Telefon (0 44 02) 9116-30  
Telefax (0 44 02) 9116-40  
[www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)  
mail: [info@diekmann-mosebach.de](mailto:info@diekmann-mosebach.de)