

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland



Bebauungsplan Nr. 111

„Am Dorfplatz“

mit örtlichen Bauvorschriften
(gem. § 13a BauGB)

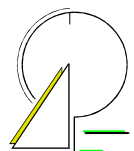
Begründung

Vorentwurf

02.08.2018

Diekmann • Mosebach & Partner

Oldenburger Straße 86 – 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116-30 - Fax: 04402/9116-40
e-mail: [info @ diekmann – mosebach .de](mailto:info@diekmann-mosebach.de)
www.diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	2
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1	Kartenmaterial	3
3.0	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
3.1	Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	3
4.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	3
4.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	3
4.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
4.3	Vorbereitende Bauleitplanung	4
4.4	Verbindliche Bauleitplanung	4
5.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
5.1	Belange von Natur und Landschaft	4
5.2	Verkehrslärmimmissionen	12
5.3	Belange der Wasserwirtschaft	12
5.4	Belange des Denkmalschutzes	12
5.5	Altablagerungen / Kampfmittel	12
6.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	13
6.1	Art der baulichen Nutzung	13
6.2	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	13
6.3	Maß der baulichen Nutzung	14
6.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	15
6.5	Flächen für Gemeinbedarf	15
6.6	Verkehrsflächen	16
6.6.1	Straßenverkehrsflächen	16
6.6.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Private Erschließung	16
6.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
6.8	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	16
7.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	17
8.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	17
9.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT	18
9.1	Rechtsgrundlagen	18
9.2	Verfahrensübersicht	18
9.2.1	Aufstellungsbeschluss	18
9.2.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	18
9.2.3	Öffentliche Auslegung	18
9.2.4	Satzungsbeschluss	19
9.2.5	Inkrafttreten	19
9.3	Planverfasser	19
10.0	LITERATURVERZEICHNIS	20

11.0 ANLAGEN

21

ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt, das ehemalige Cordes-Gelände städtebaulich zu beordnen. Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan Nr. 111 „Am Dorfplatz“ mit örtlichen Bauvorschriften aufgestellt.

Entsprechend den Zielen der Dorfentwicklung Rastede-Nord, ist es der Wunsch des Arbeitskreises im Zentrum von Hahn-Lehmden ein gemischtes Quartier zu entwickeln. Hierbei soll ein Begegnungsort zum Verweilen und für Veranstaltungen für die ganze Ortschaft im Einmündungsbereich der Wilhelmshavener Straße und des Nethener Weges in Form eines Dorfplatzes entstehen. Durch eine dichtere Wohn- und Mischbebauung soll der Dorfplatz im Süden und Südwesten begrenzt werden. Auch entlang der Wilhelmshavener Straße soll eine dichtere Mischnutzung planungsrechtlich vorbereitet werden. Im westlichen Bereich des Plangebietes soll der anhaltend hohen Nachfragesituation nach Wohnbaulandflächen im zentralen Bereich in Hahn-Lehmden Rechnung getragen werden. In diesem Bereich werden Wohnbauflächen für eine regionaltypisch kleinteilige Bebauung in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern geschaffen. Folgend ist das Planungsziel der Bebauungsplanaufstellung die städtebauliche Beordnung sowie die Entwicklung eines zukunftsfähigen, attraktiven Wohn- und Mischgebietes in zentraler Lage in Hahn-Lehmden.

Durch die ehemalige Nutzung als Baumschulfläche ist das Plangebiet als Waldfläche grünordnerisch zu beurteilen. 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. Angesichts der Verfügbarkeit des Cordes-Geländes, das zentral in der Ortschaft liegt, und der anhaltend hohen Nachfrage nach Baugrundstücken und Mietwohnungen in zentraler Lage ergibt sich die städtebauliche Erforderlichkeit, neue Misch- und Wohnbauflächen auszuweisen. Folgend sollen hier die Belange der Natur und Landschaft zurückgestellt werden. Durch die Umwandlung der ehemaligen Baumschulfläche, die eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt, wird der Zersiedlung und somit dem Wachsen nach außen entgegengewirkt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 werden planungsrechtliche Voraussetzungen für die angestrebte Siedlungsentwicklung in zentraler Lage geschaffen. Folgend wird der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt.

Entsprechend dem dargelegten Planungsziel wird der nördliche Bereich des Bebauungsplanes als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Dorfplatz gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB ausgewiesen. Daran angrenzend und entlang der Wilhelmshavener Straße wird ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Hier ist eine offene, zweigeschossige Bebauung mit einer Gebäudehöhe (GH) von $GH \leq 9,50$ m zulässig. Die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude beschränkt sich auf maximal acht Wohneinheiten. Um den Dorfplatz im Süden zu begrenzen und eine städtebauliche Kante auszubilden, wird ein allgemeines Wohngebiet (WA1) ausgewiesen. Die Festsetzungen orientieren sich an dem ausgewiesenen Mischgebiet (MI). Um einen harmonischen Übergang zu der bestehenden kleinteiligen Bebauung sicherzustellen, werden allgemeine Wohngebiete (WA2) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem bestehenden baulichen Umfeld.

Um die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander koordinieren zu können, wird ein Oberflächenentwässerungskonzept und eine Untersuchung des Verkehrslärms erstellt. Die Ergebnisse werden bis zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB in die Planung eingestellt.

Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 aufgrund des innerörtlichen Standortes um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und der Geltungsbereich lediglich 2,2 ha groß ist, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Um dennoch alle Belange ausreichend zu berücksichtigen, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 in Form eines zweistufigen Verfahrens. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB sind folglich nicht notwendig (vgl. Kapitel 5.1).

1.0 RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Am Dorfplatz“ 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.

2.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Flächengröße von ca. 2,2 ha und liegt im Zentrum des Ortsteils Hahn-Lehmden. Im Nordwesten wird das Plangebiet vom Nethener Weg und im Osten von der Wilhelmshavener Straße begrenzt. Im Südwesten grenzt der Geltungsbereich an die Spillerstraße an. Die konkrete Abgrenzung sowie die Lage im Gemeindegebiet sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.1 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich ist durch verwilderte und ausgewachsene Baumschulpflanzen geprägt und von kleinteiliger Bebauung in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern umgeben. Entlang der Wilhelmshavener Straße, der Ortsdurchfahrt der Ortschaft Hahn-Lehmden, sind gemischte Nutzungen vorhanden.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Gemäß § 1 (4) BauGB müssen Bauleitpläne wie die hier vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Am Dorfplatz“ 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 2017 werden für das Plangebiet keine gesonderten Festsetzungen getroffen. Das mit der vorliegenden Bauleitplanung verfolgte Ziel, der bauleitplanerischen Entwicklung von innerörtlichem Misch- und 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 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 Re-

gionalen Raumordnungsprogrammes im Mai 2017 ist die Fassung aus dem Jahre 1996 weiterhin gültig. 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 vertragliche Weiterentwicklung innerhalb eines bereits vorgeprägten Siedlungsbereiches den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Für das Plangebiet gelten die Darstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 1993, in dem der nordwestliche Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO und die Flächen entlang der Wilhelmshavener Straße als gemischte Baufläche (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO ausgewiesen ist.

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der Berichtigung an die geänderten Entwicklungsvorstellungen gem. § 13 a (2) Nr. 2 BauGB angepasst.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Großteil des vorliegenden Plangebiets liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor. Es ist planungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

Lediglich für die Wallhecke im nordwestlichen Bereich des Plangebietes gilt derzeit der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 36 „Hahn-Lehmden“, in dem die Wallhecke als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt ist.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 111 „Am Dorfplatz“ mit örtlichen Bauvorschriften treten die für das Planungsgebiet geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 36 „Hahn-Lehmden“ außer Kraft.

Innerhalb des Geltungsbereiches gilt entlang der Wilhelmshavener Straße nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 111 weiterhin die Satzung der Gemeinde Rastede zur Regelung der Außenwerbung in Teilen des Gemeindegebietes aus dem Jahr 2014.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 wird aufgrund der innerörtlichen Lage und des Planumfanges im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, weshalb von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen wird. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche ≤ 20.000 m² sind ferner nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) BauGB zu bewerten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besitzt eine Gesamtfläche von 2,2 ha. Die zulässige Grundfläche beläuft sich auf 8.580 m² für die allgemeinen Wohngebiete sowie das östlich befindli-

che Mischgebiet. Darüber hinaus werden Straßenverkehrsflächen von 1.700 m², ein Fuß- und Radweg von 190 m² und ein Dorfplatz von 3.720 m² Größe festgesetzt. Damit ist die zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 m², sodass die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gem. § 1a (3) BauGB keine Anwendung findet.

Darüber hinaus ist eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB nicht erforderlich. Nichtsdestotrotz sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland die umweltschützenden und hier insbesondere die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen, die nachfolgend dargestellt werden.

Aktueller Zustand

Die Erfassung von Biotopen, ihrer Ausprägung und ihres Verbundes liefert Informationen über schutzwürdige Bereiche eines Gebiets und ermöglicht eine Bewertung der untersuchten Flächen.

Die Einordnung und Nomenklatur der Biotoptypen beruht auf dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2016). Die Nomenklatur der Pflanzen beruht auf der Florenliste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen (GARVE 2004). Die Begutachtung des Plangebiets erfolgte am 9. und 12.12.2016.

Das Plangebiet befindet sich in Hahn-Lehmden, einem Ortsteil der Gemeinde Rastede. Im Osten wird es durch die Wilhelmshavener Straße, im Nordwesten durch den Nethener Weg begrenzt. Das Plangebiet wird eingenommen, von Gehölzbeständen, Ruderalflächen und zwei Hausgärten.

Bei der Untersuchung wurden Biotoptypen der folgenden Gruppen festgestellt:

- Gebüsche und Gehölzbestände,
- Stauden- und Ruderalfluren,
- Grünanlagen sowie
- Gebäude, Verkehrs- und Industrieanlagen.

Gebüsche und Gehölzbestände

Im Plangebiet gibt es drei ruderalisierte Flächen, die von einem dichten Brombeerbestand (*Rubus fruticosus* agg.) bewachsen werden (BRR) (Abbildung 1). Das westlichste dieser drei Rubus-Gestrüppe enthält Bereiche, in denen eine Halbruderal Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) mit Arten wie Großer Brennnessel (*Urtica dioica*), Knäuelgras (*Dactylis glomerata*) und Straußgras (*Agrostis* spp.) festgestellt wurde. Dieser Biotoptyp wurde der Fläche daher als Nebencode zugeordnet. Das Rubus-Gebüsch an der nördlichen Ecke des Plangebiets ist weniger dicht bewachsen. Da hier auch junge Ahornbäume (*Acer* spp.) mit Stammdurchmessern von unter 5 cm wachsen, wurde die Fläche als Rubus-Gestrüpp mit Sonstigem Sukzessionsgebüsch (BRR/BRS) eingestuft.

An der Nordwestgrenze des Plangebiets verläuft eine Strauch-Baum-Wallhecke (HWM), die von Stiel-Eichen (*Quercus robur*) mit Stammdurchmessern zwischen 0,2 und 0,5 m, Brombeeren und dem Ziergehölz Gewöhnliche Schneebeere (*Symphoricarpos albus*) bewachsen ist (Abbildung 2). Die Wallhecke wird weiterhin von etwa 6 Individuen der Stechpalme (*Ilex aquifolium*) bewachsen. Sie haben Höhen zwischen unter 1,0 und etwa 2,0 m. Der Walkkörper hat eine Höhe zwischen 1,0 und 1,5 m.

Im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung wurden zahlreiche Einzelbäume (HBE) erfasst. Die Bäume haben Stammdurchmesser zwischen 0,1 und 1,0 m. Es handelt sich hauptsächlich um Stiel-Eichen. Aber auch Rot-Buchen (*Fagus sylvatica*),

Ahornbäume, Linden (*Tilia* spp.), eine Robinie (*Robinia pseudoacacia*) und Obstbäume wurden erfasst. Teilweise sind die Bäume mehrtriebig, für diese wurden jeweils der Durchmesser des dünnsten und des dicksten Stamms angegeben.

Es konnten zwei Baumreihen (HBA) festgestellt werden. Im zentralen Bereich des Plangebiets verläuft eine Baumreihe aus Douglasien (*Pseudotsuga menziesii*) und Scheinzypressen (*Chamaecyparis* spp.), deren Stammdicken bei etwa 0,3 m liegen. Südöstlich davon befindet sich die dritte Baumreihe aus Scheinzypressen mit Stammdurchmessern zwischen 0,2 und 0,3 m.

Im zentralen Bereich des Plangebiets und in einem Garten südlich des Plangebiets wurden mehrere Haselsträucher (*Corylus avellana*) erfasst. Diese wurden als Einzelsträucher (BE) erfasst.



Abbildung 1: Rubus-Gestrüpp im Südosten des Plangebiets. Foto: Dezember 2016, Stutzmann.



Abbildung 2: Wallhecke an der nordwestlichen Außenseite des Plangebiets. Foto: Dezember 2016, Stutzmann.

Nach Einschätzung des Forstamtes Weser-Ems der Niedersächsischen Landwirtschaftskammer sind die gehölzbestandenen Bereiche des Plangebietes als Wald im Sinne des § 2 des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) zuzuordnen. Demnach ist die südwestlich gelegene Wallhecke dem Wald zuzuordnen.

Stauden- und Ruderalfluren

Im zentralen Bereich des Plangebiets verläuft zwischen der beschriebenen Baumreihe und dem östlich davon liegenden Siedlungsgehölz, bzw. einem Hausgarten, ein gehölzärmer Streifen, der von Grünlandarten wie Wolligem Honiggras (*Holcus lanatus*), Ruderalarten wie Wald-Erdbeere (*Fragaria vesca*) und Tüpfel-Johanniskraut (*Hypericum perforatum*) und kleinräumig auch von Brombeeren bewachsen ist. Die Fläche wurde als Halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte mit Rubus-Gestrüpp (UHM(BRR)) eingestuft.

Grünanlagen

Im Plangebiet selbst befinden sich zwei Wohngrundstücke mit Hausgärten. Der südliche ist als Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ) einzuordnen. Abgesehen von einer als Einzelbaum erfassten Eiche fehlen hier größere Gehölze. Er wird von gepflasterten Flächen, Rasen, Rabatten und kleinen Koniferen eingenommen. Umgrenzt wird der Garten durch eine Zierhecke (BZH) aus Rhododendron und Lebensbaum.

Der nördliche Hausgarten an der Ostseite des Plangebiets enthält neben Rasenflächen und Rabatten einen sehr dominanten Nadelholzbestand aus Douglasien und Scheinzypressen. Diese haben Stammdurchmesser zwischen 0,2 und 0,4 m. Zwei alte Laubbäume wurden wegen ihrer Besonderheit als Einzelbäume erfasst. Insgesamt wurde der Garten als Hausgarten mit Großbäumen (PHG) eingestuft (Abbildung 3).

Auch außerhalb des Plangebiets befinden sich Hausgärten. Zumeist handelt es sich dabei um Neuzeitliche Ziergärten ohne größere Gehölze, aber sowohl südlich des Plangebiets als auch nördlich davon wurden einzelne Gärten mit größeren Laubbäumen (Birken im Süden, Stiel-Eichen im Norden) festgestellt. Diese wurden wiederum als Hausgarten mit Großbäumen eingestuft.

Im westlichen Plangebiet befindet sich ein Siedlungsgehölz aus überwiegend nicht heimischen Baumarten (HSN), in dem Douglasien und Fichten (*Picea abies*) mit Stammdurchmessern zwischen 0,2 und 0,5 m wachsen. In der Strauchschicht kommen Haselsträucher, Stechpalmen (*Ilex aquifolium*) und Brombeeren vor. Die Stechpalmen in diesem Bereich wurden nicht gepflanzt, sondern haben sich aus Samen entwickelt. Sie haben unterschiedliche Alters- und Größenklassen. Somit fallen sie unter den gesetzlichen Schutz nach § 7 Abs. 2 BNatSchG. Es wurden etwa 80 Exemplare gezählt, die meisten davon mit einer Größe von unter 1,0 m. Zwei weitere Siedlungsgehölze aus überwiegend nicht heimischen Baumarten befinden sich im östlichen Plangebiet in denen neben Douglasien und Fichten auch Scheinzypressen, hochgewachsene Stechpalmen und einzelne Ahornbäume vorkommen. Die Gehölze stehen in dichten Reihen. Es scheint sich um eine ehemalige Baumschule zu handeln. Die Bäume haben Stammdurchmesser zwischen 0,1 und 0,8 m. In der Strauchschicht kommen wiederum Brombeeren, Haselsträucher und Stechpalmen sowie weitere Ziersträucher vor. Aufgrund der räumlichen Nähe zu den in Reihe gepflanzten Stechpalmen der ehemaligen Baumschule, wurden diese Exemplare als anthropogener Bestand eingestuft, der nicht unter den gesetzlichen Biotopschutz fällt.

An der südöstlichen Außenseite des Plangebietes befindet sich ein lichter Gehölzbestand aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE) mit Birken (*Betula* spp.), Weiden (*Salix* spp.) und Ahornbäumen, deren Stammdurchmesser zwischen 0,05 und 0,3 m liegen.



Abbildung 3: Hausgarten mit Großbäumen an der Westseite des Plangebiets. Foto: Dezember 2016, Stutzmann.

Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen

An der Nordwestseite des Plangebiets verläuft der Nethener Weg, eine asphaltierte Straße. An der dem Plangebiet zugewandten Seite verläuft ein schmaler Fußweg mit wassergebundener Decke (OVSa/OVWw). Der nordöstlichste Abschnitt des Weges ist gepflastert, bzw. asphaltiert.

Direkt südlich des Plangebiets zweigt die asphaltierte Spillestraße (OVSa) Richtung Osten ab. Richtung Norden zweigt auf Höhe des Plangebiets der Sanddornweg ab, eine weitere asphaltierte Straße.

Östlich des Plangebiets befindet sich die vielbefahrene Wilhelmshavener Straße. Ein Fußweg an ihrer Westseite ist asphaltiert, auf der Ostseite ist er gepflastert (OV-Sa/OVWa/v).

Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete

Wie oben bereits beschrieben wurde, befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 111 eine Wallhecke. Da das Forstamt Weser-Ems der Niedersächsischen Landwirtschaftskammer sämtliche gehölzbestandenen Flächen als Wald gem. § 2 NWaldLG zuordnet, stellt die Wallhecke einen Waldrand mit Wallhecke dar. Demnach ist sie nicht mehr den geschützten Landschaftsbestandteilen nach § 22 (2) NAGBNatSchG zuzuordnen.

Weitere faunistisch, vegetationskundlich oder historisch wertvolle 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

Wald / Aufforstung

Gemäß Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde befindet sich gemäß vorliegender Waldfunktionskarte und Liegenschaftsverzeichnis auf dem Flurstück 215/2, 214/1 und 214/4 noch eine insgesamt 1,71 ha große Waldfläche (durchgewachsene Baumschulpflanzen). Eine Waldumwandlungsgenehmigung liegt nicht vor, so dass hierfür eine adäquate Ersatzfläche bereitzustellen ist. Gemäß Hinweis der Landwirtschaftskammer Niedersachsen - Forstamt Weser-Ems - wird für die überplanten Gehölze eine Kompensation im Verhältnis von 1:1,1 ha als ausreichend erachtet. Dies entspricht rd. 1,88 ha. In diesem Rahmen ist auch die Ersatzpflanzung von 80 Exemplaren der Stechpalme vorzusehen. Eine geeignete Ersatzfläche wird im weiteren Verlauf der Planung bis zur öffentlichen Auslegung eingestellt.

Artenschutzrechtliche Belange

Aufgrund der möglichen Betroffenheit von Wald sind die im Planungsraum vorliegenden faunistischen Wertigkeiten zu ermitteln und darzustellen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 111 wird im Frühjahr/Sommer 2018 auf Grundlage von vier Begehungen eine Brutvogelerfassung in Verbindung mit einer Potenzialansprache durchgeführt. Darüber hinaus erfolgt im Sommer und Herbst die Erfassung von Fledermäusen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 111.

Die Ergebnisse der Brutvogelkartierung sowie der Potenzialansprache werden nachfolgend aufgeführt und eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Die Ergebnisse der Fledermauserfassungen sowie die artenschutzrechtliche Prüfung für diese Artengruppe werden bis zur öffentlichen Auslegung in die Planung eingestellt.

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 gehölzbewohnende Arten vorkommen. Aber auch Gebäudebrüter und Arten der halboffenen Lebensräume sind nicht auszuschließen. Im Rahmen der o. g. durchgeführten faunistischen Kartierungen in Verbindung mit einer Potenzialansprache konnten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 111 konnten insgesamt 35 Arten nachgewiesen werden bzw. können potenziell im Untersuchungsgebiet vorkommen. Dabei handelt es sich überwiegend um allgemein häufige Brutvögel mit einem weiten Verbreitungsspektrum im nordwestdeutschen Flachland. Zudem handelt es sich ebenfalls zu einem großen Teil um Lebensraumgeneralisten, die eine breite ökologische Amplitude aufweisen.

Sämtliche Brutvögel des Planungsraumes sind nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützt; nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG bzw. Anlage 1 Spalte 3 der BArtSchV streng geschützte Spezies kommen mit der Waldohreule und dem Sperber ebenfalls vor. Mit dem Bluthänfling, dem Star, dem Grau- und dem Trauerschnäpper sind maximal vier landesweit gefährdete Vogelarten (Gefährdungsgrad 3 – gefährdet) im Plangebiet zum Bebauungsplan Nr. 111 verbreitet. Die Waldohreule wird in der Vorwarnliste von Niedersachsen geführt.

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 Raumansprüche aufweisen. Dabei kann es sich um typische Gehölzbrüter oder auch um Arten, die an Gebäuden brüten, handeln.

Nahezu sämtliche vorkommende Arten sind in der Lage, sich in der nächsten Brutperiode einen neuen Niststandort zu suchen, so dass es für diese Arten keine permanenten Fortpflanzungsstätten im Plangebiet gibt. 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). Zudem ist die Baufeldfreimachung außerhalb des Zeitraums der Brutzeit (01.03.-15.07.) durchzuführen. Nach derzeitigem Kenntnisstand bleiben die bestehenden Gebäude allesamt erhalten und es wurden keine Bodenbrüter festgestellt, sodass ein Verbotstatbestand ausgeschlossen werden kann. Auf eine zeitliche Vorgabe zur Baufeldräumung/Baufeldräumung kann daher verzichtet werden.

Für die im Geltungsbereich vorkommenden Art Star ist von einem Vorkommen von permanenten Fortpflanzungsstätten auszugehen. Die Fortpflanzungsstätte dieser Art wird vermutlich jedes Jahr erneut genutzt. Um einen dauerhaften Fortbestand des Stars im räumlichen Zusammenhang gem. § 44 (5) BNatSchG zu gewährleisten, sind als sog. CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) für die betroffenen Art artspezifisch geeignete Nistkästen im Verhältnis prognostizierte Brutpaare zu neu-

en Fortpflanzungsstätten von 1 : 3 anzubringen. Aufgrund des Vorkommens von einem Brutpaar des Stars sind demnach drei geeignete Nistkästen für diese Art erforderlich.

Für die Arten Grau- und Trauerschnäpper kann ein Verbotstatbestand unter Berücksichtigung des § 44 (5) BNatSchG ausgeschlossen werden, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Um einen dauerhaften Fortbestand dieser Arten im räumlichen Zusammenhang zu gewährleisten, sind hier ebenfalls CEF-Maßnahmen in Form von artspezifisch geeigneten Nisthilfen im Verhältnis prognostizierte Brutpaare zu neuen Fortpflanzungsstätten von 1:3 vorzusehen. Für die Waldohreule sind analog ebenfalls geeignete Nisthilfen im Kontakt zum Offenland zu installieren. Für die Art des Halboffenlandes, den Bluthänfling, sind Waldränder mit einem hohen Anteil an Dornsträuchern im Kontakt zum Offenland anzulegen.

Für den streng geschützten Sperber ist nicht von einem Verbotstatbestand auszugehen, da er nicht gefährdet und relativ häufig ist. Darüber hinaus konnte in Niedersachsen seit 1990 eine Bestandszunahme verzeichnet werden.

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 Störungsverbotes während der Fortpflanzungs- und Aufzuchszeit 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 Verlassen 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.

4.2 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.

Da das Plangebiet im Einwirkungsbereich der Ortsdurchfahrt Wilhelmshavener Straße liegt, die aufgrund ihrer Verkehrslärmimmissionen zu Konflikten mit der geplanten Wohnnutzung führen können, wird ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Die Inhalte werden bis zur öffentlichen Auslegung in die Planung eingestellt.

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 wird ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt und die Ergebnisse bis zur öffentlichen Auslegung in die Planung eingearbeitet.

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 der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder 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 / 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 Landesbe-

trieb 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.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 111 Dem Planungsziel der Bebauungsplanaufstellung Rechnung tragend, werden im Bebauungsplan Nr. 111 sowohl allgemeine Wohngebiete 1 und 2 (WA1 und WA2) gem. § 4 BauNVO als auch ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Zur Begrenzung des Dorfplatzes und zur Schaffung gemischter Nutzungsstrukturen werden angrenzend zum Dorfplatz sowie entlang der Wilhelmshavener Straße Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Mit den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten 1 (WA1) gem. § 4 BauNVO werden planungsrechtliche Voraussetzungen für die Entwicklung von Mehrfamilienhäusern geschaffen. Um einen harmonischen Übergang zu der bestehenden Bebauung zu gewährleisten und der aktuellen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine ortstypische Einfamilienhausbebauung nachgekommen, werden allgemeine Wohngebiete 2 (WA2) ausgewiesen.

Zur planerischen Koordination einer der räumlichen Situation angemessenen Siedlungsentwicklung und zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen bedarf es einer weitergehenden Steuerung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Demzufolge sind die in den allgemeinen Wohngebieten 2 (WA2) gem. § 4 BauNVO 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). Um einen harmonischen Übergang vom Dorfplatz zum allgemeinen Wohngebiet 2 (WA2) zu schaffen, werden im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) lediglich Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 4-5 BauNVO ausgeschlossen.

Innerhalb des Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO sind die Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6 – 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht zulässig (gem. § 1 (5) BauNVO). Des Weiteren sind innerhalb des Mischgebietes (MI) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 111 (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Diese stehen nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung der Entwicklung eines durchmischten Wohngebietes, da der Standort zudem eher ungeeignet für die in § 4 (3) Nr. 3 – 5 BauNVO und § 6 (2) Nr. 6 – 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen ist, die zudem mit unverträglichen Störwirkungen (Lärm, Licht, Geruch etc.) für die vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen verbunden wären.

5.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Unter Berücksichtigung der örtlich vorherrschenden Bebauungsstruktur und zur Koordination eines städtebaulich geordneten Nebeneinanders der Baugebiete ist ergän-

zend eine Begrenzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB notwendig. Folglich sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 2 (WA2) je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern mehrere Gebäude aneinandergebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig (s. textl. Festsetzung Nr. 5). Um der aktuellen Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern entgegenzukommen, sind im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) sowie im Mischgebiet (MI) je Wohngebäude maximal acht Wohneinheiten zulässig (s. textl. Festsetzung Nr. 4).

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. Zur Umsetzung von der angestrebten Mehrfamilienhausbebauung in zentraler Lage wird im festgesetzten Mischgebiet (MI) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bestimmt. In Anlehnung daran wird innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Um einen harmonischen Übergang zur bestehenden kleinteiligen Bebauung zu schaffen, wird in den allgemeinen Wohngebieten 2 (WA 2) die GRZ von 0,3 festgesetzt.

Im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a (2) BauGB ist im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet 2 (WA2) 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 nur bis zu 30 % zulässig (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA1 und WA2) und der Mischgebiete (MI) erfolgt die Steuerung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen über die Festsetzung der Trauf- (TH), First- (FH) und Gebäudehöhe (GH) in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO. In allgemeinen Wohngebieten 1 (WA1) und in Mischgebieten (MI) wird eine maximal zweigeschossige Bauweise festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten 2 (WA2) wird eine maximal eingeschossige Bauweise festgesetzt, die sich an den bestehenden Siedlungsstrukturen orientiert.

Angelehnt an die ortsüblichen Gebäudehöhen werden zur Realisierung von Mehrfamilienhäusern für allgemeine Wohngebiete 1 (WA1) und Mischgebiete (MI) eine maximal zulässige Gebäudehöhe von $GH \leq 9,50$ m festgesetzt. Für die allgemeinen Wohngebiete (WA2) wird eine maximal zulässige Traufhöhe (TH) von $TH \leq 4,50$ m und die Firsthöhe von $FH \leq 9,00$ m festgesetzt. Maßgebend sind hierbei die in der textlichen Festsetzung Nr. 7 definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). 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 und der Gebäudehöhe (GH) die obere Gebäudekante.

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. Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante der nächsten Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte). Für jedes Grundstück wird eine individuelle Höhe festgesetzt und somit ein möglichst verträgliches Grundstücksniveau gegenüber der angrenzenden Topografie und Bebauung gesichert.

5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Steuerung einer maßvollen städtebaulichen Weiterentwicklung des Siedlungsgebietes wird innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 2 (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, südlich des Dorfplatzes den Bau von Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen, wird für das hier festgesetzte allgemeine Wohngebiet 1 (WA1) und Mischgebiet (MI) eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Hier sind Gebäude mit einer maximalen Länge von 50,00 m zulässig. Für den Übergangsbereich von dem allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) und dem Mischgebiet (MI) zum bereits vorhandenen Siedlungsbereich gilt eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO. Die Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten 2 (WA2) 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.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass ein möglichst großer Entwicklungsspielraum für die geplante Wohn- und Mischbebauung geschaffen wird. Folglich werden die Baugrenzen in einem Abstand von 3,00 m zu den internen Erschließungsstraßen sowie den Geltungsbereichsgrenzen festgesetzt. Lediglich zur Wilhelmshavener Straße sind 5,00 m Abstand einzuhalten. Zur Begrenzung des Dorfplatzes und der Bildung einer städtebaulichen Kante sind südlich des Dorfplatzes für das allgemeine Wohngebiet (WA1) und das Mischgebiet (MI) Baulinien festgesetzt.

Um entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen (Nethener Weg, Wilhelmshavener Straße, Spillestraße) und der Planstraße 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.

5.5 Flächen für Gemeinbedarf

Nördlich des Plangebietes wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Dorfplatz gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht den Zielen der Dorfentwicklung, einen Begegnungsort zum Verweilen und für Veranstaltungen für die ganze Ortschaft sicherzustellen. Folgend sind auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Dorfplatz ein Pavillon mit einer Grundfläche von maximal 90,00 m² und der Zweckbestimmung dienende bauliche Anlagen zulässig.

5.6 Verkehrsflächen

5.6.1 Straßenverkehrsflächen

Zur inneren Erschließung des Baugebietes wird, ausgehend vom Nethener Weg und der Spillestraße, Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 111 „Am Dorfplatz“ mit örtlichen Bauvorschriften wird die Planstraße entsprechend ihrer Erschließungsfunktion in einer Gesamtbreite von 7,00 m festgesetzt. Die Erschließung rückwärtig gelegener Baugrundstücke im mittigen Bereich des Plangebietes wird über Stichstraßen mit einer Breite von 4,00 m geregelt. Konkrete Aussagen über den Straßenausbau oder die Gestaltung werden nicht getroffen. Dieses ist der Ausführungsplanung vorbehalten. Die Verkehrsflächen sind so dimensioniert, dass hierin sämtliche notwendige technische Einrichtungen wie Fahrbahn, Parkbuchten und Leitungstrassen, aber auch gestalterische Aspekte realisiert werden können.

5.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Private Erschließung

Um die Erschließung der allgemeinen Wohngebiete 1 (WA1) sicherzustellen, wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung private Erschließung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB in einer Breite von 4,00 m, die an die Planstraße anschließt, festgesetzt.

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

Zur Durchgrünung auf dem Grundstück dienen Anpflanzmaßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB. Daher ist je Baugrundstück ein kleinkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

Die jeweils vorgeschlagenen Pflanzenarten und Gehölzqualitäten sind den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 111 „Am Dorfplatz“ mit örtlichen Bauvorschriften zu entnehmen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird künftig über eine entsprechende Regelung in den Grundstückskaufverträgen sichergestellt.

5.8 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere, aufgrund ihrer ortsbildprägenden Bedeutung und ökologischen Funktion wertvolle Gehölzstrukturen (Einzelbäume), die weitestgehend erhalten werden sollen. Die betreffenden Bäume werden daher planungsrechtlich gesichert und gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB als Bäume zum Erhalt festgesetzt. Der vorhandene Gehölzbestand (festgesetzte Einzelbäume) ist gemäß den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen sind adäquat zu ersetzen. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte des zu erhaltenden Einzelbaumes sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Bauarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920:2014-07 vorzusehen.

Die entlang des Nethener Weges und der Wilhelmshavener Straße festgesetzten Einzelbäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dürfen für die Anlage notwendiger Zufahrten auf einer Breite von jeweils 5,00 m je Grundstück beseitigt werden. Bei der Beseitigung dieser Gehölze sind standortgerechte Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die zu verwendenden Pflanzenarten und -qualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 11 zu entnehmen.

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. 111 wird deshalb festgelegt, dass innerhalb des Plangebietes die Gebäude mit einer zulässigen Dachneigung von $\geq 15^\circ$ zu errichten sind, wobei dieses nicht für die Gebäude untergeordnete Bauteile sowie für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sowie für Dachausbauten, Krüppelwalme und Wintergärten gilt. Als Dacheindeckungen sind unglasierte oder engobierte Materialien zulässig. Sonstige reflektierende oder glänzende Dacheindeckungen (ausgenommen Photovoltaikanlagen) sind unzulässig.

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, die Wilhelms-havener Straße (L 825) und die Spillestraße. Die innere Erschließung wird über die Festsetzung einer Planstraße gesichert.
- **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**
Bis zur öffentlichen Auslegung wird ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt und die Ergebnisse in die Planung übernommen.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt lt. Sicherstellungsauftrag gem. § 77 i Abs. 7 Telekommunikationsgesetz (TKG) 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 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 "Am Dorfplatz" mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan für die Innenentwicklung) beschlossen. 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 Beteiligung der Öffentlichkeit hat i. R. einer öffentlichen Auslegung nach § 13a BauGB i. V. m. § 13 (2) S. 1 Nr. 2 BauGB und § 3 (2) BauGB vom bis stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 (2) BauGB am ortsüblich durch die Tageszeitung sowie auf der Internetseite der Gemeinde bekannt gemacht. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öf-

fentlicher Belange wurde mit Anschreiben vom nach § 13a BauGB i. V. m. § 13 (2) S. 1 Nr. 3 BauGB und § 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Rastede,

.....
Bürgermeister

8.2.4 Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan Nr. 111 "Am Dorfplatz" mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung ist dem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Rastede, den

.....
Bürgermeister

8.2.5 Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 111 "Am Dorfplatz" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 111 ist damit am rechtsverbindlich geworden.

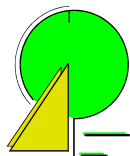
Rastede, den

.....
Bürgermeister

8.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Am Dorfplatz“ 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
mail: info@diekmann-mosebach.de

9.0 LITERATURVERZEICHNIS

GARVE, E. (2004): Rote Liste und Florenliste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen, 5. Fassung vom 01.03.2004. - Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 24: 1-76.

DRACHENFELS, O. V. (2016): Kartierschlüssel für Biototypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Juli 2016. - Naturschutz Landschaftspfl. Niedersachs. Heft A/4: 1-326.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNEREN – ABT. STRAßEN- UND BRÜCKENBAU (STMI) (ed.) (2011): Hinweise zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung (saP).

10.0 ANLAGEN

ANLAGE 1: Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan Nr. 111

ANLAGE 2: Plan Nr. 1: Bestand Biotoptypen

ANLAGE 3: Ornithologischer Fachbeitrag (DIEKMANN • MOSEBACH & PARTNER)