

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland



Bebauungsplan Nr. 115 „Roggenmoorweg“

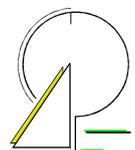
Begründung

Vorentwurf

23.10.2018

Diekmann • Mosebach & Partner

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



INHALTSÜBERSICHT

TEIL I: BEGRÜNDUNG	1
1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0 RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1 Kartenmaterial	2
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3 Städtebauliche Situation / Nutzungsstruktur	2
3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	2
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	3
4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE	3
4.1 Belange von Natur und Landschaft	3
4.2 Belange des Immissionsschutzes	3
4.3 Belange der Wasserwirtschaft	4
4.4 Belange des Denkmalschutzes	4
4.5 Altablagerungen/ Kampfmittel	5
5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	5
5.1 Art der baulichen Nutzung	5
5.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden	5
5.3 Maß der baulichen Nutzung	6
5.4 Bauweise	6
5.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
5.6 Fläche für Gemeinbedarf	7
5.7 Verkehrsflächen	7
5.7.1 Straßenverkehrsflächen	7
5.7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	7
5.8 Private Grünflächen	8
5.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
5.10 Erhalt von Einzelbäumen	8
5.11 Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	8
6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	8
7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	10

8.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE	10
8.1	Rechtsgrundlagen	10
8.2	Verfahrensübersicht	11
8.2.1	Aufstellungsbeschluss	11
8.2.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	11
8.2.3	Öffentliche Auslegung	11
8.2.4	Satzungsbeschluss	11
8.3	Planverfasser	12

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Das Plangebiet mit einer Flächengröße von ca. 2,9 ha wurde bisher von der Firma Heinemann & Bohmann Oldenburg Entsorgungsges. mbH & Co. KG und vom Bauhof Rastede genutzt. Die angesprochene Firma wechselt den jetzigen Standort, wodurch der Bauhof zu den frei werdenden Räumlichkeiten umsiedelt und einen Teil der vorderen Hoffläche nutzen wird. Hierdurch ergibt sich ein neuer Entwicklungsspielraum für den alten Standort des Bauhofes und des rückwärtigen Teilbereichs des Betriebshofes, welche aus der gewerblichen Nutzung ausgenommen und neue Wohnbauflächen ausgewiesen werden sollen. Südlich des Plangebietes sind bereits Wohngebiete vorhanden, während im nördlich Bereich das Landschaftsschutzgebiet „Umgebung des Hofes Kleibrok“ angrenzt, der den vorhandenen Altbaumbestand einschließlich der Parkanlage als ortsbildprägendes Element erhalten und schützen soll, wozu auch der Baumbestand entlang des Roggenmoorweges zählt.

Angesichts der voranstehenden Möglichkeit der Wiedernutzbarmachung ehemals gewerblicher genutzter Flächen sowie der aktuellen Nachfragesituation nach attraktiven Wohnbauflächen innerhalb der Gemeinde Rastede beabsichtigt die Gemeinde weitere Baugrundstücke im nordwestlichen Bereich der Kleibroker Straße zu erschließen und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplanes Nr. 115 „Roggenmoorweg“ auf.

Da das Plangebiet im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde derzeit als gewerbliche Baufläche dargestellt ist, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Roggenmoorweg“ im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB mit der 77. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Für die angesprochene Planfläche wurde bereits im Jahr 2017 ein städtebauliches Konzept erarbeitet, indem 30 Baugrundstücke für eine mögliche Wohnnutzung ermittelt wurden. Auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes erfolgt nun die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Roggenmoorweg“. Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 115 „Roggenmoorweg“ ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) für eine ortstypische Einzel- und Doppelhausbebauung sowie eine Mehrfamilienhausbebauung, die sich behutsam in den lokalen Siedlungskontext des südlich gelegenen Wohngebietes einfügt. Dieses geschieht durch eine maßvolle, an den Bestandsstrukturen orientierte Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung. Für die infrastrukturelle Anbindung des Wohngebietes ist ausgehend vom Roggenmoorweg die Anlage einer internen Erschließungsstraße vorgesehen. Eine direkte Anbindung der Grundstücke über den Roggenmoorweg erfolgt nicht, um die entlang des Roggenmoorweges befindlichen Bäume, welche Teil des Landschaftsschutzgebietes sind, zu schützen und auf Dauer zu erhalten.

Insgesamt sollen mit dem Bebauungsplanes Nr. 115 „Roggenmoorweg“ 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, wie bereits im städtebaulichen Konzept, ca. 30 weitere Baugrundstücke realisieren.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind gleichermaßen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a BauGB zu berücksichtigen. Diese werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 115 „Roggenmoorweg“ umfassend beschrieben und bewertet. Für die unvermeidbaren, erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und ihrer

Funktionen werden im Rahmen dieser Bauleitplanung Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt. Die artenschutzrechtlichen Belange zum Planvorhaben werden ebenfalls berücksichtigt.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Roggenmoorweg“ wurde auf der Grundlage des vom Vermessungsbüro Alfred Menger, Westerstede, zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 115 „Roggenmoorweg“ umfasst eine ca. 2,9 ha große Fläche nordwestlich der Kleibroker Straße und südwestlich des Roggenmoorweges. Die konkrete Abgrenzung sowie die Lage im Gemeindegebiet sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation / Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist mit seinem Gebäudebestand sowie durch die derzeitige Nutzung durch die Firma Heinemann & Bohmann Oldenburg Entsorgungsges. mbH & Co. KG und durch den Bauhof Rastede geprägt.

Das städtebauliche Umfeld wird nördlich durch die ländlich geprägte Ortsrandlage bestimmt. Darüber hinaus befindet sich in diesem Bereich das Landschaftsschutzgebiet "Umgebung des Hofes Kleibrok". Zweck dieses Landschaftsschutzgebietes ist den vorhandenen Altbaumbestand einschließlich der Parkanlage als ortsbildprägendes Element zu erhalten und zu schützen. Südlich des Plangebietes grenzen bereits mehrere bebaute Wohngebiete an. Weitere vereinzelte Wohngebäude, entlang der Kleibroker Straße, befinden sich im Osten des Plangebietes. Ebenfalls im Osten und direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 115 „Roggenmoorweg“ angrenzend, liegt das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr Rastede.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Roggenmoorweg“ 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-VO) aus dem Jahr 2017 (zuletzt geändert am 26.09.2017) werden für das Plangebiet keine gesonderten Festsetzungen getroffen. Die Gemeinde 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 am Ortsrand Rastede wird dieser raumordnerischen Zielaussage entsprochen.

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 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. Für das Plangebiet selbst werden im RROP keine Aussagen getroffen.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 1993 wird der Planungsbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Um die nötigen Voraussetzungen für den vorliegenden Bebauungsplan zu treffen und diesen aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, erfolgt gem. § 8 (3) BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Roggenmoorweg“ die 77. Änderung des Flächennutzungsplanes. Hierin wird entsprechend des o.g. Planungsziels die Fläche als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt derzeit der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 29 „Kleibrok“ vor. In diesem ist das Plangebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, in dem nur Betriebe bzw. Betriebsteile zulässig sind, deren Emissionen nicht wesentlich störend sind. Ferner wird hier eine Grundflächenzahl von 0,3, eine Geschossflächenzahl von 0,6 als Höchstmaß sowie eine zweigeschossige offene Bauweise festgesetzt.

Im nordöstlich und südwestlich Bereich, angrenzend an das Plangebiet, gelten ebenfalls die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 29 „Kleibrok“. Hier werden allgemeine Wohngebiete für Einzel- und Doppelhäuser mit einer Grundflächenzahl von 0,3, einer Geschossflächenzahl von 0,4 und eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 115 „Roggenmoorweg“ werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 29 „Kleibrok“, innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 115 „Roggenmoorweg“, aufgehoben.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens gem. § 1 (6) Nr. 7 i.V.m. § 1a BauGB werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplanes Nr. 115 „Roggenmoorweg“ bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung wird dies im Rahmen der Umweltprüfung geschehen. Der Umweltbericht ist verbindlicher Bestandteil und wird als Teil II der Begründung beigelegt.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

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

Der Geltungsbereich befindet sich angrenzend zum Bauhof der Gemeinde Rastede und der Feuerwehr. Aufgrund dessen können sich Konflikte mit der geplanten Wohnnutzung ergeben, weswegen die Gemeinde Rastede bereits 2016 eine schalltechnische Vorprüfung durch die ted GmbH durchführte, um die Verträglichkeit zwischen der Feuerwehr, dem Bauhof und der geplanten Wohnnutzung zu prüfen. Die schalltechnische Vorprüfung ergab eine positive Bewertung, wodurch eine Wohnnutzung angrenzend zum Bauhof und der Feuerwehr verträglich ist. Ein vollumfängliches Gutachten, welches ebenfalls durch die ted GmbH erstellt wird und das aktuelle städtebauliche Konzept sowie den fortgeschrittenen Planungsstand berücksichtigt, befindet sich gegenwärtig noch in der Erarbeitung und wird bis zur öffentlichen Auslegung in die Planung aufgenommen und eingearbeitet.

Ein bereits vorliegender Entwurf der Schallimmissionsprognose, kommt zu dem Ergebnis, dass mithilfe der Errichtung einer Schallschutzwand (SSW) im südöstlichen Bereich des Plangebietes die Immissionsrichtwerte nahezu im gesamten, geplanten allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden. Dabei wurden zunächst verschiedene Höhenvarianten der Schallschutzwand überprüft, wovon sich jedoch aufgrund der Wirtschaftlichkeit und den Gegebenheiten vor Ort, eine Schallschutzwand (SSW) mit einer Höhe von 4 m als bestmögliche Lösung herausgestellt hat.

Lediglich im Bereich von sechs Immissionsorten, sind besondere Vorkehrungen, wie beispielsweise der Ausschluss von schutzbedürftigen Nutzungen im Obergeschoss oder der Zulässigkeit nur auf der dem Bauhof abgewandten Gebäudeseite erforderlich. Die in diesen Bereichen erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen werden, zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, über textliche Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 115 „Roggenmoorweg“ festgesetzt.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen muss ordnungsgemäß und entsprechend den wasserwirtschaftlichen Anforderungen abgeleitet werden. Um die Belange der Wasserwirtschaft hinreichend zu berücksichtigen, wird ein Oberflächenentwässerungskonzept durch ein akkreditiertes Ingenieurbüro ausgearbeitet. Um einen ausreichenden Abstand zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet zu ermöglichen, wird nördlich im Plangebiet ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, welches zur Abführung des Niederschlagswassers genutzt werden könnte.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Demnach 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 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 unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel. 0441/799-2120 als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. 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.“

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 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.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Dem kommunalen Planungsziel der Bereitstellung bedarfsorientierter Siedlungsflächen Rechnung tragend, werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 115 „Roggenmoorweg“ im Anschluss an die vorhandenen Wohnbaustrukturen allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Korrespondierend mit der lokal anstehenden Baulandnachfrage werden somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung von ca. 30 Baugrundstücken für eine ortstypische Wohnbebauung geschaffen.

Mit den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten 1 - 3 (WA 1 - WA 3) wird der aktuellen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine ortstypische Einfamilienhausbebauung nachgekommen. Dabei orientieren sich die Festsetzungen der allgemeinen Wohngebiete (WA) an den angrenzenden Wohngebieten, um eine verträgliche Verdichtung zu steuern. Mit dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet 4 (WA 4) werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Mehrfamilienhäusern im Gemeindegebiet geschaffen. Diese orientieren sich nah am Roggenmoorweg beziehungsweise der Kleibroker Straße und damit am Rand des Geltungsbereiches, sodass übermäßiger Erschließungsverkehr im inneren des Plangebietes minimiert werden kann.

Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen ist eine weitergehende Steuerung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen erforderlich. So sind die in den allgemeinen Wohngebieten 1 - 4 (WA 1 - WA 4) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO), da sich diese beispielsweise durch ein hohes Verkehrsaufkommen oder andere Störeffekte (Lärm, Licht, Geruch usw.) künftig negativ auf die geplanten Wohnnutzungen sowie angrenzenden Wohnsiedlungen auswirken könnten.

5.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden

Unter Berücksichtigung der örtlich vorherrschenden Bebauungsstruktur und zur Koordination eines städtebaulich geordneten Nebeneinanders der Baugebiete ist ergänzend eine Begrenzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB notwendig. Folglich sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1 - 3 (WA 1 - WA 3) je Gebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern mehrere Gebäude aneinandergesetzt werden, ist je Gebäude nur eine Wohneinheit zu-

lässig. Um der aktuellen Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern entgegenzukommen, sind im allgemeinen Wohngebiet 4 (WA 4) je Gebäude maximal acht Wohneinheiten zulässig.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. Zur Umsetzung eines harmonischen Überganges hin zum offenen Landschaftsraum sowie zu der umliegenden, kleinteiligeren Bebauung, wird in den allgemeinen Wohngebieten 1 - 3 (WA 1 - WA 3) eine GRZ von 0,3 bestimmt. In Anlehnung an die gewünschten Mehrfamilienhäuser, wird innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 4 (WA 4) eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a (2) BauGB ist in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten 1 - 3 (WA 1 - WA 3) eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Anlage von Garagen, Stellplätze, 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 - 4 (WA 1 - WA 4) erfolgt die Steuerung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen über die Festsetzung der Trauf- (TH) und Firsthöhe (FH) in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO. In den allgemeinen Wohngebieten (WA 2) wird eine maximal eingeschossige Bauweise festgesetzt, die sich an den umliegenden Siedlungsstrukturen orientiert. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 1, 3 und 4 (WA 1, WA 3 und WA 4) wird, aufgrund der geplanten Mehrfamilienhäuser sowie einer dichteren Bebauung innerhalb des Gebietes, eine maximal zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

Angelehnt an die ortsüblichen Gebäudehöhen wird für das gesamte Plangebiet eine maximale zulässige Firsthöhe von $FH \leq 9,50$ m festgesetzt. Für die allgemeinen Wohngebiete 2 (WA 2) wird eine maximal zulässige Traufhöhe (TH) von $TH \leq 4,50$ m und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH) von $FH \leq 9,50$ m festgesetzt. Maßgebend sind hierbei die in den textlichen Festsetzungen definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) 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.

5.4 Bauweise

Zur Steuerung einer maßvollen städtebaulichen Weiterentwicklung bzw. Nachverdichtung des Siedlungsbereiches wird innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 - 3 (WA 1 - WA 3) 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 16,00 m zulässig. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nicht auf die Gebäudelänge anzurechnen. Ziel der Festsetzung ist es, eine aufgelockerte Siedlungsstruktur zum offenen Landschaftsraum herzustellen und gleichwohl sicherzustellen, dass ausschließlich ortstypische Gebäudeformen entstehen.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 4 (WA 4), wird entsprechend des eingangs erläuterten Planungszieles, der Errichtung von Mehrfamilienhäusern, eine offene Bauweise (o) gem. § 22 BauNVO festgesetzt, wodurch hier Gebäude mit einer maximalen Länge von 50 m zulässig sind. Die seitlichen Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.

5.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in den allgemeinen Wohngebieten 1 - 4 (WA 1 - WA 4) durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO bestimmt und so dimensioniert, dass ein möglichst großer Entwicklungsspielraum für die geplante Wohnbebauung geschaffen wird. Die Baugrenzen halten einen einheitlichen Abstand von 3,00 m zu den internen Erschließungsstraßen, der Fläche für den Gemeinbedarf, zum angrenzenden Wohngebiet im Süden des Geltungsbereiches sowie zu der Fläche für Maßnahme zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ein. Im nördlichen und im westlichen Bereich halten die Baugrenzen, aufgrund der umliegenden Waldstrukturen, der Bäume entlang des Roggenmoorweges sowie des Landschaftsschutzgebietes „Umgebung des Hofes Kleibrok“ einen einheitlichen Abstand von 10,00 m ein.

Zusätzlich sind Garagen und Carports gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO innerhalb des 3,00 m breiten Bereiches zwischen der Planstraße und der festgesetzten Baugrenze nicht zulässig. Diese Festsetzung dient der Schaffung einer einheitlichen Straßenraumsituation im Plangebiet.

5.6 Fläche für Gemeinbedarf

Um dem Wunsch der Erweiterung der Freiwilligen Feuerwehr Rastede nachzukommen, wird im südöstlichen Teil des Plangebietes, angrenzend an das Grundstück der Feuerwehr sowie des Roggenmoorweges eine Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr. 5 mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt.

5.7 Verkehrsflächen

5.7.1 Straßenverkehrsflächen

Die zur inneren Erschließung des Gebietes vorgesehenen Planstraßen werden in der Hauptsache als Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Entsprechend ihrer Erschließungsfunktion werden diese vorwiegend mit einer Gesamtbreite von 7,00 m ausgewiesen. Lediglich zwei Stichstraßen im mittigen und westlichen Bereich des Gebietes, die der Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke dienen, weisen eine Breite von 4,00 m auf. Konkrete Aussagen über den Straßenausbau oder die Gestaltung werden nicht getroffen. Dies ist der Ausführungsplanung vorbehalten. Die Verkehrsflächen sind so dimensioniert, dass hierin künftig alle notwendigen technischen Einrichtungen wie Fahrbahn, Parkbuchten und Leitungstrassen, aber auch gestalterische Aspekte realisiert werden können. Ferner wird ein kleiner Teilbereich des Roggenmoorweges, ab dem Anschluss der Kleibroker Straße bis an die Zuwegung des neuen Plangebietes, ebenfalls als Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die in diesem Bereich vorherrschenden Bäume, welche gleichwohl zum Landschaftsschutzgebiet „Umgebung des Hofes Kleibrok“ gehören, sollen jedoch, nach dem Dafür der Gemeinde Rastede, bei einem möglichen Straßenausbau des Roggenmoorweges erhalten werden.

5.7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Gemäß dem im Vorfeld für das Plangebiet erarbeitete städtebauliche Konzept und um das gesamte Quartier für Fußgänger und Radfahrer durchlässig zu gestalten, wird im südlichen Bereich, ausgehend von der Straße „Am Brook“ eine Fuß- und Radwegeverbindung geschaffen. Diese wird im Bebauungsplan Nr. 115 „Roggenmoorweg“ als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

5.8 Private Grünflächen

Zur Realisierung der bereits angesprochenen Lärmschutzwand, wird im südlichen Bereich des Plangebietes ein 3,00 m breiter Streifen als private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB und überlagernd als Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt.

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

Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Auf diesen Flächen ist das, für die Oberflächen geplante, Regenrückhaltebecken (RRB) naturnah zu gestalten. Das Gewässer ist weitestgehend der Sukzession zu überlassen und in seiner Entwässerungsfunktion zu erhalten. Hierdurch kann bereits ein Teilausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Roggenmoorweg“ vorbereitet werden, ausgeglichen werden.

5.10 Erhalt von Einzelbäumen

Die im östlichen Bereich des Plangebietes liegenden Einzelbäume sind aufgrund ihrer ortsbildprägenden Wirkung und ihrer ökologischen Bedeutung zu schützen und werden als zu erhaltende Einzelgehölze gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt. Bei Abgang oder der Beseitigung der Bäume durch eine Befreiung sind an etwa gleicher Stelle entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die durchwurzelbare, unbefestigte Fläche bei Neuanpflanzungen muss mindestens 16 m² betragen. Sofern eine durchwurzelbare, unbefestigte Fläche von 16 m² für den Einzelbaum nicht erreicht wird, sind zusätzliche technische Lösungen (z. B. überfahrbare Baumscheiben, durchwurzelbares Substrat) einzusetzen. Beim Einsatz technischer Lösungen sind die FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.) (Pflanzgrubenbauweise 2 – überbaute Pflanzgrube) zu berücksichtigen. Es ist eine freie Entwicklung der Baumkrone zu gewährleisten, ein Rückschnitt der Leittriebe ist nicht zulässig.

5.11 Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange im Hinblick auf den, vom südöstlich zum Plangebiet gelegenen Bauhof sowie der Freiwilligen Feuerwehr Rastede ausgehenden, Betriebslärm werden im Bebauungsplan Nr. 115 „Roggenmoorweg“ Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt. Auf der Grundlage der Schallimmissionsprognose, dass durch die ted GmbH erstellt wurde, werden hierzu die Bereiche, die für die Lärmschutzwand benötigt werden, als Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt.

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.

Als Einfriedung sind zwischen den Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen zulässig:

- Frei wachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen,
- Dauerhaft begrünter und grundstücksinnenseitig gelegener Gitterstab- oder Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,80 m,
- Holzzaun oder Mauer bis 1,10 m Höhe,
- Kombination aus Holzzaun bis 1,80 m Höhe und lebender Hecke: Holzzäune sind dauerhaft zu begrünen oder alle 4,00 m Länge durch mind. 2,00 m lange Abschnitte lebender Hecken/Bepflanzungen zu gliedern,
- Gemauerter Sockel, Stützmauer, Einzelpfeiler in Kombination mit blickdurchlässigem Zaun: Sockel und Stützmauer max. 0,45 m Höhe, Einzelpfeiler maximal 2,00 m Höhe bei mind. 1,80 m Abstand untereinander.

Ein Verzicht auf eine Grundstückseinfriedung ist zulässig.

Innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 115 "Roggenmoorweg" festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - WA 4) sind die Dächer der Hauptgebäude bei einer eingeschossigen Bauweise als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer sichtbaren Dachneigung von mind. 30° und bei einer zweigeschossigen Bauweise als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer sichtbaren Dachneigung von mind. 20° zu errichten. Dies gilt nicht für:

- Dachgauben, Dacherker, Krüppelwalme, Wintergärten,
- Terrassenvorbauten, Windfänge, Eingangsüberdachungen, Hauseingangstrepfen, Erker, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und wenn sie untergeordnet sind sowie
- Garagen gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO in Form von Gebäuden.

Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen stehen der gewünschten verträglichen Innenentwicklung entgegen und werden daher über eine örtliche Bauvorschrift für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 115 „Roggenmoorweg“ mit örtlichen Bauvorschriften ausgeschlossen.

Die straßenseitigen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vorgartenbereiche auszubilden. Nicht pflanzliche Elemente (z.B. Zäune oder Mauern) über 1,10 m sind nicht zulässig. Der Vorgartenbereich ist zu 80 % als Pflanzfläche dauerhaft herzustellen, zu unterhalten sowie von Versiegelung freizuhalten. Unzulässig sind Kunststoffflächen und großflächige Kiesschüttungen.

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 an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über den Roggenmoorweg und die Kleibroker Straße. 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 / -VERMERKE

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. 115 „Roggenmoorweg“ 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 sowie die Bereitstellung der Unterlagen auf der Internetseite der Gemeinde) erfolgte vombis zum..... Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am durch zusätzlichen Hinweis in der Tagespresse sowie auf der Internetseite der Gemeinde.

8.2.3 Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 115 „Roggenmoorweg“ zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ortsüblich durch die Tageszeitung sowie auf der Internetseite der Gemeinde bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom bis zum öffentlich ausgelegt und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Rastede,

.....
Bürgermeister

8.2.4 Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Roggenmoorweg“ 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.

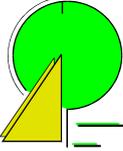
Rastede, den

.....
Bürgermeister

8.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Roggenmoorweg“ 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*