Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2018/240

freigegeben am **21.11.2018**

GB 1 **Datum: 19.11.2018**
Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Aufstellung des Bebauungsplans 114 - Ipwege - Nördlich Feldstraße

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium
Ö	03.12.2018	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	10.12.2018	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 03.12.2018 berücksichtigt.

2. Dem Entwurf des Bebauungsplans 114 mit örtlichen Bauvorschriften einschließlich Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.

3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Um die Wohnbaufläche aus der 78. Änderung des Flächennutzungsplans auch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bereitzustellen, wird der Bebauungsplan 114 aufgestellt. Gemäß städtebaulichem Konzept entstehen ca. 50 Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser sowie 2-4 Grundstücke für Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten. Soweit sich der Bedarf darstellt, kann auf 2 Grundstücken stattdessen ein Kindergarten/ eine Kindertagesstätte errichtet werden.

Auf Basis des Vorentwurfs hat zwischenzeitlich die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange stattgefunden. Von zwei Anliegern wurde angeregt, im Übergang von Altbebauung zu Neubaugebiet eine private Grünfläche festzusetzen. Dieser Vorschlag wurde in den Entwurf übernommen, der entlang der vorhandenen Grundstücke an der Butjadinger Straße und Feldstraße nunmehr einen 3 m breiten Grünstreifen mit Pflanzgebot vorsieht.

Von weiteren Anliegern wurde eine Unterschriftensammlung vorgelegt, der sich 10 Eigentümer angeschlossen haben. Hierin werden sowohl Kritik an der Lage des Neubaugebietes nördlich der Feldstraße aufgrund der Wallheckenstrukturen geäußert, als auch Enthaltungen und auch Zustimmung zur gemeindlichen Planung ausgedrückt. In der Unterschriftensammlung wird auf einen „Vorschlag zur Umplanung“ verwiesen, der von den Initiatoren der Unterschriftensammlung erarbeitet wurde. Dieser wurde der Gemeinde auch auf Nachfrage bisher nicht vorgelegt, sodass eine inhaltliche Abwägung hierzu nicht erfolgen konnte. Darüber hinaus wird die städtebauliche Erforderlichkeit infrage gestellt. Eine ausführliche Begründung hierzu erfolgt im Zuge der 78. Änderung des Flächennutzungsplans (s. Vorlage 2018/238).

Weiterhin wurde von einem Bürger die Zulässigkeit von Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern im WA 4 hinterfragt. Die Gemeinde hält an dem Planungsziel fest, auch moderne Baukörper als Flachdächer innerhalb der innenliegenden Flächen des Plangebietes zu ermöglichen. Um das Mikroklima im Plangebiet zu fördern, wurde zusätzlich eine örtliche Bauvorschrift aufgenommen, wonach die Flachdächer zu begrünen sind.

Alle Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge sind als Anlage 1 beigefügt. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden überwiegend Hinweise zur Erschließung vorgetragen. Der Landkreis Ammerland hat zudem angeregt, ein Schallgutachten über den Verkehrslärm der Butjadinger Straße zu erstellen. Dieser Anregung ist nicht nachgekommen worden, da im Zusammenhang mit der A 20 Verkehrsprognosen für das Jahr 2030 vorliegen, wonach der durchschnittliche tägliche Verkehr auf der Butjadinger Straße bei 660 KFZ liegen wird. Durch die Verschiebung der Ortsdurchfahrt bis zur Einmündung der Planstraße wird sich zudem die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 50 km/h reduzieren. Insoweit sind keine über die Richtwerte hinausgehenden Lärmimmissionen zu erwarten.

Der Landkreis Ammerland hat weiterhin auf im Umfeld des Plangebietes stehende denkmalgeschützte Gebäude und den davon ausgehenden Umgebungsschutz verwiesen. In den Entwurf wurden insoweit ergänzende Regelungen für die Mehrfamilienhausgrundstücke aufgenommen, wonach die Traufhöhe 6,50 m nicht überschreiten darf und Staffelgeschosse ausgeschlossen werden. Die maximale Firsthöhe verbleibt bei 9,50 m.

Als weitere Änderung wurde in den Entwurf der Erhalt eines Einzelbaums im Bereich der südlichen Planstraße aufgenommen. Dort befindet sich eine ca. 150 Jahre alte Eiche mit einem Stammdurchmesser von ca. 1,40 m und einem Kronendurchmesser von ca. 25 m. Dieser Baum ist als vital eingestuft worden und wird voraussichtlich noch lange erhalten werden können; lediglich die Entnahme von Totholz ist im Zuge der Erschließungsarbeiten erforderlich. Durch den Erhalt dieser Eiche entfällt dort ein Bauplatz, allerdings entsteht ein großes Grundstück, dessen Garten um die Eiche erweitert wird. Die Lage der Eiche kann der Planzeichnung entnommen werden.

Bevor der Satzungsbeschluss gefasst werden kann, sind die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für die Dauer eines Monats durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Planzeichnung
3. Begründung
4. Umweltbericht