

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland



**Bebauungsplan 6E
„Gemeinbedarfsfläche Kleibrok“
9. Änderung**

BEGRÜNDUNG

Satzung

25.05.2023

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



INHALTSÜBERSICHT

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0 KARTENMATERIAL	1
2.1 Räumlicher Geltungsbereich	1
2.2 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	1
3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung	2
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	3
3.5 Sonstige Vorgaben	3
3.6 Starkregenvorsorge	3
4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE	3
4.1 Belange von Natur und Landschaft / Belange des Artenschutzes	3
4.2 Artenschutzrechtliche Belange	4
4.3 Belange des Immissionsschutzes	5
4.4 Belange der Wasserwirtschaft	5
4.5 Belange des Denkmalschutzes	5
4.6 Altablagerungen / Kampfmittel	6
4.7 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	6
5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	6
5.1 Fläche für Gemeinbedarf	6
5.2 Maß der baulichen Nutzung	7
5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
5.4 Private Grünflächen	8
5.5 Fläche mit der Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	8
5.6 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	8
5.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu belastende Flächen	8
6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	9
6.1 Verkehrserschließung	9
6.2 ÖPNV	9
6.3 Gas- und Stromversorgung	9
6.4 Wasserversorgung	9
6.5 Abfallbeseitigung	9
6.6 Oberflächenentwässerung	9
6.7 Fernmeldetechnische Versorgung	9
6.8 Sonderabfälle	9
6.9 Brandschutz	9
7.0 HINWEISE	10
8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE	10

8.1	Rechtsgrundlagen	10
9.0	VERFAHRENSÜBERSICHT	11
9.1	Aufstellungsbeschluss	11
9.2	Öffentliche Auslegung	11
9.3	Satzungsbeschluss	11
9.4	Planverfasser	11

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt im Ort Rastede selbst die Errichtung einer zusätzlichen Kinderkrippe in der Nähe der Grundschule Kleibrok. Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan Nr. 6E „Gemeinbedarfsfläche Kleibrok“ zum 9. Mal geändert.

Inhaltliches Ziel der Planung ist es, weitere Kinderkrippenplätze zur Verfügung zu stellen. Hintergrund ist ein gestiegener kommunaler Bedarf an Betreuungsplätzen. Die in der Gemeinde bereits vorhandenen Einrichtungen sind aufgrund der in den letzten Jahren gestiegenen Betreuungsquote und des eingeführten gesetzlich Anspruchs auf einen Kindergartenplatz bereits ausgelastet. Daher sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um an einem Standort, der bereits durch soziale Infrastrukturen vorgeprägt ist, die Realisierung einer zusätzlichen Kinderkrippe zu ermöglichen.

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6E „Gemeinbedarfsfläche Kleibrok“ umfasst mit einer Fläche von ca. 4.500 m² einen südlichen Teilbereich des Sportplatzes an der Straße „Am Winkel“.

Eine Änderung des Bebauungsplanes wird vorgenommen, da sich die Planungsabsichten zur Umsetzung einer Kindertagesstätte nebst Krippe nicht aus dem verbindlichen Bebauungsplan mit der Festsetzung einer Grünfläche mit den Zusätzen „Gemeinbedarfsfläche“ und „Spielplatz“ entwickeln lassen.

Diese Bebauungsplanänderung kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient, die zusätzlich in Anspruch genommene Grundfläche unter 20.000 m² liegt, durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zulässig werden, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und Schutzgüter der FFH-Gebiete und Europäischen Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt werden.

Im vorliegenden Fall wird die Fläche eines bestehenden Bebauungsplanes im zentralen Ortsbereich von Rastede überplant. Bei dem Planungsziel handelt es sich um eine „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ im Sinne des § 13a Abs.1 Satz 1 BauGB. Vor diesem Hintergrund sind die Voraussetzungen für die Anwendung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung erfüllt.

2.0 KARTENMATERIAL

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes wurde auf der Grundlage des vom Vermessungsbüro Alfred u. Dirk Menger zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6E „Gemeinbedarfsfläche Kleibrok“ mit einer Flächengröße von insgesamt circa 4.500 m² befindet sich im nördlichen Teil des Ortes Rastede. Umgeben wird der Geltungsbereich im Norden von Sportanlagen,

in Osten von der Straße „Am Winkel“ und im Süden und Westen von einem Wohngebiet mit überwiegender Einzel- und Doppelhausbebauung.

Die exakte Abgrenzung des Bebauungsplanes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist unbebaut und dient, eingefasst in eine Wohnbebauung, mit seiner Grün- und Schotterfläche sportlichen Aktivitäten. Im Süden und Westen des Geltungs-

bereiches befinden sich bewachsene Wallanlagen (ehemalig festgesetzte Lärmschutzwälle) als Abgrenzung zur Nachbarschaft. An der Straße „Am Winkel“ säumen sich Sträucher und markante Einzelbäume; eine Zufahrt zum Plangebiet ist von hier aus vorhanden. Nördlich grenzt ein Zaun das Plangebiet von weiteren, angrenzenden Sportflächen und die wiederum nördlich daran angrenzende Anlage der Grundschule „Kleibrok“ ab.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Gemäß § 1 (4) des BauGB müssen Bauleitpläne, wie der hier vorliegende Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. diese abzustimmen.

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2017 (Nds. GVBI Nr. 20/2017, 06.10.2017) werden für das Plangebiet keine gesonderten Festsetzungen getroffen und es ist somit der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll gem. Kapitel 1.1 Abschnitt 07 die Entwicklung der ländlichen Region gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Hierbei sind Maßnahmen zu fördern, die der Erhaltung der räumlichen Struktur dienen und zugleich bedarfsorientierte, funktionsgerechte, sowie umweltverträgliche Raumansprüche befriedigen. Darüber hinaus sollen Standorte mit gewachsenem Siedlungsgefüge, wie es der Geltungsbereich darstellt, nutzungsspezifisch gefördert werden. Durch die Ausweisung eines neuen Standortes für eine Kita wird der Zielsetzung zur Sicherung des Standortes nebst Infrastruktur und Bildung Rechnung getragen. Folglich wird den Zielen der Raumordnung nachgekommen, da so die Eigenentwicklung der Gemeinde Rastede langfristig gesichert wird.

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. Darüber hinaus hat das Regionale Raumordnungsprogramm weiterhin Gültigkeit, da im Mai 2017 die allgemeinen Planungsabsichten für die Neuaufstellung veröffentlicht wurden. Rastede wird darin als Mittelzentrum dargestellt und die Gemeinde hat hiernach als Standort mit der besonderen Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten für ein über den eigenen Bedarf hinausgehendes Wohnbauflächenangebot Sorge zu tragen. In diesem Zusammenhang ist auch die gleichzeitige Entwicklung der damit zusammenhängenden Infrastruktur zu sehen, wozu auch Kindertagesstätten zählen. Für das Plangebiet selbst werden im RROP keine Aussagen getroffen.

In diesem Zusammenhang ist die Planung aufgrund der dadurch zu erwartenden positiven Auswirkungen für die Gemeinde mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede, aus dem Jahr 1993, wird das Plangebiet als Grünfläche mit den Zusätzen „Sportplatz“ und „Spielplatz“ dargestellt. Auf Grund der gewählten Verfahrensart den Bebauungsplan nach § 13 a BauGB aufstellen zu lassen bedarf es keines gesonderten Verfahrens einer parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes um die neuen Planungsabsichten abzubilden, sondern lediglich die Anpassung des Flächennutzungsplanes in Form der 84. Berichtigung mit der

Zielsetzung eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte/ Kita“ darzustellen.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für den räumlichen Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6E „Gemeinbedarfsfläche Kleibrok“ besteht eine rechtskräftige, verbindliche Bauleitplanung aus dem Jahre 1980 mit der Festsetzung einer Grünfläche mit den Zusätzen „Sportplatz“ und „Spielplatz“. Diese Festsetzungen lassen keine Entwicklung einer Kindertagesstätte zu, weshalb diese 9. Änderung vorgenommen wird.

3.5 Sonstige Vorgaben

Innerhalb des Geltungsbereiches, bzw. an dessen nördlichem Rand verlaufen eine Schmutzwasser- (200 DN) und eine Regenwasserleitung (500 DN) in einem größeren Format. Die Leitungen sind überörtlich und notwendig zum funktionieren der Abwasserproblematik. Aus diesem Grund werden die Leitungen gemäß dem Bestand übernommen und mit einem Leitungsabstand gesichert.

3.6 Starkregenvorsorge

Der westliche Geltungsbereich liegt mit einer Breite von 16 m in der in 2022 erstellten Starkregengefahrenkarte der Gemeinde Rastede. Hiernach sammelt sich im westlichen Teil des Plangebietes Niederschlagswasser, welches u. a. aus nördlicher Richtung über den Schulsportplatz ins Plangebiet gelangt. Die Abmessung der Fläche berücksichtigt ein 30-jähriges Regenereignis. Um eine Verdrängung des Niederschlagswassers auf umliegende private Grundstücke zu vermeiden, ist das Bodenprofil im gekennzeichneten Bereich zu erhalten. Hierzu sind schon während der Bauphase entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen, die eine Verdichtung aufgrund von Materialablagerungen oder Bodenprofilierung verhindern. Der gekennzeichnete Bereich soll dennoch als Außenspielfläche für die Kita genutzt werden können, wobei die Aufstellung von Spielgeräten (einschließlich Punktfundamenten) ausnahmsweise zulässig sein kann.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Belange des Artenschutzes

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6E wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche $\leq 20.000 \text{ m}^2$ sind nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als zulässig im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB zu bewerten. Angesichts der geringen zulässigen Grundfläche in dem Plangebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 2.500 m^2 findet die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG gemäß § 1a (3) BauGB daher keine Anwendung. Darüber hinaus ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB nicht erforderlich.

Nachfolgend werden die aus naturschutzfachlicher Sicht relevanten Belange von Natur und Landschaft bzw. die Belange des Artenschutzes dargestellt.

Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche/Schutzgebiete

Faunistisch, vegetationskundlich oder historisch wertvolle Bereiche oder Vorkommen, die einen nationalen oder internationalen Schutzstatus bedingen, befinden sich nicht im

Plangebiet. Ferner bestehen keine festgestellten Schutzgebiete nationalen/internationalen Rechts bzw. Flächen naturschutzfachlicher Programme¹.

Aktueller Zustand

Wie im Kapitel 3.4 beschrieben wird, gelten für den Änderungsbereich die getroffenen Aussagen aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6E, die eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport- und Spielplatz sowie einen Lärmschutzwall mit einem Anpflanzgebot festsetzt.

Tatsächlich wird das Plangebiet anteilig von einer Scherrasenfläche und bereits befestigten Flächen eingenommen. Zur angrenzenden Wohnbebauung im Süden und Westen existiert ein bepflanzter Wall.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Grünfestsetzungen wurden im rechtskräftigen Ursprungsplan, bis auf den zuvor beschriebenen bepflanzten Wall, nicht festgesetzt. Im Übrigen wird auf die o. g. Aussagen zur Anwendung des § 13a BauGB verwiesen. Von daher entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG.

Zudem beinhaltet die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6E folgende naturschutzfachliche Festsetzung:

Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b) BauGB sind die vorhandenen Gehölze auf Dauer zu erhalten. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Abgänge oder Beseitigungen sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen an gleicher Stelle zu ersetzen.

4.2 Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit der Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Die Erfüllung des Verbotstatbestandes der Tötung und Gefährdung von (potenziellen) Individuen ist vermeidbar, indem die Gehölzbestände erhalten bleiben. Dies sieht die vorliegende Planung bzw. die getroffenen Festsetzungen vor. Grundsätzlich gilt aber auch bei dieser Änderung, dass die Baufeldräumung / Baufeldfreimachung während des Fortpflanzungszeitraumes vom 1. März bis zum 15. Juli unzulässig ist. Darüber hinaus ist diese unzulässig in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September, sofern widererwartend doch Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

¹ MU (2022) - NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, BAUEN UND KLIMASCHUTZ (2022): Umweltkarten Niedersachsen. https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/?topic=Basisdaten&lang=de&bgLayer=TopographieGrau&X=5936700.00&Y=421990.00&zoom=8&layers_visibility=false. Zugriff: Dezember 2022.

Erhebliche Störungen auf vorkommende Tierarten sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da sich in der räumlichen Umgebung bereits bestehende Siedlungsstrukturen befinden. Es ist davon auszugehen, dass sich die Störwirkungen nicht signifikant verändern werden.

Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahmen sind die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht einschlägig.

4.3 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass auch in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird.

Der Bebauungsplan 6E enthält in seiner 1. Änderung die Festsetzung eines Lärmschutzwalles im Süden und Westen des Geltungsbereiches. Von dieser Festsetzung nimmt die Gemeinde Abstand und gleichzeitig auch keine neuen immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen vor, da

- die Einrichtung einer Kindertagesstätte (inkl. Zugehörigen Nutzungen) selbst bei einer Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (wie in diesem Planungsfall direkt angrenzend vorhanden) als gebietsverträglich eingestuft wird,
- es sich bei der Kindertagesstätte um eine verhältnismäßig kleine Einrichtungsgröße handelt, von der aus Immissionsgründen keine belästigungsrelevante Größenordnung zu erwarten ist,
- die derzeitige Nutzung der Fläche als Sportplatz hinsichtlich schalltechnischer Immissionen problematischer in Bezug auf die Nachbarschaft anzusehen ist, als die Kindertagesstätte und somit weniger Betroffenheit geschaffen wird.

4.4 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Das anfallende Oberflächenwasser kann durch die vorhandene Kanalisation schadlos abgeführt werden.

4.5 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen sowie mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit anschließendem Text hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (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, Tel. 0441 / 205766-15 als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (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.“

4.6 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 (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet.

Hiernach sind zudem im Plangebiet keine Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) gemeldet. Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Bodenverunreinigungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, ist unverzüglich der Landkreis Ammerland als untere Bodenschutz- und Abfallbehörde 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.

4.7 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG).

Die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden Abfällen (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Ammerland in der jeweils gültigen Fassung. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wiederverwendet werden. Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Ammerland bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen. Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA Richtlinie M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“).

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Fläche für Gemeinbedarf

Es wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Krippe/ Kindertagesstätte“ festgesetzt, da die Gemeinde Rastede zeitnah neue Kitaplätze zur Verfügung

stellen muss, die sich auf den Bestandsflächen oder auf anderen, verfügbaren Baulücken nicht entwickeln lassen. Es wurde folglich ein neuer Standort innerhalb des Geltungsbereiches gewählt, der ausreichend für den kurzen Bedarf ist.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf soll eine Kindertagesstätte mit der Einrichtung einer Krippe entstehen. Im südlichen und östlichen Bereich sollen die notwendigen Parkplätze für die Bediensteten und den Bring- und Holverkehr der Kinder angelegt werden. Der südwestliche Bereich eignet sich für den notwendigen Außenspielbereich besonders gut, da hier schon eine Verschattung durch die bestehenden Grünstrukturen vorhanden sind.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung haben das Ziel, das sich städtebaulich adäquate Einfügen zukünftiger baulicher Entwicklungen in Rastede zu gewährleisten.

In Bezug auf den sorgsamsten Umgang mit Grund und Boden und einer flächensparenden Ausnutzung des sich bereits im bebauten Ortbereich befindenden Grundstück wurde eine hohe Versiegelung für das Plangebiet mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt. Beachtet wurde dabei auch, dass sich bereits größere Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes befinden, die auf gesonderte Weise gesichert werden. Zudem ist die Umsetzung eines Kindertagesstättenstandortes nebst Nebenanlagen, Stellplätzen, Wege etc. innerhalb des dafür doch recht kleinen Plangebietes nur mit einer entsprechenden Ausnutzung der Versiegelung möglich. Beachtet wurde in diesem Kontext, dass die Entwässerung gesichert ist.

Zudem wird das Maß der baulichen Nutzung über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO definiert. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf darf maximal eingeschossig gebaut werden, was dem bestehenden Siedlungsumfeld entspricht.

Die Höhe baulicher Anlagen kann gem. § 16 (2) BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt werden. Zur Steuerung der baulichen Höhenentwicklung und zur Vermeidung überdimensionierter Baukörper, werden innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsflächen eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 8,00 m.

Maßgebend für die Höhenbegrenzungen sind die gem. § 18 (1) BauNVO in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes definierten Höhenbezugspunkte. Als unterer Bezugspunkt gilt hiernach die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite. Der obere Bezugspunkt (GH) ist als obere Dachkante bestimmt.

Mit diesen Festsetzungen wird eine maßvolle Einfügung der angestrebten Entwicklung in das bestehende Siedlungsumfeld ermöglicht.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt, wodurch hier Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zulässig sind, sofern deren Länge maximal 50,00 m beträgt. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Diese Festsetzung ist notwendig, um das entsprechende Vorhaben einer Kindertagesstätte umsetzen zu können.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in den Baugebieten durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO bestimmt. Die Kronentraufbereiche der umgebenden Grünstrukturen sollen dabei freigehalten werden und ein entsprechender Abstand von den nördlich verlaufenden Leitungen und dem angrenzenden Zaun wird auch berücksichtigt. Es gelten die Vorschriften des § 23 (3) BauNVO.

Um vor allem die Kronentraufbereiche der umgebenden Bepflanzung zu schützen und eine einheitliche Straßenraumsituation zu schaffen sind darüber hinaus auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

5.4 Private Grünflächen

Zur Eingrünung des Plangebiets und gleichzeitigen Abstandswahrung zur Nachbarschaft werden private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB am südlichen und westlichen Geltungsbereichsrand gemäß der Übernahme aus dem Bestand festgesetzt. Diese Festsetzung steht in der Verbindung mit der Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

5.5 Fläche mit der Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche mit der Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (16 d) in einem Abstand von 16 m von der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine Änderung des vorhandenen Bodenprofils sowie Versiegelungen unzulässig. Diese Vorgabe ist aus der im Jahre 2022 von der Gemeinde Rastede erstellten Starkregengefahrenkarte übernommen worden. Dadurch soll eine Verdrängung des Niederschlagswassers auf umliegende private Grundstücke vermieden werden. Das Bodenprofil ist im gekennzeichneten Bereich zu erhalten. Hierzu sind schon während der Bauphase entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen, die eine Verdichtung aufgrund von Materialablagerungen oder Bodenprofilierung verhindern.

Ausnahmsweise ist der gekennzeichnete Bereich als Außenspielfläche für die Kindertagesstätte nebst der Aufstellung von Spielgeräten (einschließlich Punktfundamenten) zulässig. Hierfür wurde in klarstellender Weise das Planzeichen „Privater Spielplatz“ eingefügt.

5.6 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Überlagernd mit der Festsetzung als gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB wird für den Bereich um die bewachsenen Wälle an der südlichen und westlichen Grenze eine 7,00 m, bzw. 5,00 m breite Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB festgesetzt. In diesen Flächen sind die vorhandenen Gehölzbestände zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen aufgrund einer Befreiung sind adäquat vom Eingriffsverursacher zu ersetzen.

5.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu belastende Flächen

An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufen überörtliche Versorgungsleitungen (Schmutzwasser, Regenwasser). Die Leitungen sind mit ihren Abständen (5 m ab Leitungsangabe) als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

zugunsten der Gemeinde und den Ver- bzw. Entsorgungsträgern zu belasten, um eine dauerhafte Begehbarkeit zu ermöglichen.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

6.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straßen „Am Winkel“ und „Wagnerstraße“, welche südöstlich an das Plangebiet angrenzen.

6.2 ÖPNV

Circa 100 m nördlich am Schulzentrum an der „Zur-Windmühlen-Straße“ befindet sich eine Bushaltestelle, welche von den Linien 342, 344 und 349 (Hankenhausen, Hahn-Lehmden, Wiefelstede) angefahren wird. Zusätzlich befindet sich in einer Entfernung von ca. 450 m südlich eine Haltestelle an der Eichendorffstraße „Schützenhofstraße 36“ mit der Linie 347 (Nethen und Wahnbek). Das Angebot der Linien 342, 344 und 349 ist auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet. Bei der Linie 347 handelt es sich um ein Bürgerbus-Angebot, bei dem ein 8-sitziger Kleinbus eingesetzt wird.

6.3 Gas- und Stromversorgung

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

6.4 Wasserversorgung

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

6.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird vom Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Ammerland durchgeführt.

6.6 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung des Plangebiets erfolgt über einen Anschluss an die Regenwasserkanalisation. Die ordnungsgemäße Abführung des Oberflächenwassers wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

6.7 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter. Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 (17b) TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

6.8 Sonderabfälle

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

6.9 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird gemäß den entsprechenden Anforderungen sichergestellt.

7.0 HINWEISE

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege- Abteilung Archäologie- Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.

3. Sollten Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.

4. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.

5. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraumes vom 1. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

6. Die tatsächliche Lage der Leitungen kann von der im Plan gekennzeichneten Lage abweichen. Daher ist vor Beginn von Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/ oder Bohrungen in der Nähe der Leitungen vom jeweiligen Leitungsträger die genaue Lage des Leitungsverlaufes in der Örtlichkeit feststellen zu lassen.

7. Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6E „Gemeinbedarfsfläche Kleibrok“ überlagert in einem Teilbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6E „Sportplatz Kleibrok“ mit seinen Änderungen. Die für diesen Teilbereich geltenden Festsetzungen werden durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nach Rechtskraft der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6E „Gemeinbedarfsfläche Kleibrok“ außer Kraft gesetzt.

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE

8.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in jeweils aktueller 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)

9.0 VERFAHRENSÜBERSICHT

9.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am gem. § 2 (4) BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes 6E „Gemeinbedarfsfläche Kleibrok“, 9. Änderung“ gefasst.

9.2 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom bis zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

9.3 Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan 6E „Gemeinbedarfsfläche Kleibrok“, 9. Änderung“ nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

Rastede,

.....
Der Bürgermeister

9.4 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes 6E „Gemeinbedarfsfläche Kleibrok“, 9. Änderung“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Rastede durch das 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