



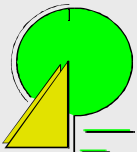
Gemeinde Rastede

TOP 7 und TOP 8:

51. Flächennutzungsplanänderung
+
Bebauungsplan Nr. 93 A
„Südlich Schloßpark“

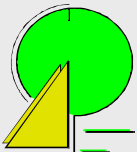
Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

09.01.2012



Auszug aus Vortrag Gemeindeentwicklung 2000+

März 2004



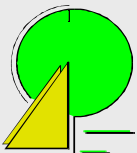
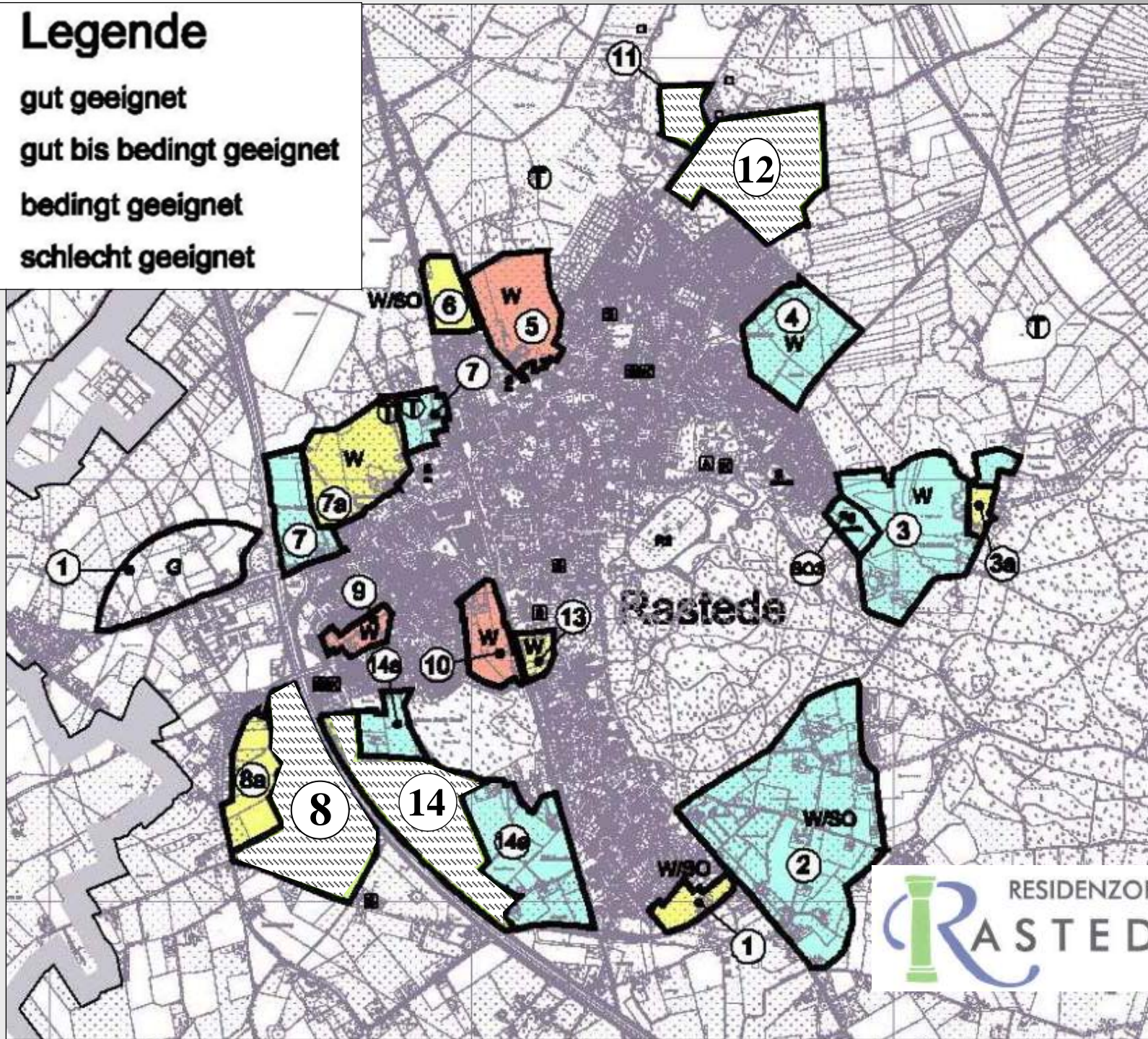
Legende

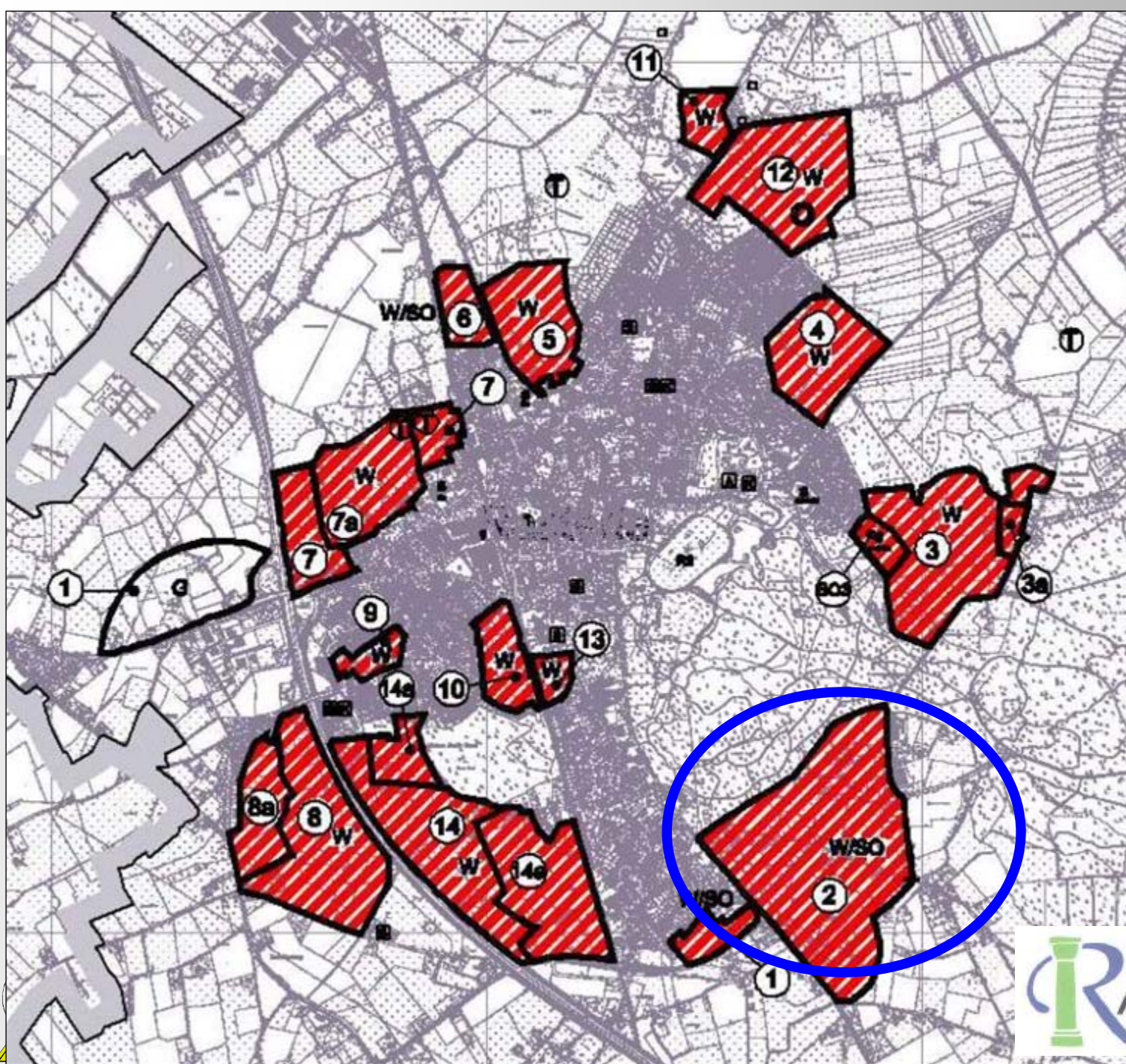
gut geeignet

gut bis bedingt geeignet

bedingt geeignet

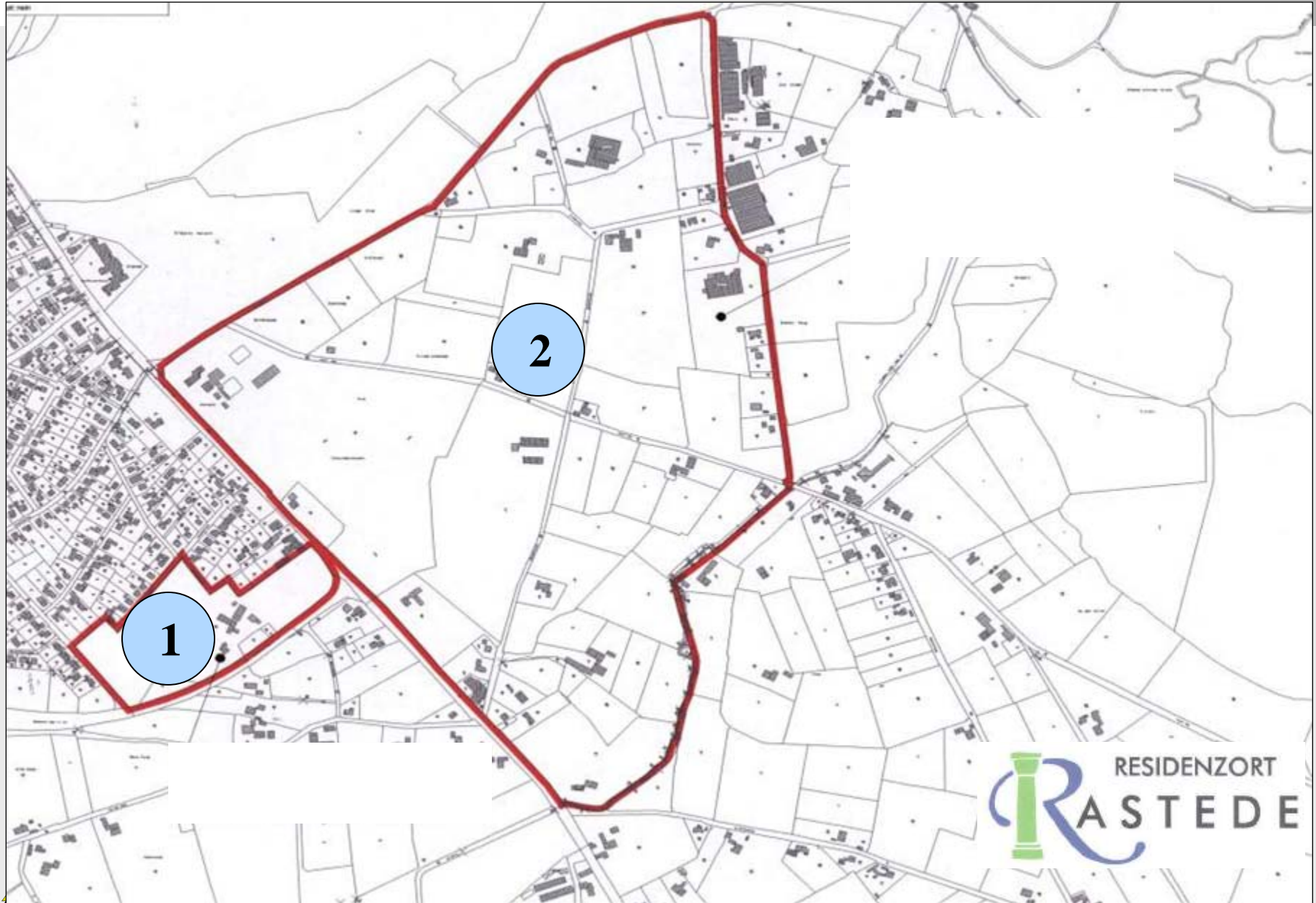
schlecht geeignet





Fläche Nr. 2 - Albertzard

5



Insgesamt **BEDINGT** geeignet!

Verfügbarkeit teilweise gegeben!
Folge: **Priorität 2**



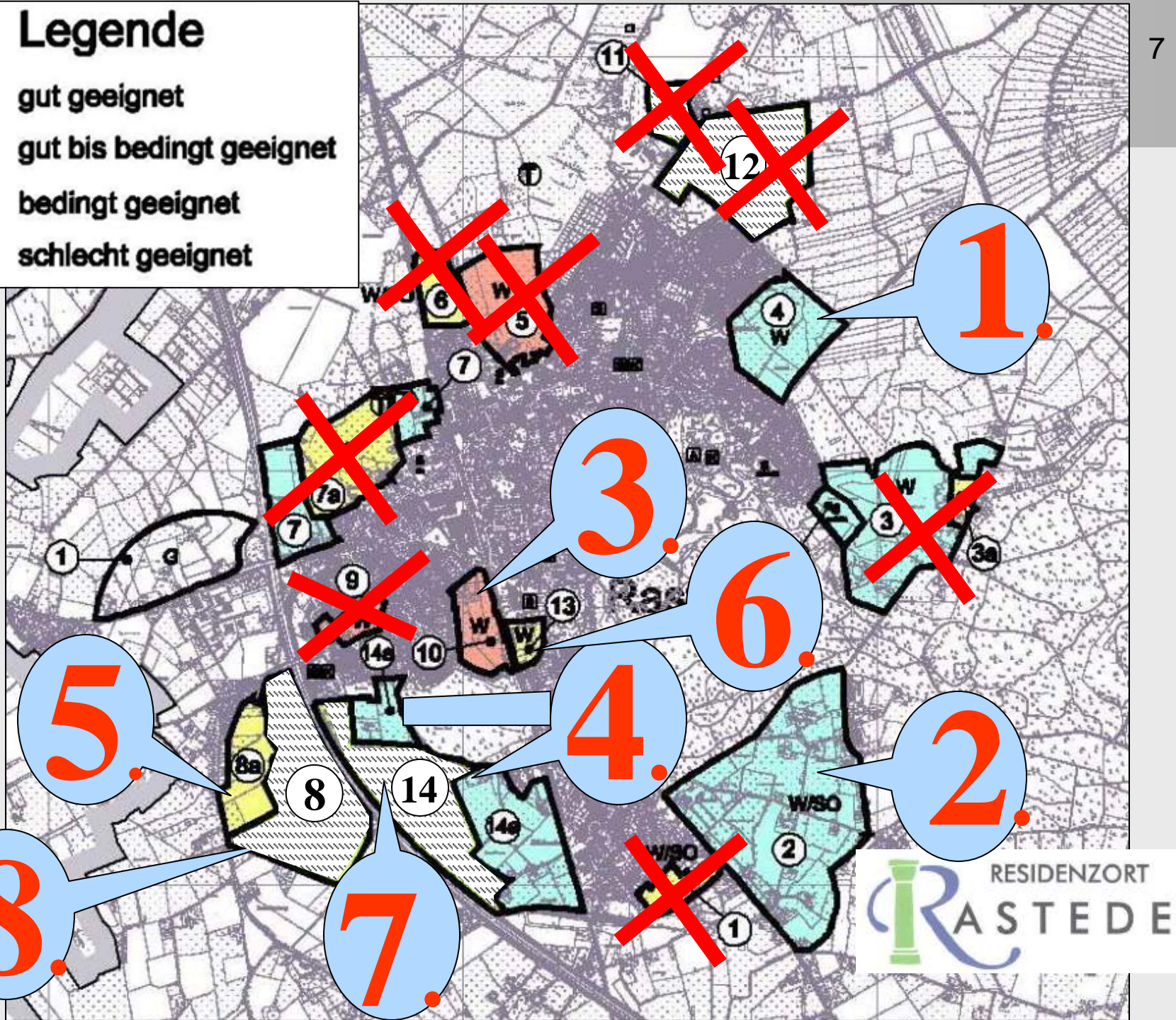
Legende

gut geeignet

gut bis bedingt geeignet

bedingt geeignet

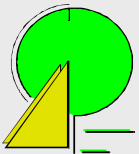
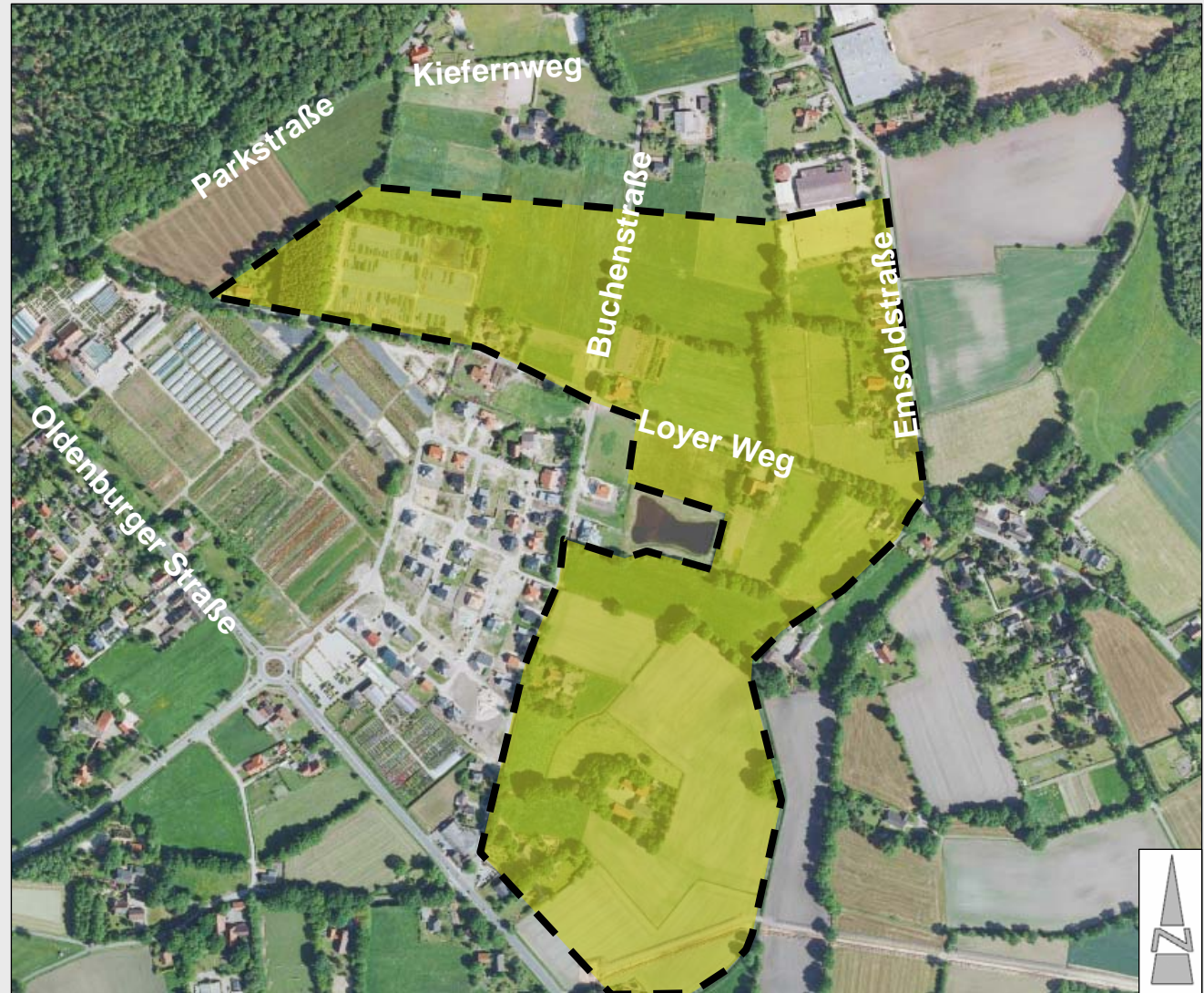
schlecht geeignet



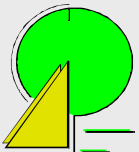
Übersichtsplan zum Untersuchungsraum

Anlass und Ziel:

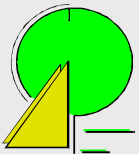
Weiterentwicklung der
Wohnnutzung im Bereich
des Loyer Wegs



1. Städtebauliche Bestandsaufnahme

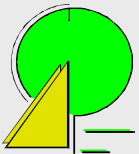


Städtebauliche Situation



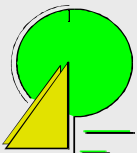
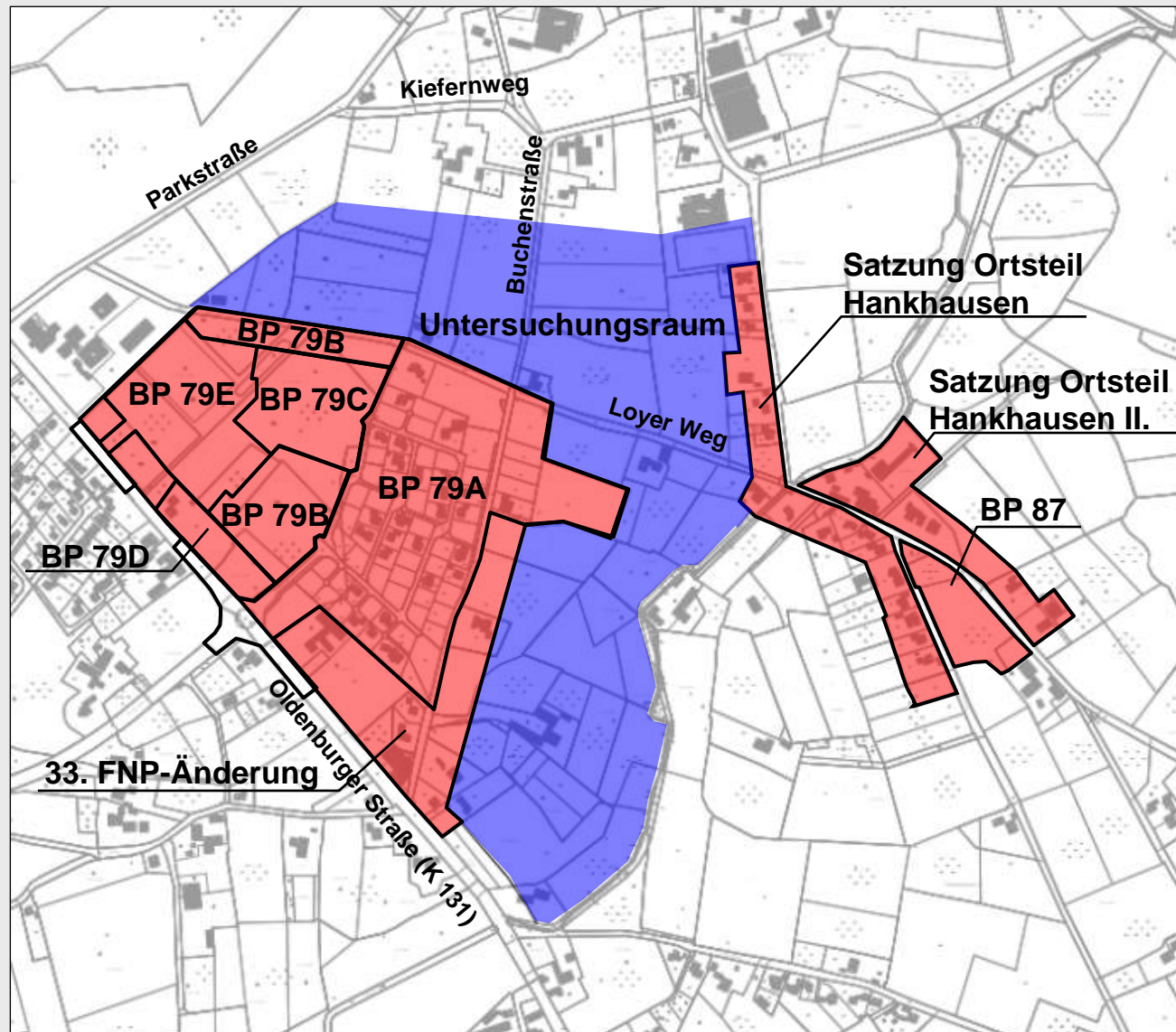
Planungsrechtliche Situation

Auszug aus dem
Flächennutzungsplan
(1991)

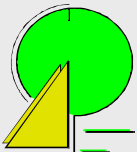


Planungsrechtliche Situation

Übersicht zu den
angrenzenden
Bauleitplänen
und Satzungen



2. Analyse des Untersuchungsraums

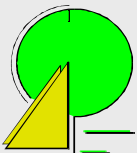
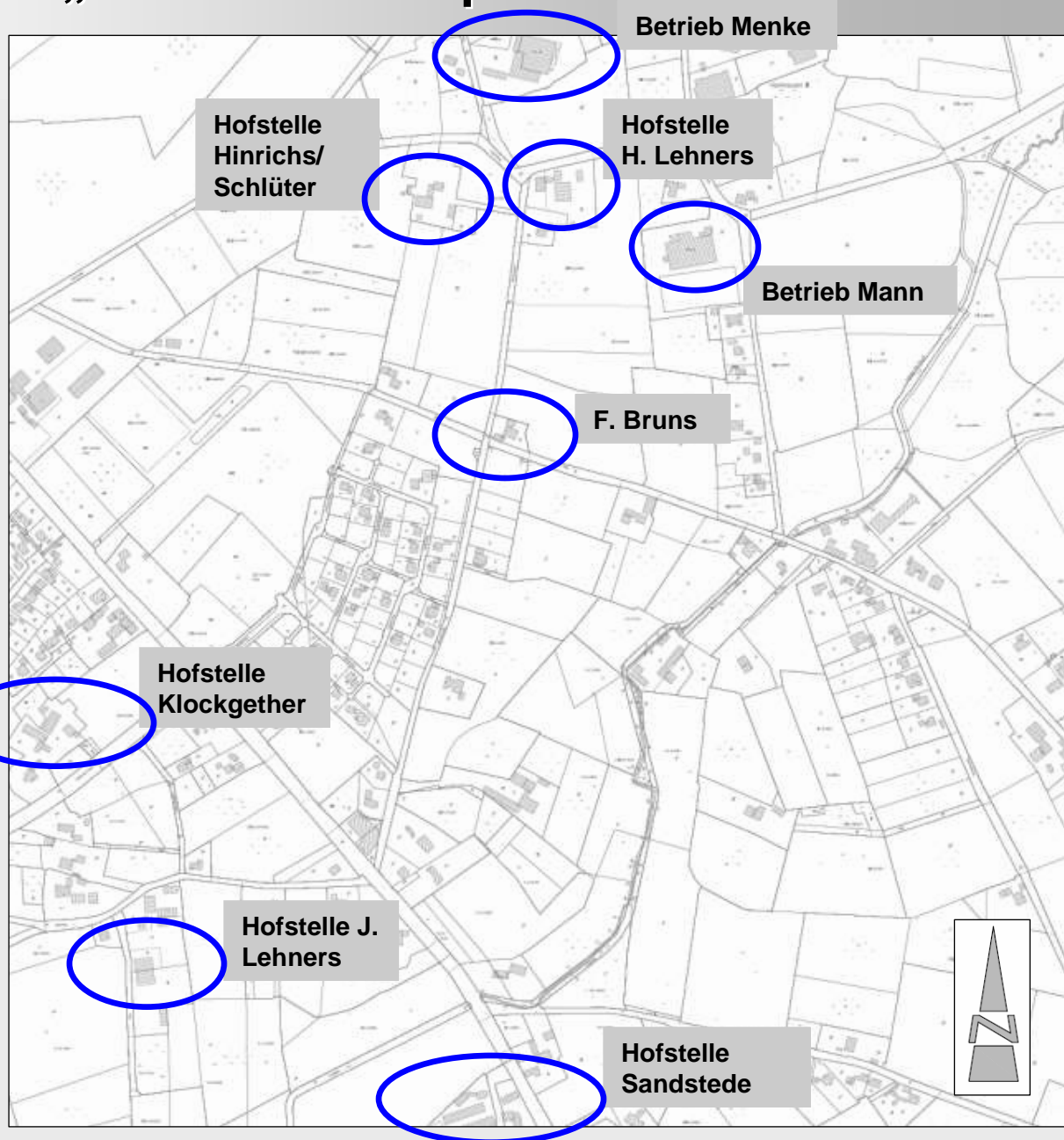


Geruchsimmissionen

Zur Untersuchung der Geruchsimmissionssituation wurde ein Geruchsgutachten nach der **Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL)** erstellt.

Berücksichtigt wurden acht **Betriebe mit Tierhaltung** im Umfeld des Untersuchungsraumes:

- 3 Betriebe mit Pferdehaltung
- 4 landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung
- kleiner Betrieb mit Pferdehaltung (Hobbytierhaltung) im Plangebiet (Bruns)



Geruchsimmissionen

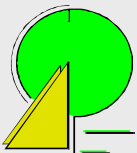
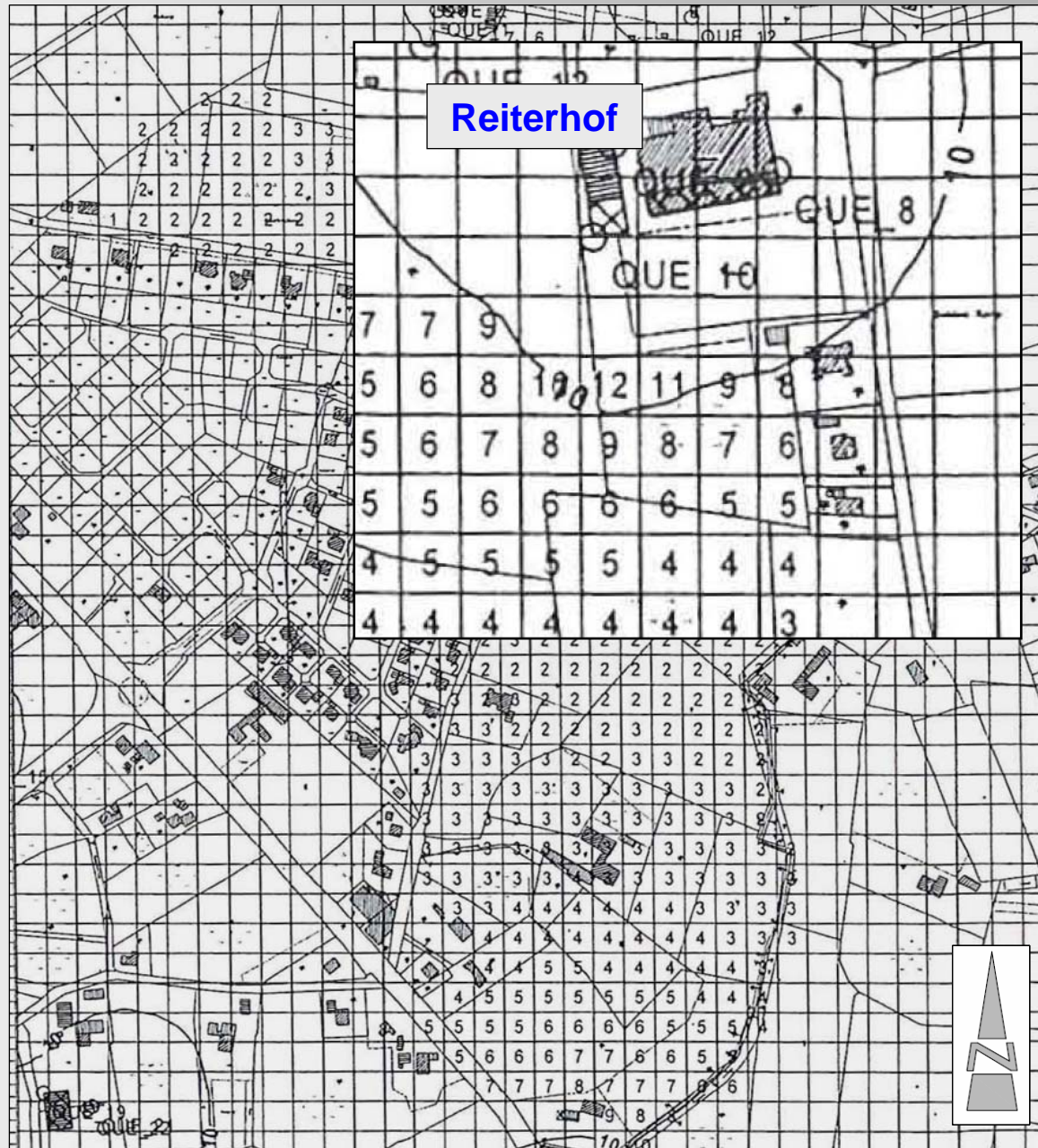
Darstellung der Beurteilung der
Geruchsimmissionssituation
(Ausbreitungsberechnung)

Ergebnis der Beurteilung der
Geruchsimmissionssituation

- Das gesamte Plangebiet ist mit Geruchsimmissionen nur gering belastet.
- Überschreitung des Immissionsgrenzwertes nach der GIRL nur im nordöstlichen Randbereich

Empfehlung:

Keine wohnbauliche Entwicklung der Flächen im Überschreitungsbereich.

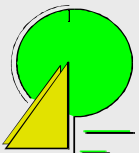


Verkehrstechnische Untersuchung

Prognose-

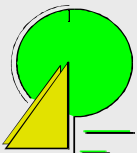
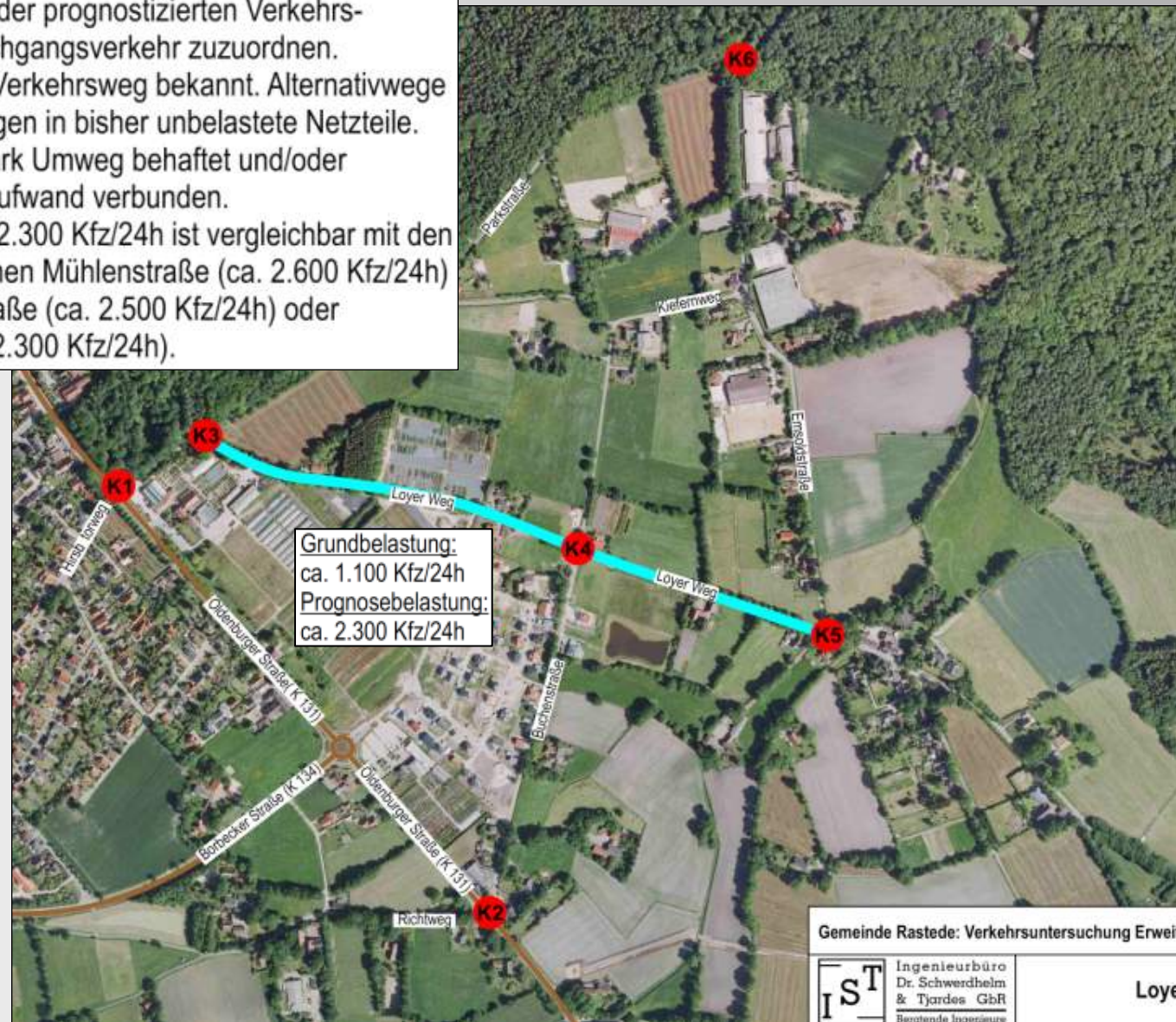
Nullfall 2026

geringe
verkehrliche
Belastung des
Loyer Wegs
ohne Planung



Verkehrstechnische Untersuchung

- Weniger als die Hälfte der prognostizierten Verkehrsbelastung ist dem Durchgangsverkehr zuzuordnen.
- Der Loyer Weg ist als Verkehrsweg bekannt. Alternativwege verlagern die Belastungen in bisher unbelastete Netzteile.
- Alternativwege sind stark Umweg behaftet und/oder mit hohem baulichen Aufwand verbunden.
- Die Belastung von ca. 2.300 Kfz/24h ist vergleichbar mit den Belastungen der östlichen Mühlenstraße (ca. 2.600 Kfz/24h) bzw. der Eichendorfstraße (ca. 2.500 Kfz/24h) oder der Schloßstraße (ca. 2.300 Kfz/24h).



Verkehrstechnische Untersuchung

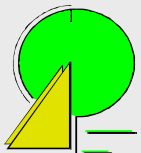
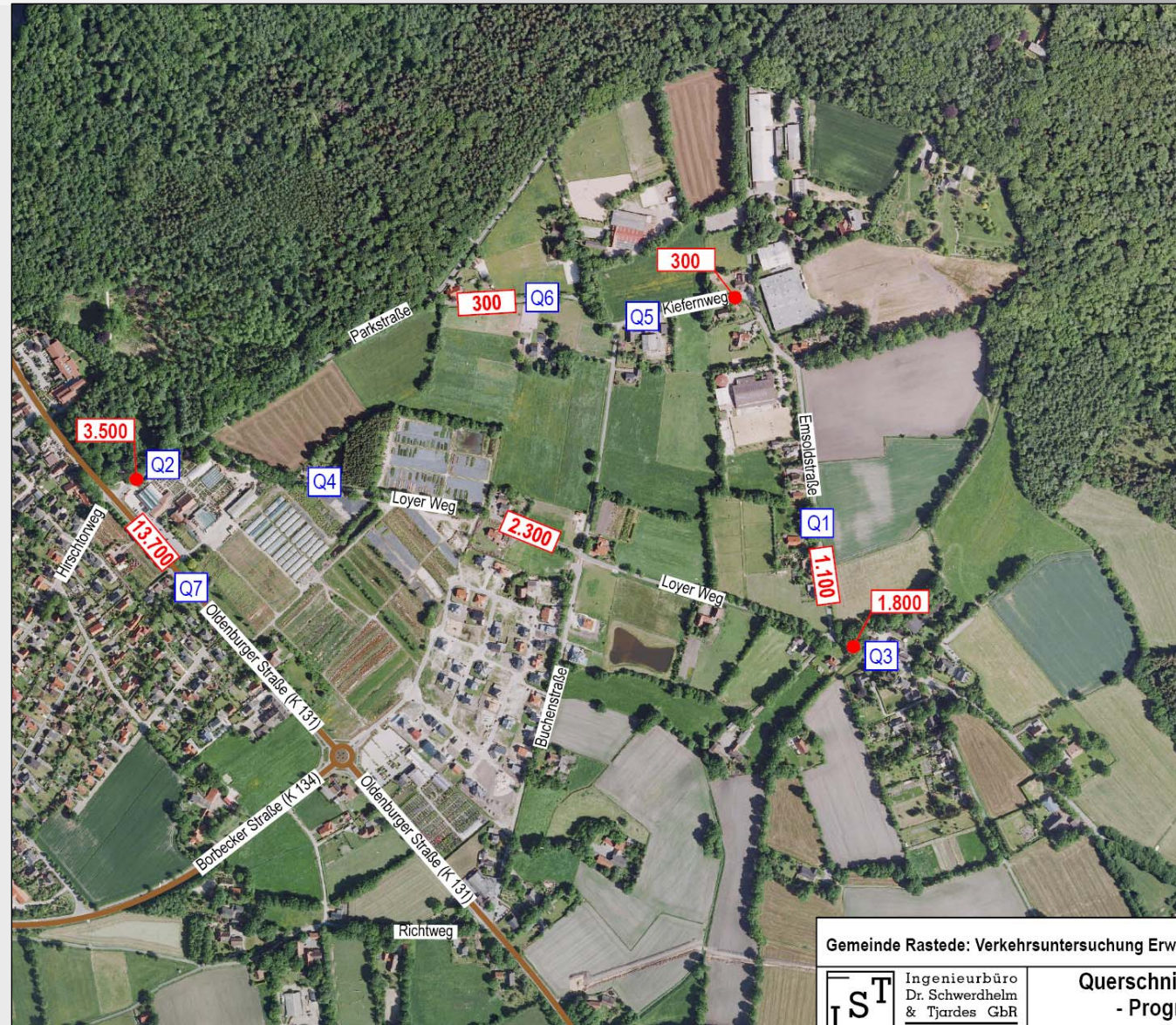
Prognose 2026

Annahme der Erschließung des Untersuchungsraumes über den Loyer Weg

- Verkehrsmenge auf dem Loyer Weg bei Realisierung der Planung vergleichsweise gering

Ergebnis:

Der Loyer Weg ist für die Haupterschließung des Untersuchungsraumes am besten geeignet



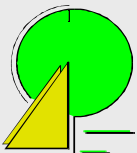
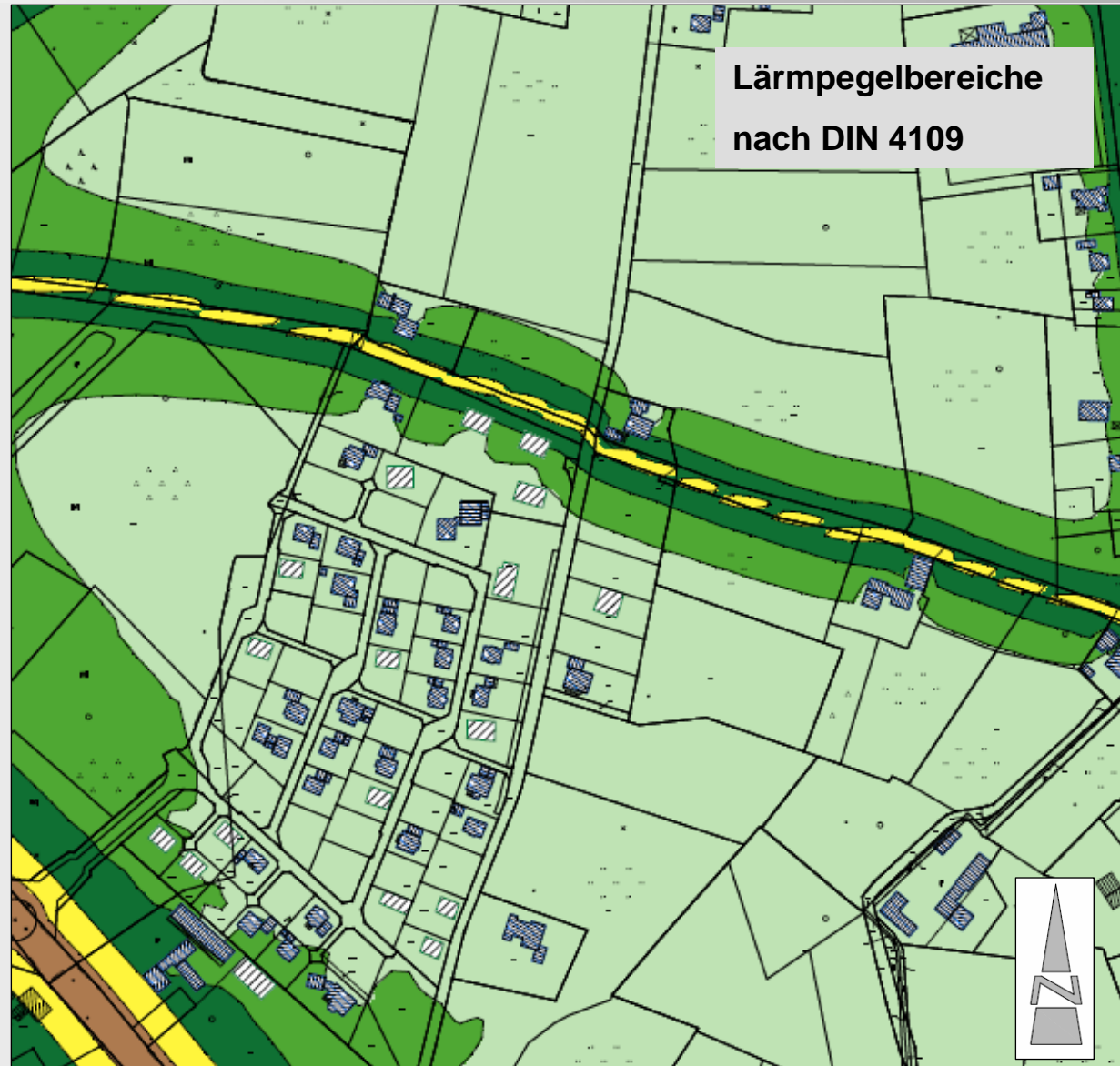
Verkehrsimmissionen

Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung:

Die Orientierungswerte gemäß der **DIN 18005** (Schallschutz im Städtebau) für allgemeine Wohngebiete (WA) (**55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts**) werden überschritten:

tags bis 26 m und **nachts** bis 23 m zur Fahrbahnmitte des Loyer Wegs

Zur Regelung der Überschreitung sind bei der Gebietsentwicklung Lärmschutzvorkehrungen in Form von **passiven Lärmschutzmaßnahmen** (Festlegung von Lärmpegelbereichen) erforderlich.



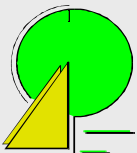
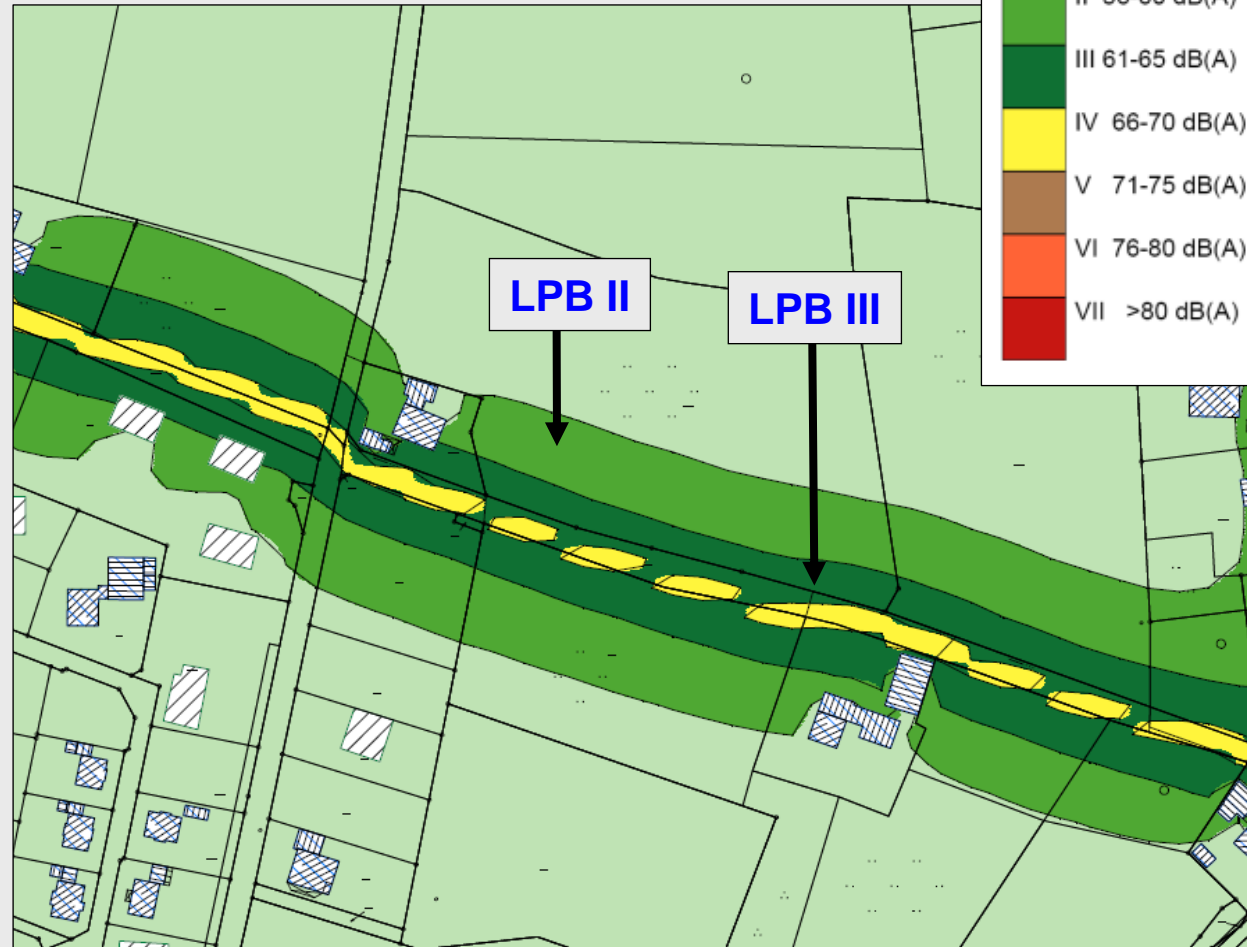
Verkehrsimmissionen

Das Plangebiet befindet innerhalb der **Lärmpegelbereiche III und II** (LPB III und II) nach der DIN 4109, Tab. 8.:

Innerhalb der LPB sind **Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile** (Fassaden, Fenster etc.) zu beachten: z.B.

- im LPB III: Schalldämmmaß 35 dB
- im LPB II: Schalldämmmaß 30 dB

Im LPB II wird der Schallschutzanspruch bereits durch die Anforderungen gemäß der Wärmeschutzverordnung erfüllt.



Bauleitplanung Bereich: „Südlich Schloßpark“

Oberflächenentwässerung

22

Zur Regelung der Oberflächenentwässerung im Plangebiet wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt.

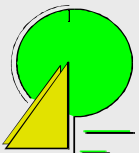
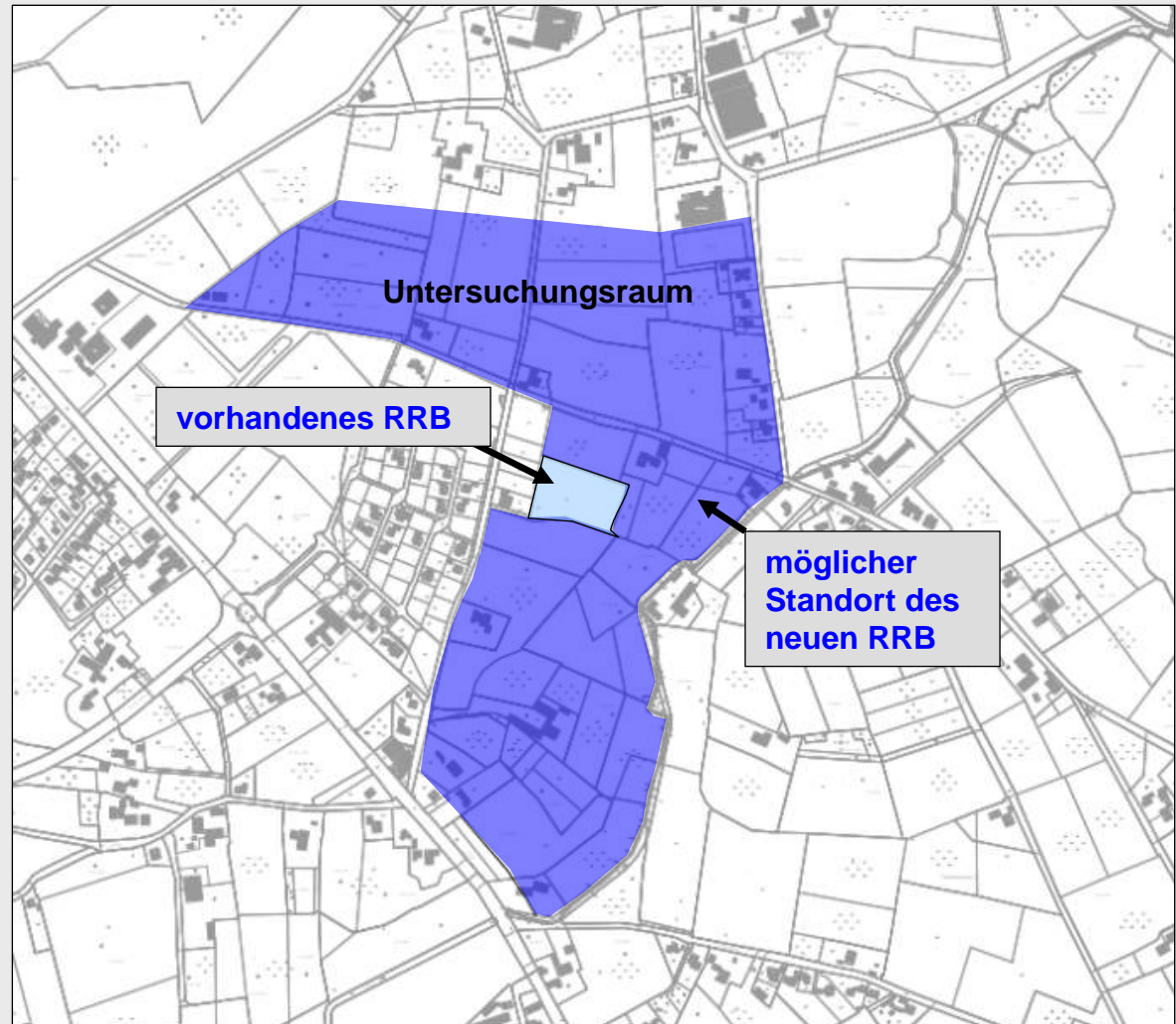
Ergebnis des Konzeptes:

Zur konfliktfreien Ableitung des Niederschlagswassers ist die Anlage eines

Regenrückhaltebeckens

mit einem Speichervolumen von 5.000 m³ (Breite 40 m, Länge 120 m) erforderlich.

Kriterium für die Standortwahl des RRB: Im Umfeld des Plangebietes stehen keine alternativen Flächen zur Verfügung



Naturschutzfachlichen Belange

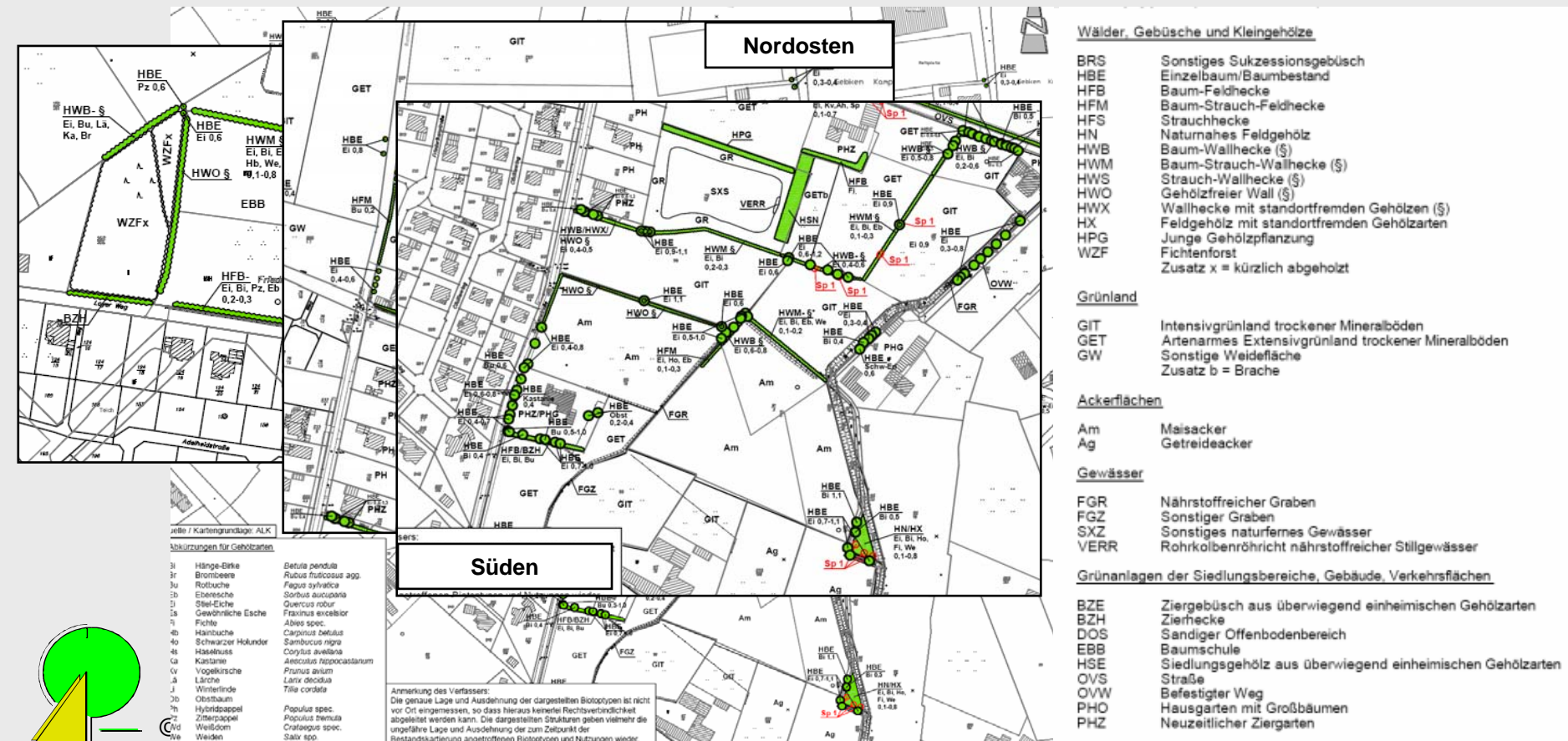
- **Flächendeckende Biotoptypenkartierung** nach „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (Drachenfels, 2011)

Ergebnisse:

- Vorwiegend intensive landwirtschaftliche Nutzung (Grünland, Acker)
- Landschaftsbildprägende Gehölzstrukturen (Wallhecken, Einzelbäume, Hecken)
- Kein Vorkommen von nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen



Wallhecken im Untersuchungsraum



Naturschutzfachlichen Belange

➤ Flächendeckende faunistische Bestandsaufnahme gemäß Forderung der Unteren Naturschutzbehörde

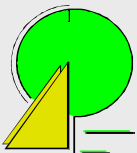
- Faunistische Bestandsaufnahme der Brutvögel von Februar bis Juli 2011



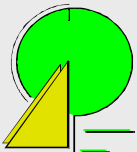
- Faunistische Bestandsaufnahme der Fledermäuse von Mai bis Oktober 2011



Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange (§ 44 BNatSchG) im Rahmen der Bauleitplanung über entsprechende Kompensationsmaßnahmen.

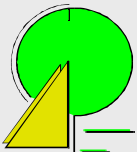


3. Ergebnis der Bestandsaufnahme und - analyse



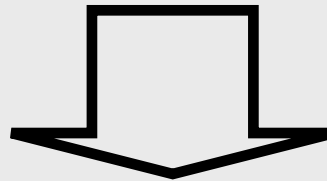
Ergebnisse der Bestandsanalyse als Vorgabe für die Bauleitplanung

Belang	Ergebnis	Konsequenz
Geruchs- immissionen	Gesamtbelastung durch Geruchsmissionen gering; Immissionsgrenzwert gem. GIRL wird nur im nordöstlichen Randbereich überschritten.	Überschreibungsbereich wird aus der vorgesehenen Entwicklungsfläche herausgenommen.
Verkehr	Verkehrliche Belastung des Loyer Wegs grundsätzlich gering. Geprüfte, alternative Erschließungswege nicht geeignet. Erschließung des Gebietes nur über den Loyer Weg sinnvoll.	Die Erschließung der Entwicklungsfläche erfolgt über den Loyer Weg.
Verkehrslärm- immissionen	Überschreitung der Orientierungswerte gem. DIN 18005 entlang des Loyer Weges erfordert die Festlegung von passiven Lärmschutzmaßnahmen.	Im Rahmen der konkreten Gebietsentwicklung wird dies über die verbindliche Festsetzung der Lärmpegelbereiche II und III (Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile) entsprechend berücksichtigt.
Oberflächen- entwässerung	Zur schadlosen Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens erforderlich.	Im Rahmen der Bauleitplanung wird die hierfür erforderliche Fläche planungsrechtlich gesichert.



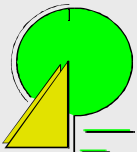
Ergebnisse der Bestandsanalyse als Vorgabe für die Bauleitplanung

Belang	Ergebnis	Konsequenz
Natur und Landschaft	<ul style="list-style-type: none">- Vorwiegend intensive landwirtschaftliche Nutzung (Grünland, Acker)- Vorkommen von z. T. landschaftsbildprägenden Gehölzstrukturen (Wallhecken, Hecken, Einzelbäume)- Kein Vorkommen von nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen- Keine hohen Wertigkeiten für untersuchte Faunengruppen (Brutvögel, Fledermäuse)	<p>Größtmöglicher Erhalt von wertvollen Biotopen (Wallhecken, Einzelbäume etc.).</p> <p>Die vorbereitenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind über Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sicherzustellen.</p>

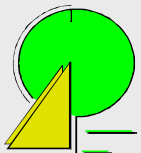


Fazit:

Die Ergebnisse der städtebaulichen Bestandsaufnahme und -analyse zeigen, dass sich der Untersuchungsraum für eine wohnbauliche Entwicklung eignet.



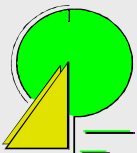
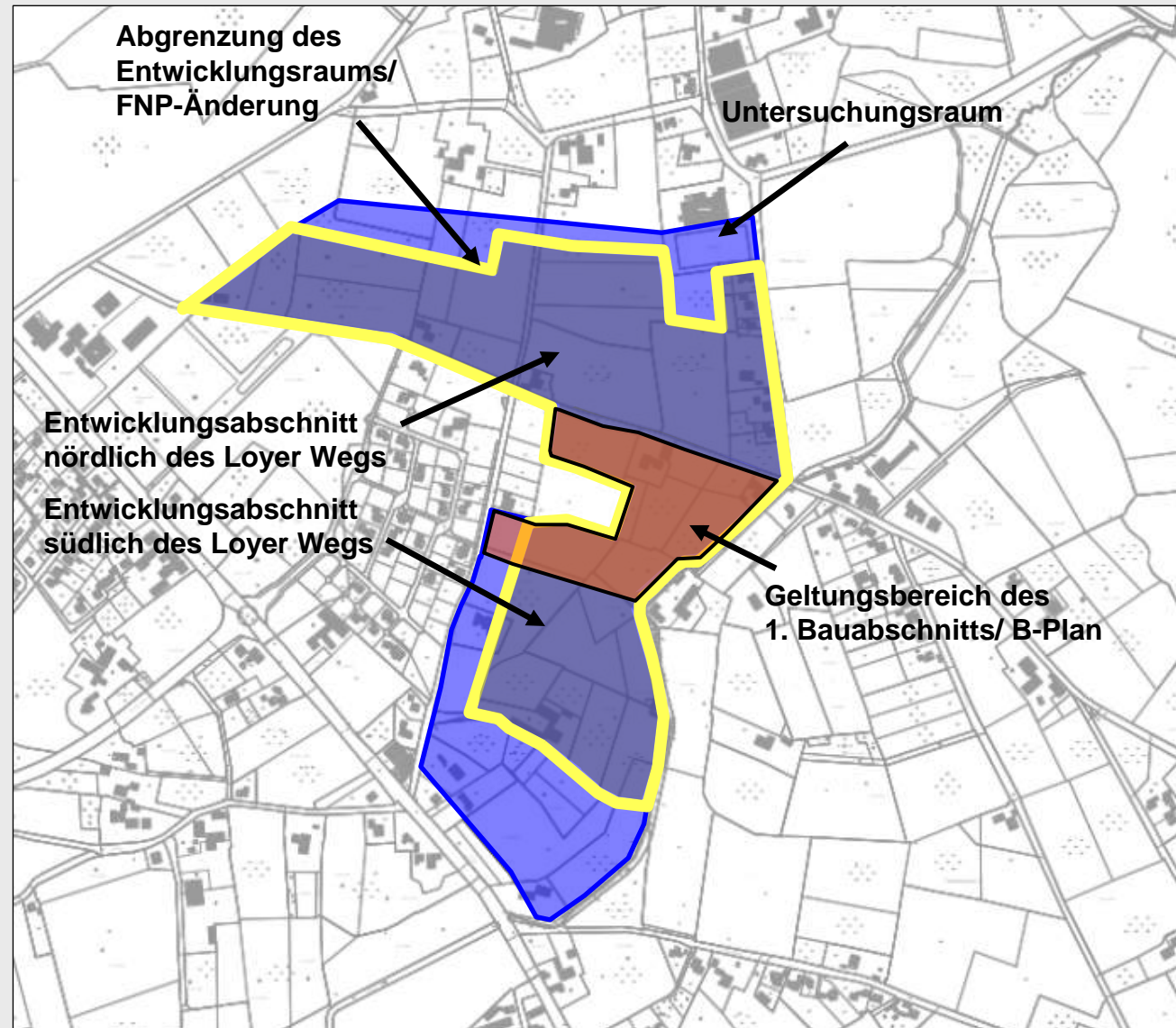
4. Mögliche Abgrenzung von Planungsräumen



Übersicht zur möglichen Abgrenzung des Plangebietes

Kriterien für die Abgrenzung des ersten Bauabschnittes/ B-Plan:

- günstige verkehrliche Erschließung über den Loyer Weg
- Lage aufgrund des vorgesehenen Standortes für das RRB



Bauleitplanung Bereich: „Südlich Schloßpark“

Landschaftsökologische Bestandsaufnahme zum 1. Bauabschnitt/ Bebauungsplan

- Einzelbaum, Baumgruppe
- Gehölze
- § nach § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG geschützte Wallhecke

Biotypen (Stand 05/2011)

Wälder, Gebüsche und Kleingehölze

HBE	Einzelbaum/Baumbestand
HFB	Baum-Feldhecke
HFM	Baum-Strauch-Feldhecke
HN	Naturnahes Feldgehölz
HWB	Baum-Wallhecke (§)
HWM	Baum-Strauch-Wallhecke (§)
HWS	Strauch-Wallhecke (§)
HWO	Gehölzfreier Wall (§)
HWX	Wallhecke mit standortfremden Gehölzen (§)
HX	Feldgehölz mit standortfremden Gehölzarten
HPG	Junge Gehölzpflanzung
Zusatz	- = schlechte Ausprägung; lückiger Gehölzbestand, degradierter Wal

Grünland

GIT	Intensivgrünland trockener Mineralböden
GET	Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden
Zusatz b	= Brache

Ackerflächen

Am	Maisacker
Ag	Getreideacker

Gewässer

FGR	Nährstoffreicher Graben
FGZ	Sonstiger Graben
SXS	Sonstiges naturförmiges Staugewässer
VERR	Rohrkolbenrohricht nährstoffreicher Stiltgewässer

Grünanlagen der Siedlungsbereiche, Gebäude, Verkehrsflächen

BZH	Zierhecke
OVS	Straße
OWV	Befestigter Weg
PHG	Hausgarten mit Großbäumen
PHZ	Neuzettlicher Ziergarten

[Biotypenkürzel nach „Kartierschlüssel für Biotypen in Niedersachsen“ (DRACHENFELS 2011)]

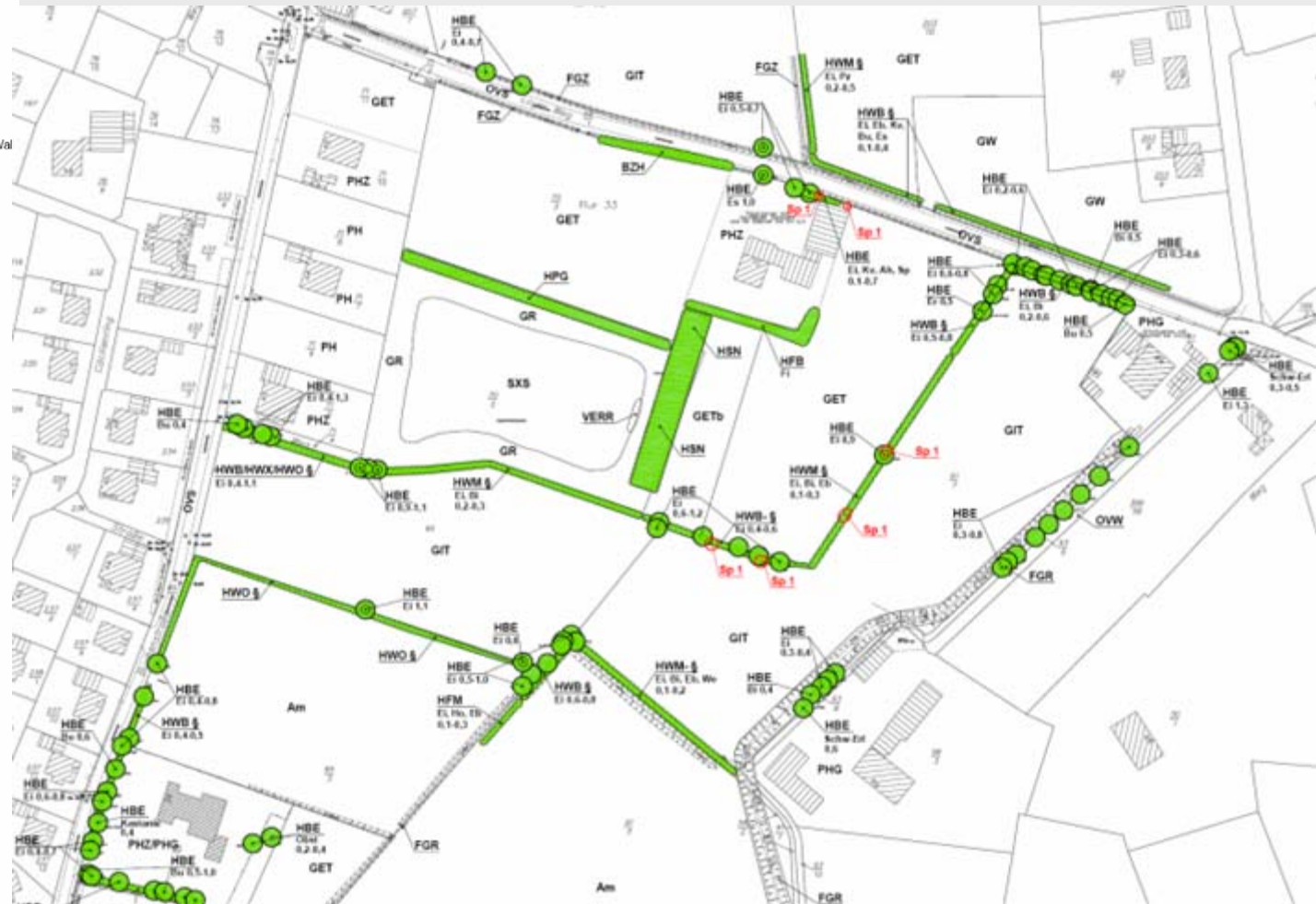
Abkürzungen für Gehölzarten

Bi	Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Br	Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i> agg.
Bu	Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Eb	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Ei	Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Es	Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Fi	Fichte	<i>Abies spec.</i>
Hb	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Ho	Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Hs	Häselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Ka	Kastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>
Kv	Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Lä	Lärche	<i>Larix decidua</i>
Li	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Ob	Obstbaum	
Ph	Hybridpappel	<i>Populus spec.</i>
Pz	Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Wd	Weißdorn	<i>Crataegus spec.</i>
We	Weiden	<i>Salix spp.</i>

Besonders geschützte Arten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG

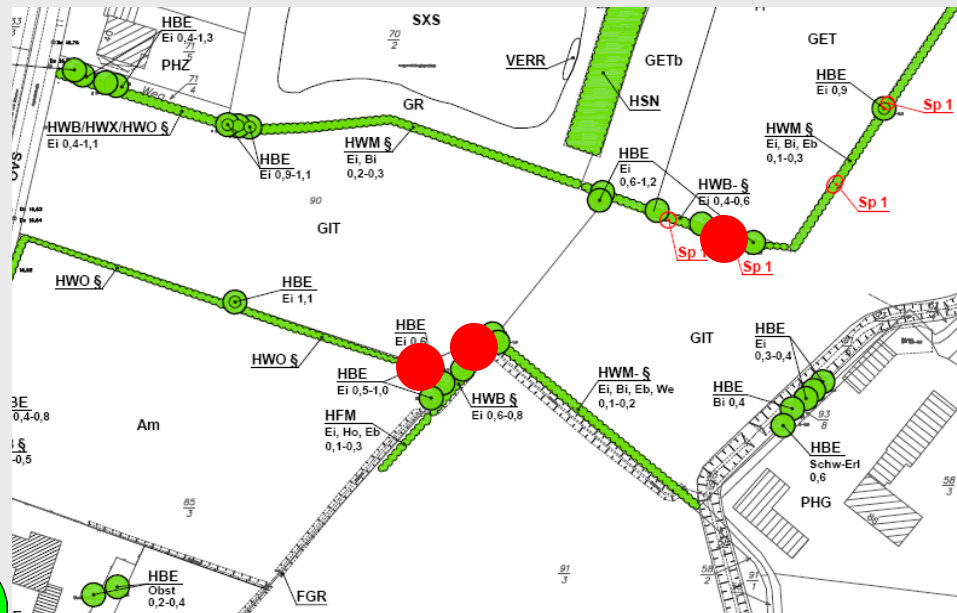
Sp	Stechpalme	<i>Ilex aquifolium</i>
----	------------	------------------------

Häufigkeitsangaben: 1 = 1 Exemplar, 2 = 2-5 Exemplare, 3 = 6-25 Exemplare

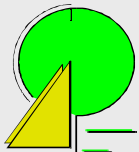


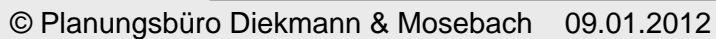
Baumgutachten zum 1. Bauabschnitt/ Bebauungsplan

- Untersuchung der Stand- und Bruchsicherheit von Einzelbäumen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Die meisten Bäume sind nach Durchführung von Schnitt- und Einkürzungsmaßnahmen (u. a. Entfernen von Totholz, Astrückschnitt etc.) stand- und bruchsicher.
- Drei Eichen müssen gefällt werden.



● = zu fällende Einzelbäume (Eichen)





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

