



Gemeinde Rastede

TOP 5

60. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Wohngebiet Am Stratjebusch“

Vorlage 2014/051

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

31.03.2014

60. FNP-Änderung „Wohngebiet Am Stratjebusch“

Übersicht zum Plangebiet

Anlass und Ziel der Planung

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bedarfsgerechte Ausweitung der Wohnnutzung im Hauptort



60. FNP-Änderung „Wohngebiet Am Stratjebusch“

Vorentwurf

Verfahren gem.
§ 3 (1) u. § 4 (1) BauGB:

Frühzeitige Beteiligung



60. FNP-Änderung „Wohngebiet Am Stratjebusch“

Abwägungsvorschläge

zu den im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen

60. FNP-Änderung „Wohngebiet Am Stratjebusch“

TÖB/ Behörden

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Landkreis Ammerland</u></p>	
<p>Die Begründung ist im Hinblick auf die städtebaulichen Erforderlichkeit des Planvorhabens zu ergänzen.</p>	<p>Die Flächennutzungsplanänderung dient zur anteiligen Deckung des im Zuge der 51. Flächennutzungsplanänderung „Südlich Schloßpark“ ermittelten Wohnbauflächenbedarfs bis zum Jahr 2030</p> <p>Unter Berücksichtigung des hier realisierten Flächenangebotes von 19,9 ha beträgt dieser aktuell noch ca. 15 ha</p> <p>Die Begründung wurde um konkretere Aussagen hierzu ergänzt</p>

60. FNP-Änderung „Wohngebiet Am Stratjebusch“

TÖB/ Behörden

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Landkreis Ammerland</u></p>	
<p>Zur Genehmigungsfähigkeit der Planung ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen deutlicher zu begründen</p>	<p>Das Planvorhaben dient anteilig zur Deckung des langfristigen Siedlungsbedarfes im Hauptort Rastede</p> <p>Die Standortwahl basiert auf den Inhalten des Gemeindeentwicklungskonzeptes 2000+, wonach das Plangebiet für die weitere Siedlungsentwicklung geeignet ist</p> <p>Die Begründung wurde um konkretere Aussagen hierzu ergänzt</p>

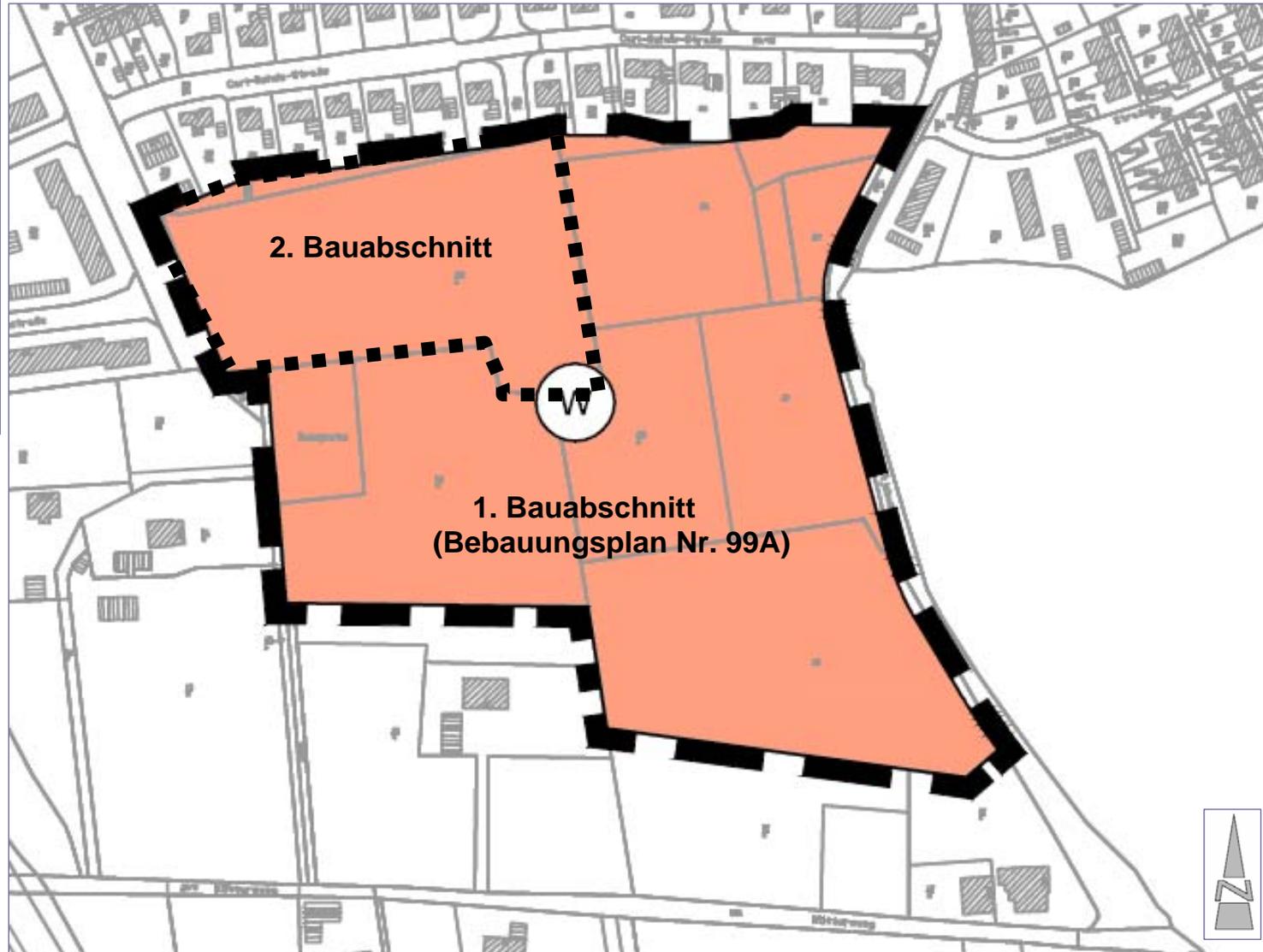
60. FNP-Änderung „Wohngebiet Am Stratjebusch“

TÖB/ Behörden

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Landkreis Ammerland</u></p>	
<p>Die Flächennutzungsplanänderung ist aufgrund des größeren Geltungsbereichs gegenüber dem parallelen Bebauungsplan Nr. 99A um einen Umweltbericht zu ergänzen</p>	<p>Ein Umweltbericht wurde entsprechend erarbeitet. Der Faunistische Fachbeitrag ist Bestandteil des neu erstellten Umweltberichts.</p>

60. FNP-Änderung „Wohngebiet Am Stratjebusch“

Aufgrund des größeren Geltungsbereiches der FNP-Änderung gegenüber dem des parallelen Bebauungsplanes Nr. 99A sind die Planunterlagen um einen Umweltbericht zur FNP-Änderung zu ergänzen

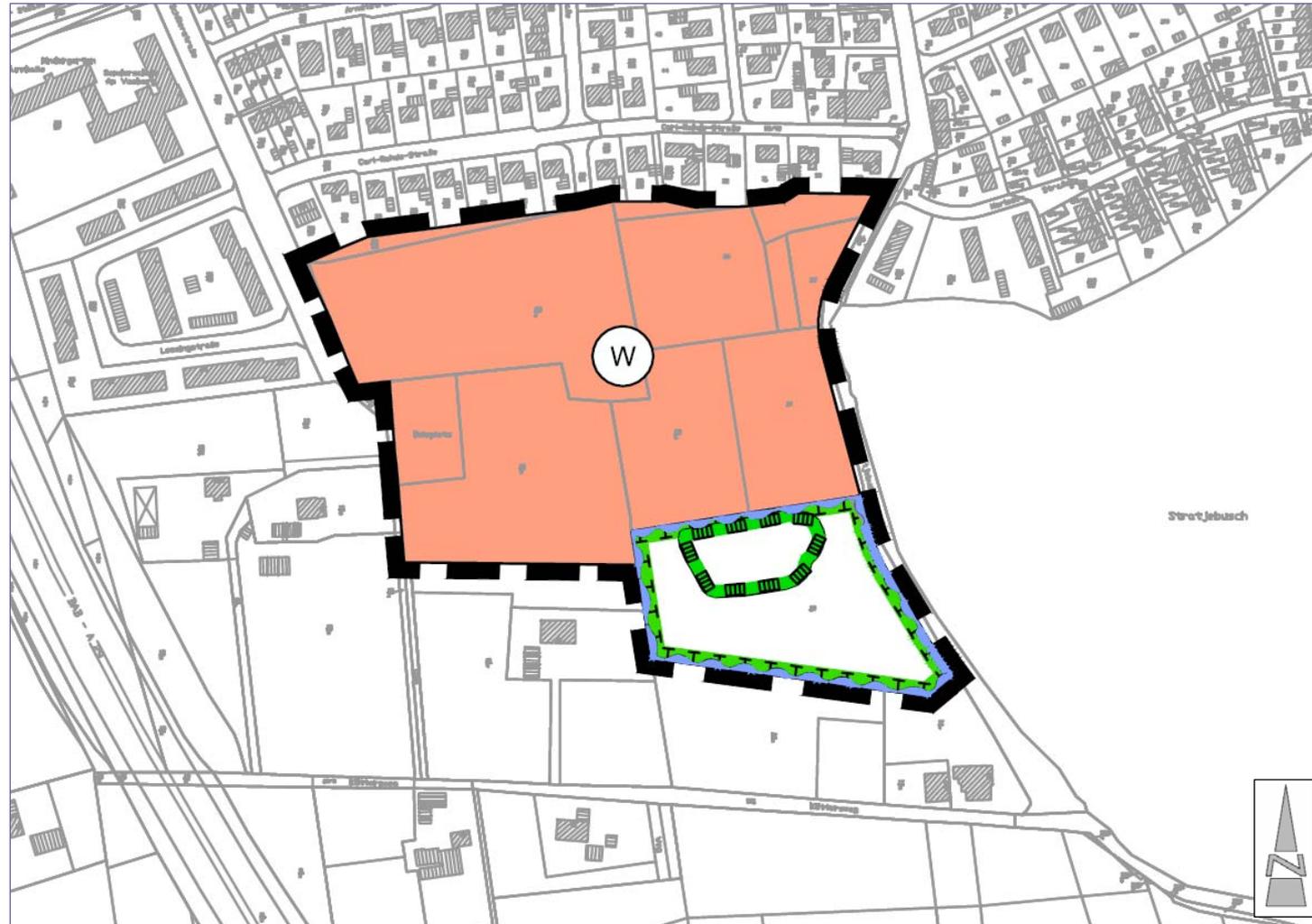


60. FNP-Änderung „Wohngebiet Am Stratjebusch“

Entwurf

Verfahren gem.
§ 3 (2) u. § 4 (2) BauGB:

Öffentliche Auslegung





Gemeinde Rastede

TOP 6

Bebauungsplan Nr. 99A „Wohngebiet Am Stratjebusch“

Vorlage 2014/052

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

31.03.2014

Bebauungsplan Nr. 99 A „Wohngebiet Am Stratjebusch“

Übersicht zum Plangebiet

Anlass und Ziel der Planung

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bedarfsgerechte Ausweitung der Wohnnutzung im Hauptort



Bebauungsplan Nr. 99 A „Wohngebiet Am Stratjebusch“

Vorentwurf

Verfahren gem.
§ 3 (1) u. § 4 (1) BauGB:

Frühzeitige Beteiligung



Abwägungsvorschläge

zu den im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen

TÖB/ Behörden

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Landkreis Ammerland</u></p>	
<p>Aus naturschutzfachlicher Sicht sollte ein größtmöglicher Abstand zum östlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet (LSG WST 83 „Stratjebusch“) eingehalten werden.</p>	<p>Zur angrenzenden Waldfläche wird insgesamt ein Abstand von ca. 15 m eingehalten.</p> <p>Die ortsbildprägende Wirkung des Waldrandes wird bereits durch die Straße „Am Stratjebusch“, bestehende Siedlungsstrukturen und durch die intensive landwirtschaftliche Grünlandnutzung gestört.</p> <p>Der Bebauungsplan sieht ferner verschiedene aus naturschutzfachlicher Sicht aufwertende Maßnahmen für die untersuchten Faunengruppen, Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien sowie das Landschaftsbild vor, so dass keine über das bestehende Maß hinausgehende Beeinträchtigung des Waldes gesehen wird.</p>

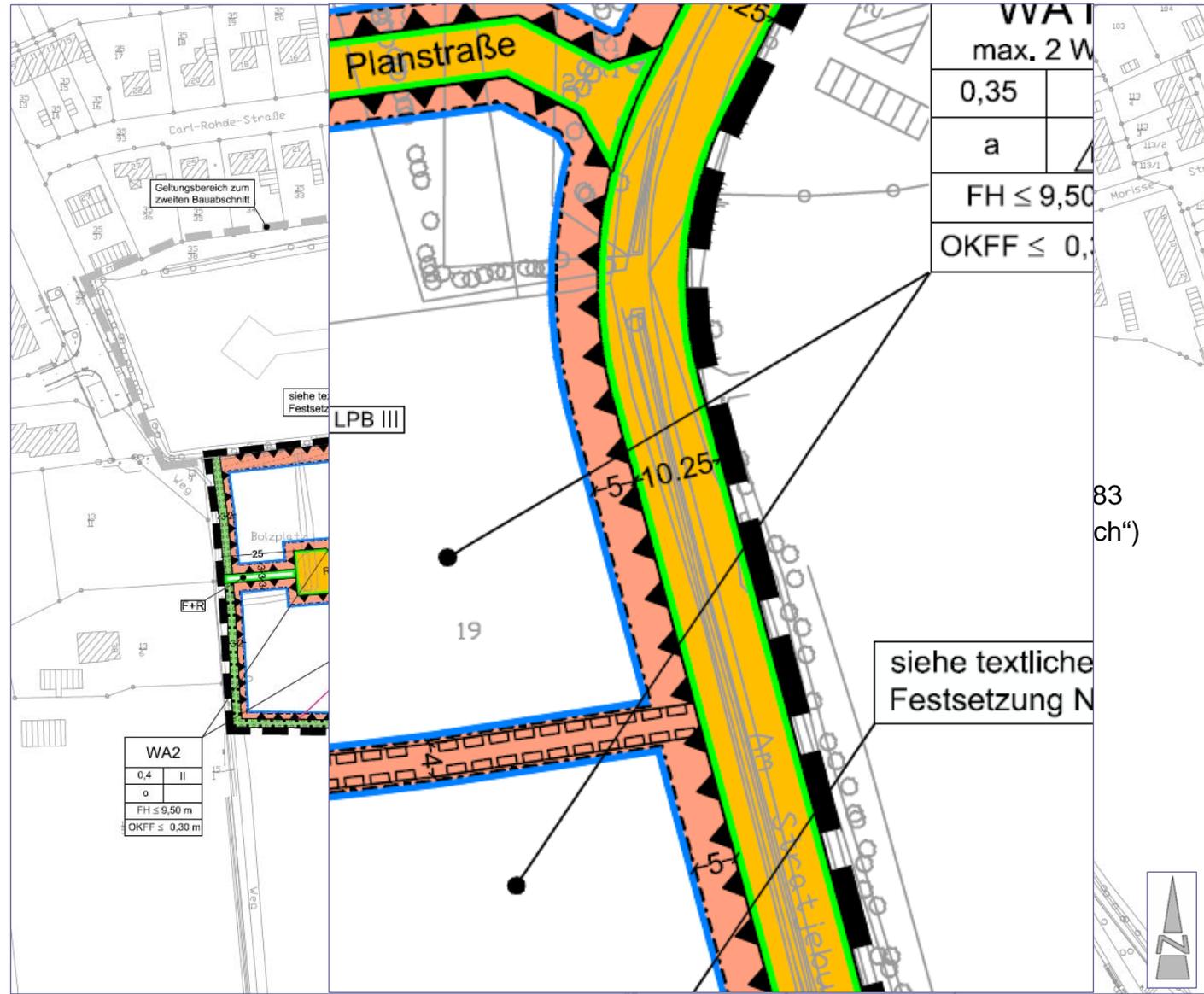
Bebauungsplan Nr. 99 A „Wohngebiet Am Stratjebusch“

TÖB/ Behörden

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Landkreis Ammerland</u></p>	
<p>Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist ein Waldabstand von mindestens 25 bis 30 m erforderlich.</p> <p>Sollte dieser Abstand unterschritten werden, ist eine grundbuchrechtliche Eintragung zu Gunsten des Waldeigentümers erforderlich.</p>	<p>In Niedersachsen gibt es keinen gesetzlich vorgeschriebenen Abstand zu Wald, so dass konkrete Abstände nicht eingefordert werden können.</p> <p>Aufgrund der angrenzenden Straße ist der Waldeigentümer bereits verkehrssicherungspflichtig und hat diesbezüglich bereits für eine Gefahrenabwehr Sorge zu tragen.</p> <p>Im Zuge des Beteiligungsverfahrens wurden vom Waldeigentümer keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.</p>

Bebauungsplan Nr. 99 A „Wohngebiet Am Stratjebusch“

Abwägung zum Waldabstand



Bebauungsplan Nr. 99 A „Wohngebiet Am Stratjebusch“

TÖB/ Behörden

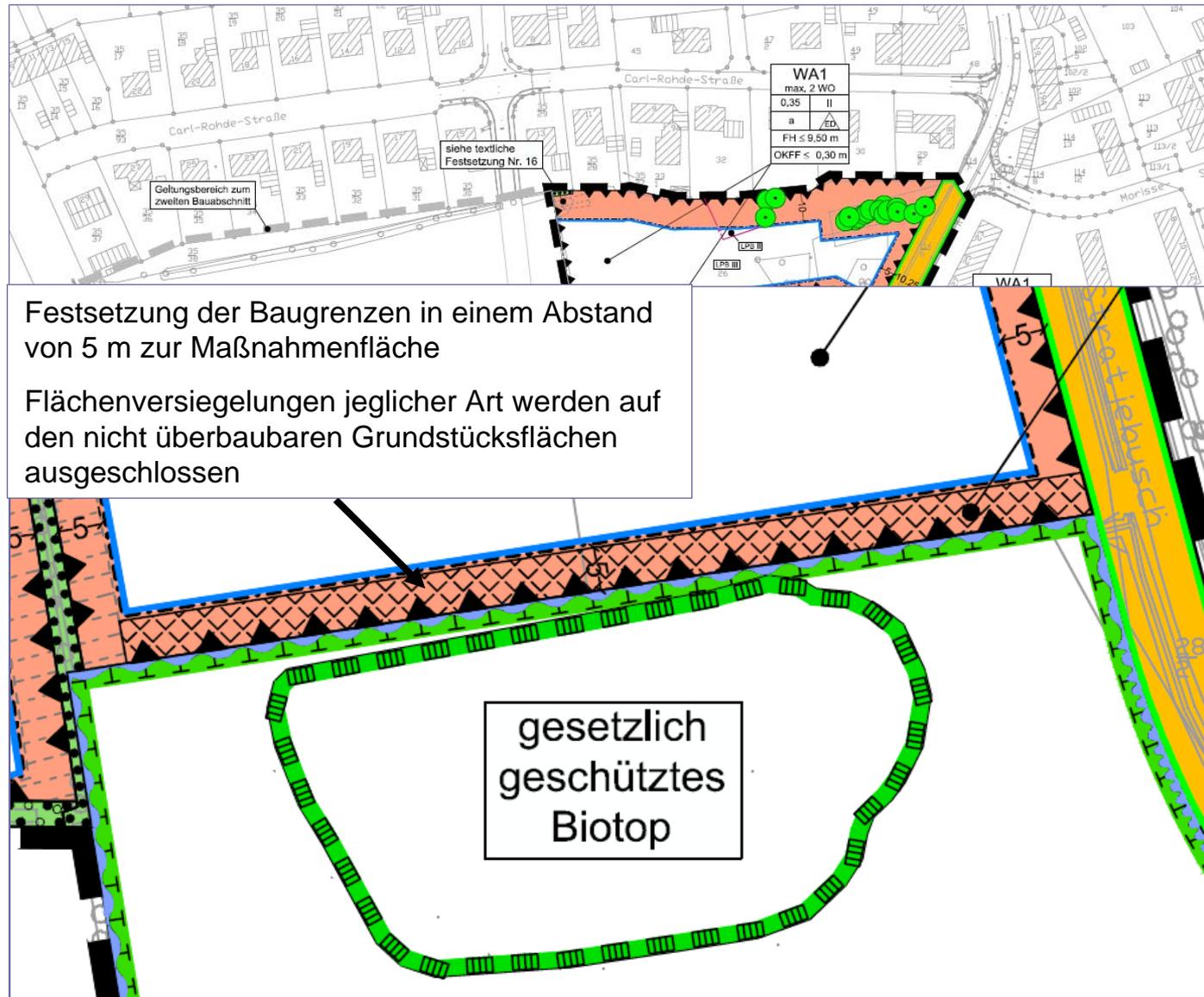
Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Landkreis Ammerland</u></p>	
<p>Um Beeinträchtigungen des Biotops zu vermeiden, ist darzulegen wie dieses wirksam erhalten werden kann.</p>	<p>Die Baugrenze wird im Weiteren in einem Abstand von 5 m zur Maßnahmenfläche festgesetzt. Zum Biotop wird auf diese Weise ein Abstand von ca. 7 m eingehalten.</p> <p>Zusätzlich werden Flächenversiegelungen jeglicher Art auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.</p> <p>Während der Baumaßnahmen wird das Biotop dauerhaft eingezäunt. Zusätzlich erfolgt eine dauerhafte Zaunanlage an der nördlichen Grenze der Maßnahmenfläche.</p>

Bebauungsplan Nr. 99 A „Wohngebiet Am Stratjebusch“

Abwägung zum Biotop

Dauerhafte Einzäunung des Biotops während der Baumaßnahmen

Dauerhafte Zaunanlage entlang der nördlichen Grenze der festgesetzten Maßnahmenfläche



Bebauungsplan Nr. 99 A „Wohngebiet Am Stratjebusch“

TÖB/ Behörden

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Landkreis Ammerland</u></p>	
<p>Nachweis erforderlich, dass im östlichen Plangebietsrand geschützte Außenwohnbereiche gemäß den textlichen Festsetzungen im westlichen und südwestlichen Plangebiet mit Prognosewerten über 60 dB(A) realisierbar sind.</p>	<p>Der Belang wurde vom Schallgutachter geprüft:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geschützte Außenwohnbereiche sind demzufolge in den betreffenden Bereichen auf der lärmabgewandten Seite, im direkten Schallschatten eines Gebäudes möglich. - Eine entsprechende Festsetzung war im Vorentwurf des Bebauungsplanes bereits enthalten.

Bebauungsplan Nr. 99 A „Wohngebiet Am Stratjebusch“

Abwägung zum Schallgutachten

Geschützte
Außenwohnbereiche sind
gemäß Aussage des
aktualisierten Schallgutachtens
im Plangebiet auf der
lärmabgewandten Seite im
direkten Schallschatten eines
künftigen Gebäudes möglich



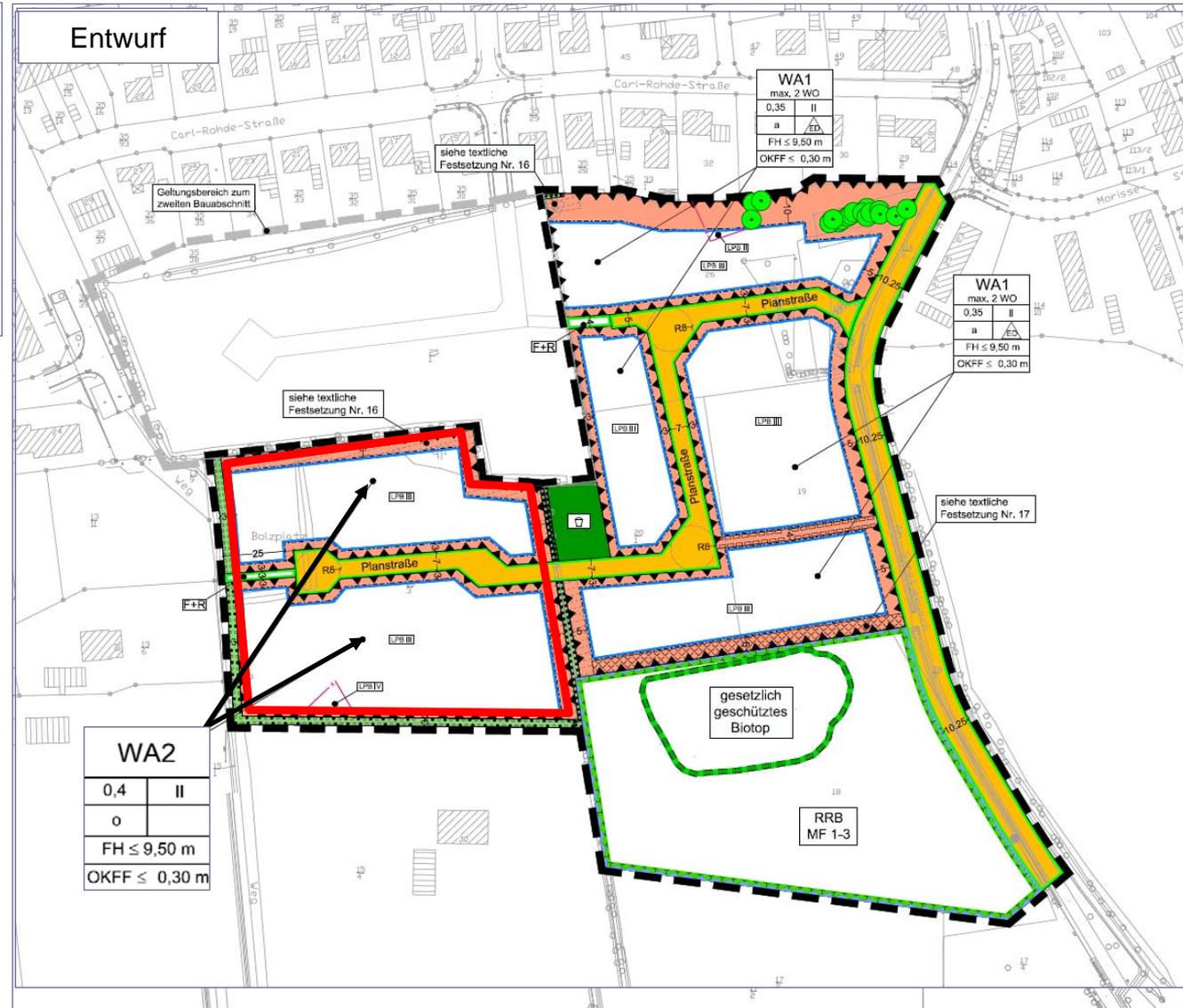
Bebauungsplan Nr. 99 A „Wohngebiet Am Stratjebusch“

TÖB/ Behörden

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>EWE Netz GmbH</u></p>	
<p>Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft eine Ortsnetzgasleitung. Diese darf in ihrer Lage und ihrem Bestand nicht gefährdet werden.</p>	<p>Aufgrund des Leitungsverlaufs im Bereich der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Gefährdung der Leitung nicht zu erwarten.</p> <p>Auf die Leitung wird in den Planunterlagen im Weiteren hingewiesen.</p>

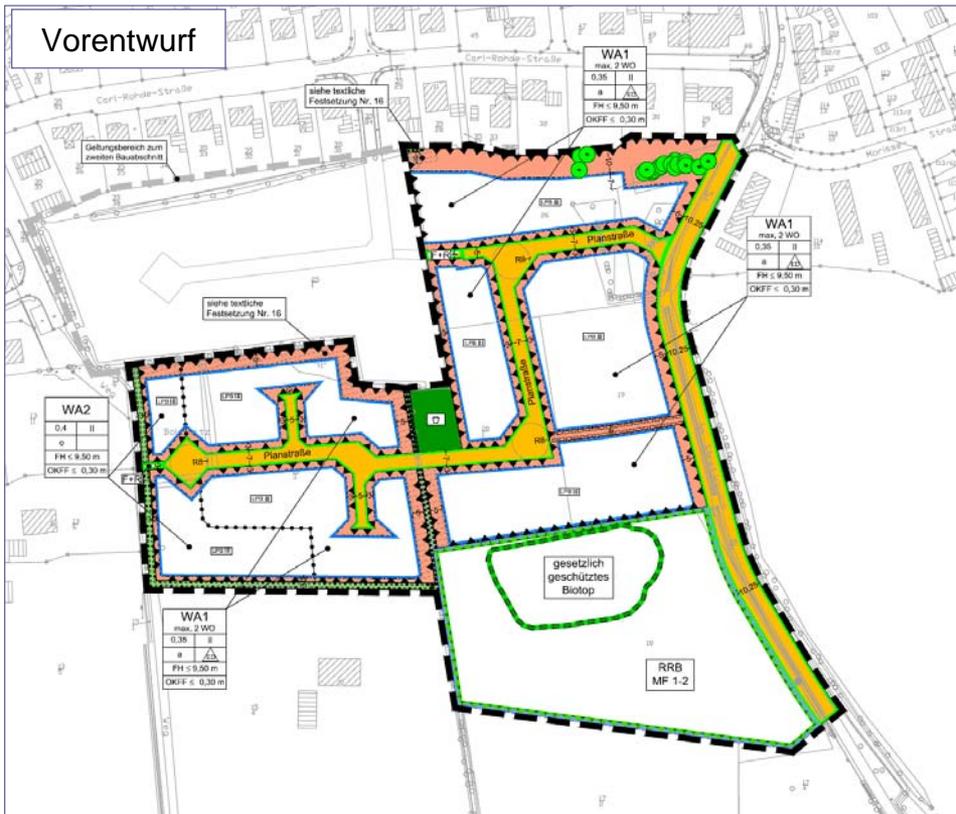
Bebauungsplan Nr. 99 A „Wohngebiet Am Stratjebusch“

Die im Westen festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA2) für eine mögliche Mehrfamilienhausbebauung wurden gegenüber dem Vorentwurf vergrößert, um hier die Bebauung künftig flexibler steuern zu können

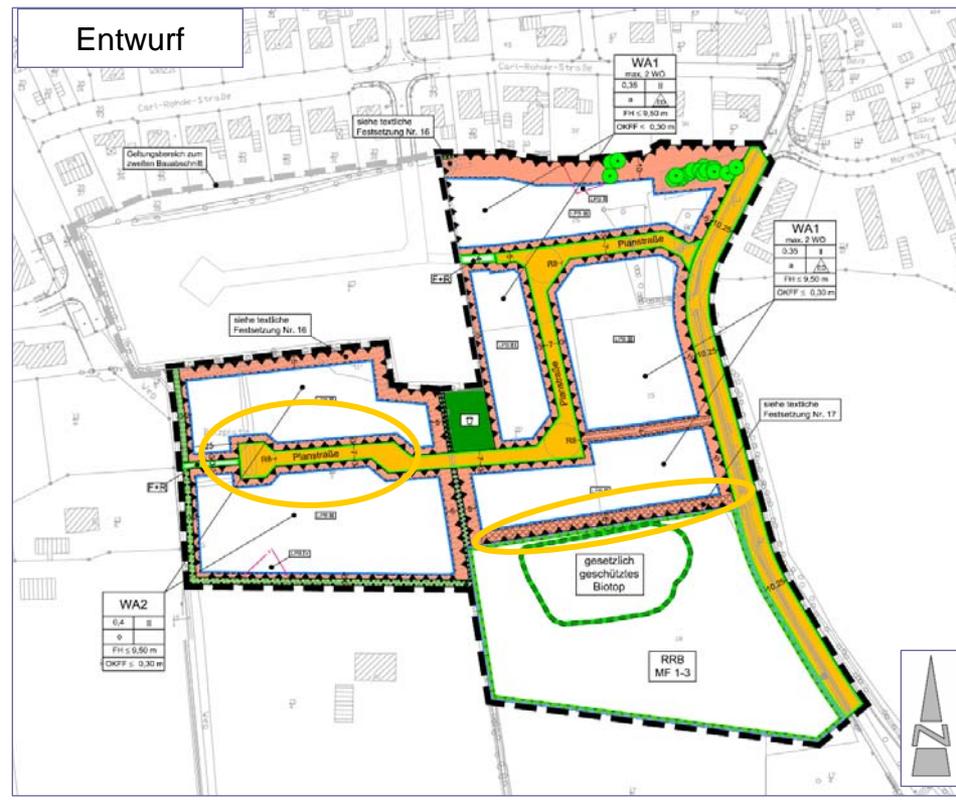


Bebauungsplan Nr. 99 A „Wohngebiet Am Stratjebusch“

Vorentwurf



Entwurf



Entwurf

Verfahren gem.
§ 3 (2) u. § 4 (2) BauGB:
Öffentliche Auslegung



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!