



# Gemeinde Rastede

TOP 9 und TOP 10:

53. Flächennutzungsplanänderung

+

Bebauungsplan Nr. 95

Kleibrok „Zum Zollhaus – Erweiterung“

- Auslegungsbeschluss -

**Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen**

**06.02.2012**

# Bebauungsplan Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“

## 53. Flächennutzungsplanänderung – Übersichtsplan

2

### Anlass und Ziel der Planung

Festsetzung von Sondergebietsflächen für die Entwicklung des vorhandenen Hotel- und Gaststättenbetriebes

Veranstaltungsgebäude; Hotelzimmer; betriebsbezogenes Wohnen; Parkplätze



# 53. FNP-Änderung Kleibrok „Zum Zollhaus – Erweiterung“ Vorentwurf

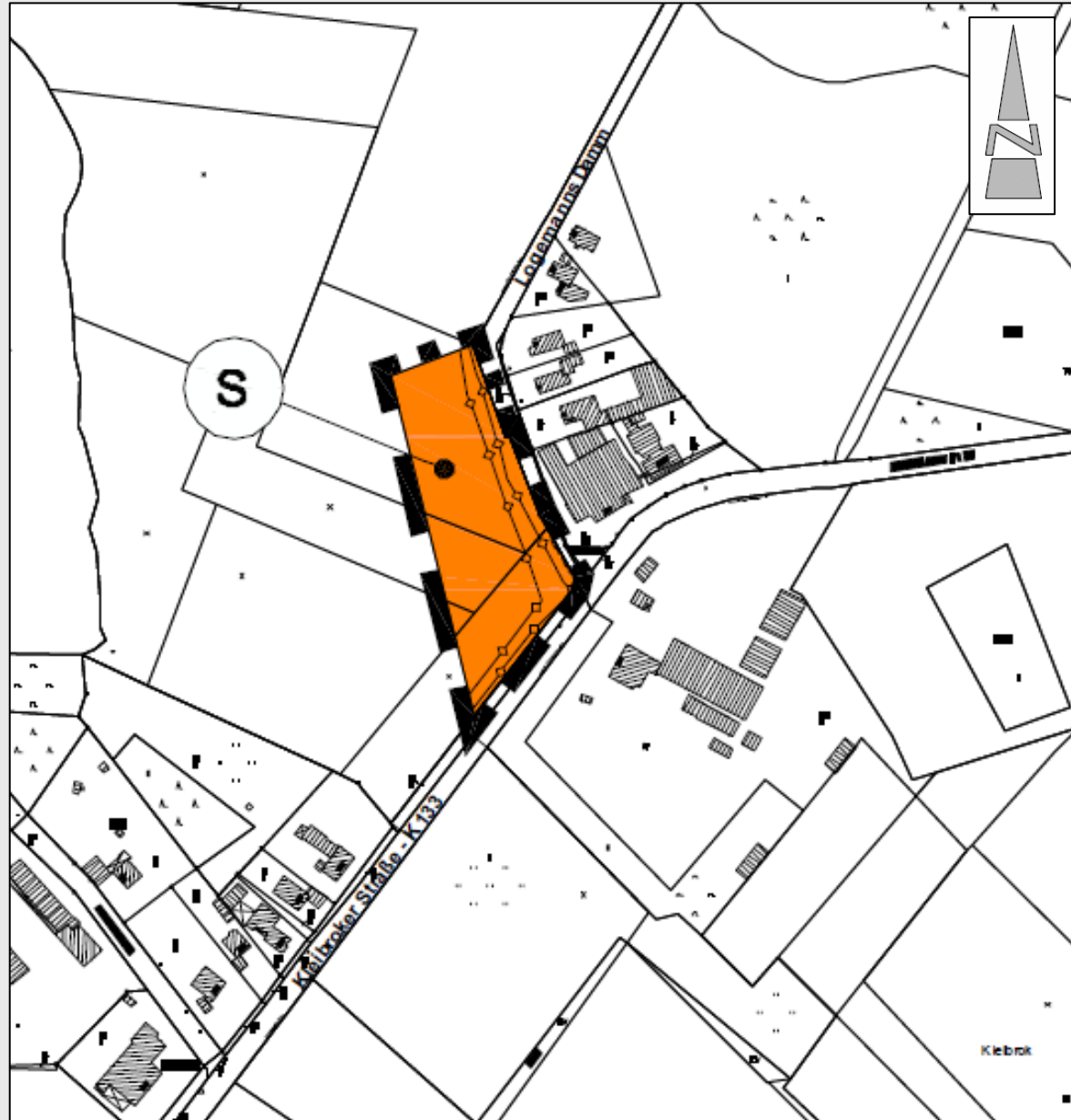
3

## Darstellungen in der 53. FNP-Änderung:

- Sonderbaufläche
- Hauptversorgungsleitungen  
(Wasserleitung)

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

Frühzeitige Beteiligung



# Bebauungsplan Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“ 4

## Vorentwurf

### Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 95:

- Sondergebiet
- Wasserleitungen
- Stellplatzfläche
- Erhalt von Einzelbäumen
- Fläche zum Anpflanzen

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



# Bebauungsplan Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“

## 53. Flächennutzungsplanänderung – Abwägung

Behörden/ TÖB

| Stellungnahmen / Anregungen  | Abwägungsvorschläge   |
|--|---|
| <b>Landkreis Ammerland und Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr</b>   |   |
| - Prüfen, ob Ausbau des Logemanns Damm erforderlich ist.   | Ausbau des Logemanns Damm ist nicht erforderlich.   |
| - Untersuchung, inwieweit Lärmpegelbereiche zum Schutz vor Straßenverkehrslärm ausgehend von der K 133 festzusetzen sind.                          | Zur Untersuchung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen wird derzeit ein Schallgutachten erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens werden rechtzeitig in die Planung eingestellt.                                |
| <b>Landkreis Ammerland</b>   |   |
| - Untersuchung möglicher Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch Gewerbelärm.   | Zur Untersuchung der Gewerbelärmsituation wird derzeit ein Schallgutachten erstellt. Zur Konfliktregelung werden ggf. Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Ergebnisse des Gutachtens werden rechtzeitig in die Planung eingestellt. |
| - In Abstimmung mit der Landwirtschaftskammer ist der Nachweis zu erbringen, dass sich keine Konflikte im Hinblick auf Geruchsimmissionen ergeben. | Eine Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen wurde eingeholt (s. nächste Folie).  |

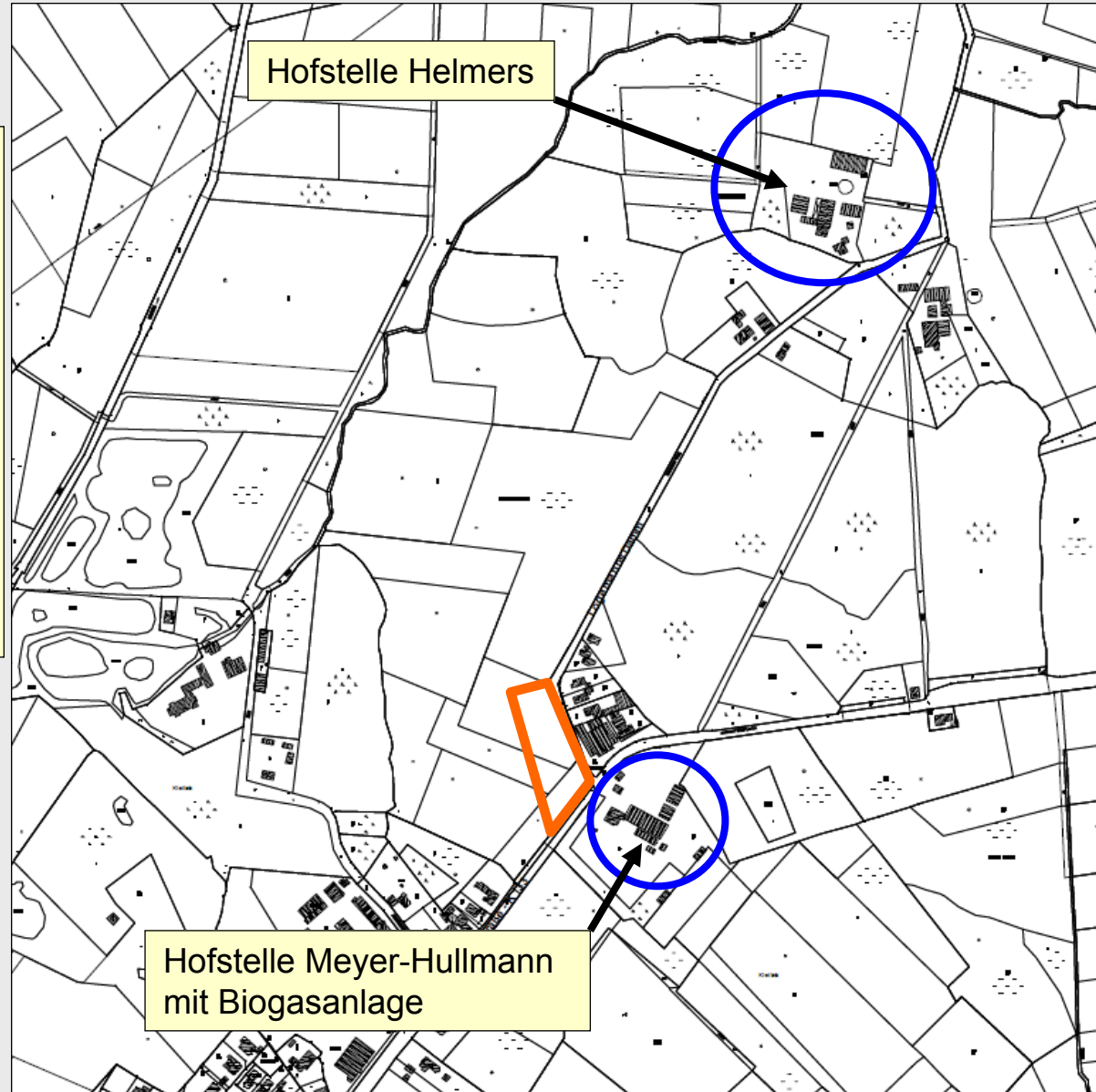


# Bebauungsplan Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“ 6

## 53. Flächennutzungsplanänderung – Abwägung

### Geruchsimmissionen

- Gemäß der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer kann der für das Plangebiet ansetzbare Immissionswert von 15 % der Jahresstunden gem. Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) aufgrund der städtebaulichen Situation künftig eingehalten werden.



# Bebauungsplan Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“

## 53. Flächennutzungsplanänderung – Abwägung

Behörden/ TÖB

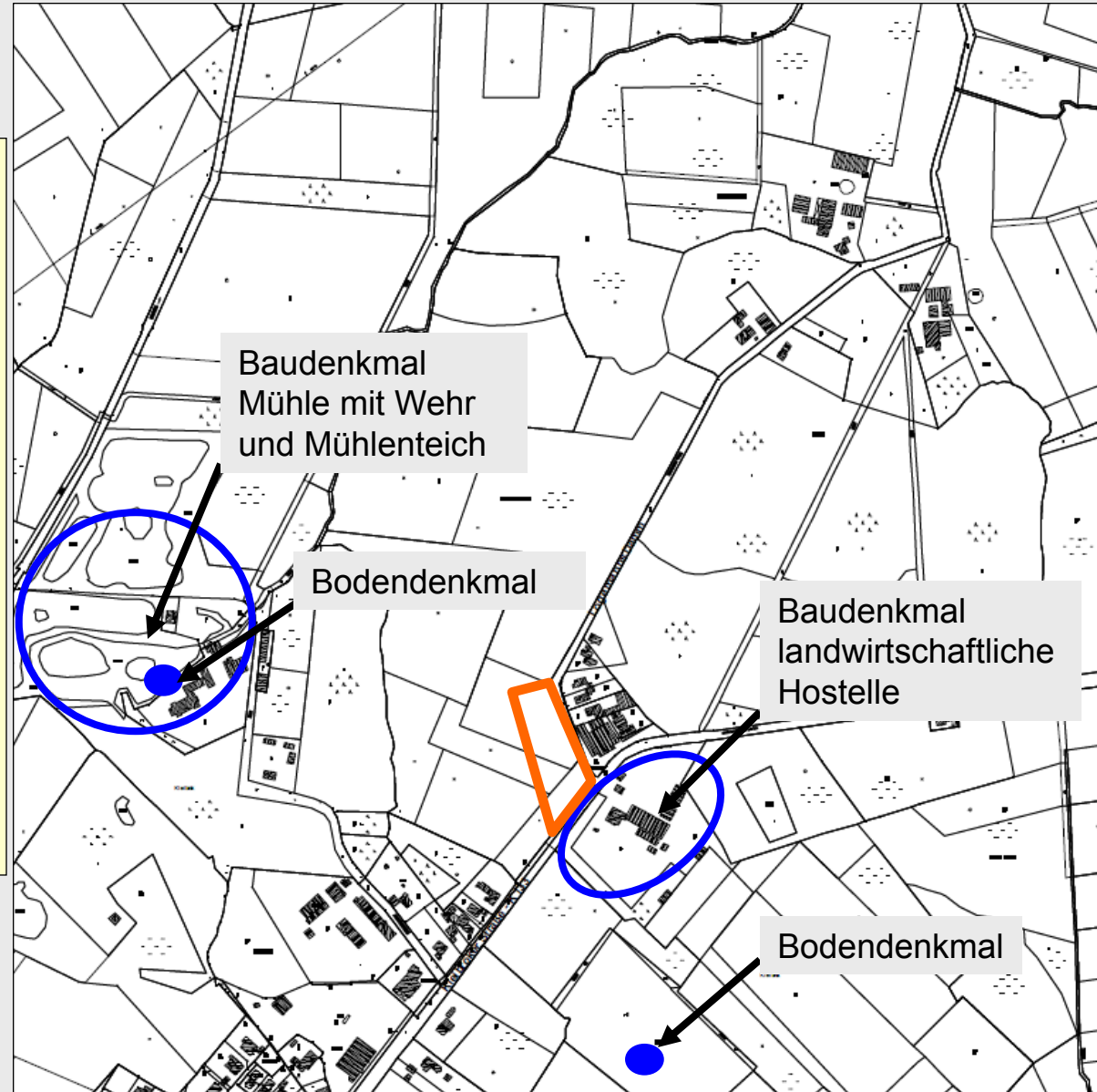
| Stellungnahmen / Anregungen   | Abwägungsvorschläge   |
|---|---|
| <b>Landkreis Ammerland</b>  |   |
| - Zur Regelung der Oberflächenentwässerung ist ein Entwässerungskonzept zu erstellen. | Ein Oberflächenentwässerungskonzept wird erstellt. Die Inhalte werden rechtzeitig in die Planung eingestellt. |
|   |   |
| - Hinweis auf Boden- und Baudenkmäler im Umfeld des Plangebietes.                     | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen (s. nächste Folie).  |
|   |   |

# Bebauungsplan Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“ 8

## 53. Flächennutzungsplanänderung – Abwägung

### Bau- und Bodendenkmäler

- Die Denkmäler befinden sich in ausreichender Entfernung zum Plangebiet.
- Im Umfeld befinden sich bereits bauliche Strukturen (u.a. vorhandenes Hotelgebäude, Wohngebäude).
- eine Beeinträchtigung der Denkmäler wird durch die Planung nicht vorbereitet.
- Es wird ein Hinweis aufgenommen, dass die Bestimmungen des Nds. Denkmalschutzgesetzes zu beachten sind.





# Bebauungsplan Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“

## 53. Flächennutzungsplanänderung – Abwägung

Behörden/ TÖB

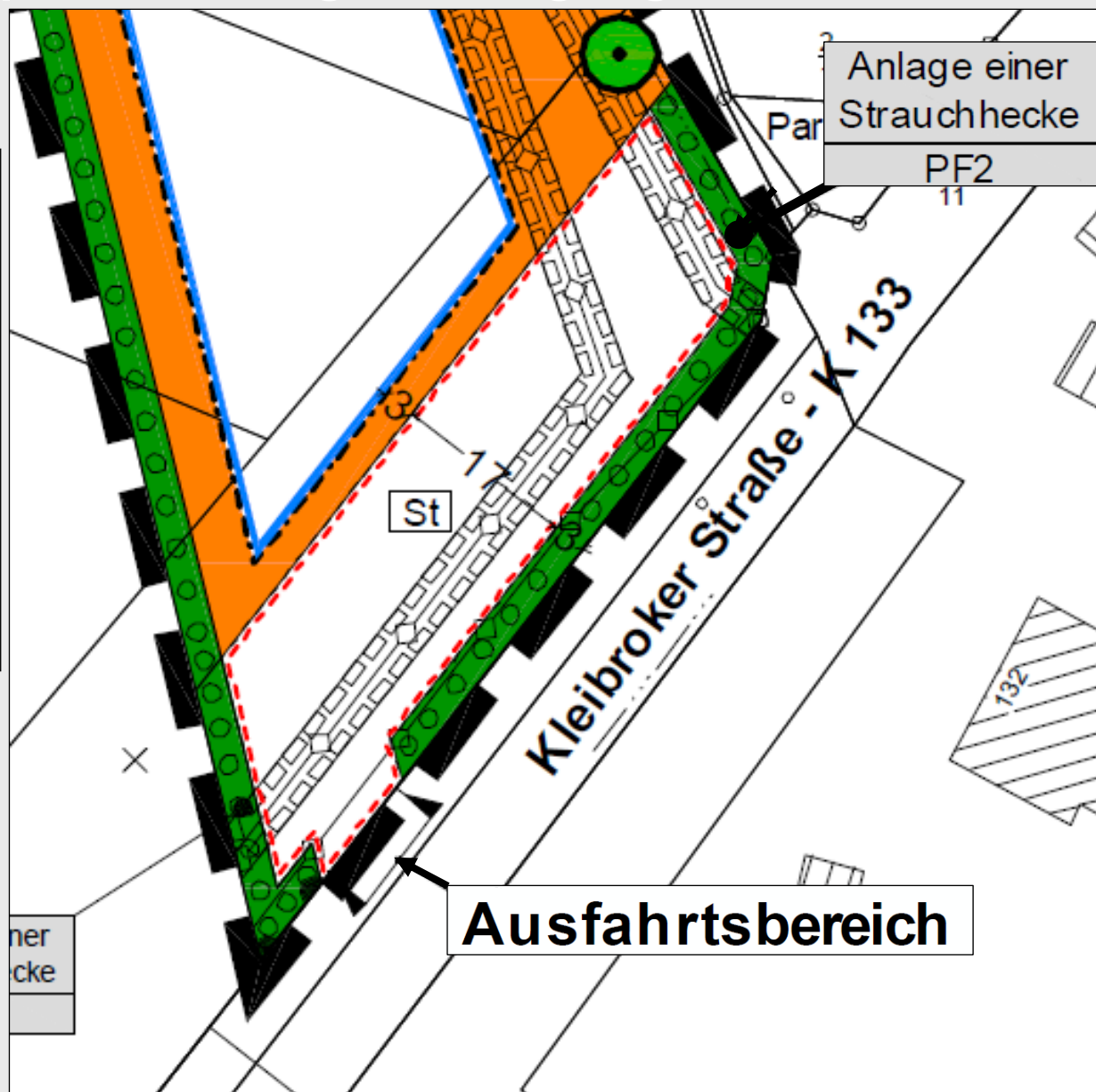
| Stellungnahmen / Anregungen   | Abwägungsvorschläge  |
|---|--|
| <b>Landkreis Ammerland</b>  |  |
| - Aufgrund der Geestrandlage werden Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen empfohlen.           | Zur Berücksichtigung der Geestrandlage werden Gebäudehöhen festgesetzt (SO1 => GH = 10 m; SO2 => GH = 12 m). |
|   |  |
| - Es wird um die Vorlage des Umweltberichts im nächsten Verfahrensschritt gebeten.                | Der Umweltbericht wird bis zur öffentlichen Auslegung als Teil II der Begründung erstellt.                   |
| <b>Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr</b>  |  |
| - Eine Erschließung des Plangebietes über den vorgesehenen „Ausfahrtsbereich“ ist nicht zulässig. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen (s. nächste Folie).   |
|   |  |

# Bebauungsplan Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“ 10

## 53. Flächennutzungsplanänderung – Abwägung

### Ausfahrtsbereich

- In Abstimmung mit dem Landkreis Ammerland kann der Ausfahrtsbereich beibehalten werden.
- Über ein Pflanzgebot (Anlage einer Strauchhecke) für die angrenzenden Bereiche wird eine direkte Erschließung des Plangebietes über die K 133 ausgeschlossen.



# Bebauungsplan Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“

## 53. Flächennutzungsplanänderung – Abwägung

Behörden/ TÖB

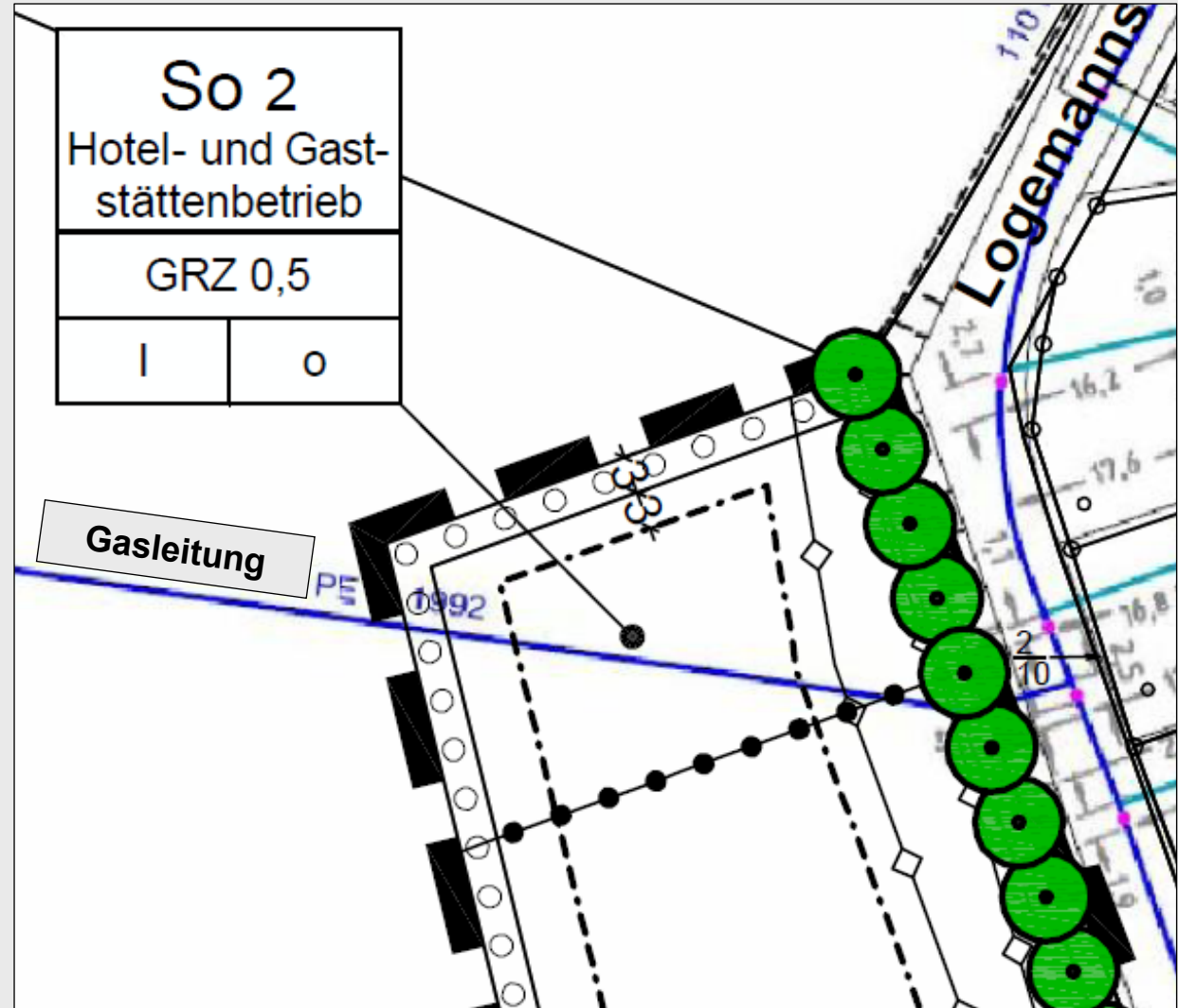
| Stellungnahmen / Anregungen   | Abwägungsvorschläge  |
|---|--|
| EWE Netz GmbH   |  |
| - Im nördlichen Plangebietsbereich verläuft eine unterirdische Gasverteilungsleitung. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen (s. nächste Folie). |
|   |  |

# Bebauungsplan Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“ 12

## 53. Flächennutzungsplanänderung – Abwägung

### Gasverteilungsleitung

Die Leitung muss im Zuge der Erschließungsmaßnahmen in Abstimmung mit dem Versorgungsträger verlegt werden. Hierauf wird im Weiteren hingewiesen.



# Bebauungsplan Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“

## 53. Flächennutzungsplanänderung – Abwägung

**Behörden/ TÖB**

| Stellungnahmen / Anregungen  | Abwägungsvorschläge  |
|--|--|
| <b>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV)</b>                                   |  |
| - Im Plangebiet verlaufen Wasserversorgungsleitungen (DN 200, DN 250 und DN 400) des OOWV. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen (s. nächste Folie). |
|  |  |



# Bebauungsplan Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“ 14

## 53. Flächennutzungsplanänderung – Abwägung

### Wasserleitungen

- Die Leitungen wurden im Vorentwurf bereits berücksichtigt.
- Im Weiteren wird ein Geh- Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten des Leitungsträgers festgesetzt, um eine Überbauung der Leitungen und Bepflanzung mit Bäumen zu vermeiden.

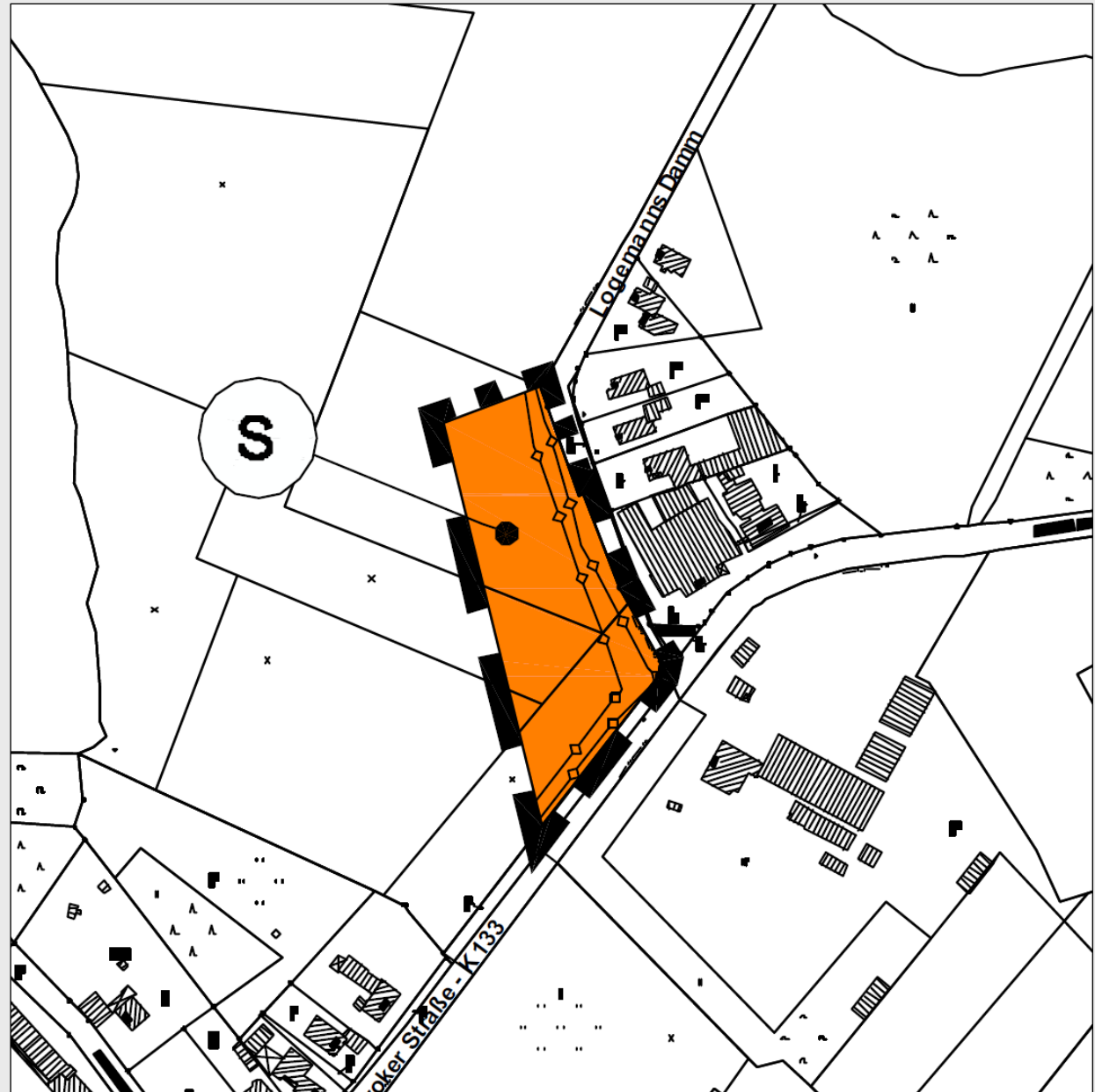


# Bebauungsplan Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“

## 53. Flächennutzungsplanänderung – Abwägung

| Stellungnahmen / Anregungen   | Abwägungsvorschläge   |
|---|---|
| <b>Herr Schröder und Familie Böning, Familie Krefeldt</b>   |   |
| - Keine Verlegung des Logemanns Damm.   | Eine Verlegung des Logemanns Damm ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht vorgesehen.  |
| - Verkehrssicherheit auf der Kleibroker Straße sowie dem Logemanns Damm, insbesondere für den Ausfahrtsbereich.   | Das Planvorhaben hat keine negative Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit auf der Kleibroker Straße und dem Logemanns Damm.   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lärmauswirkungen auf die Nachbarschaft wurden noch nicht geprüft</li> <li>- vertraglich festgehaltene Nutzung (keine nachträgliche Nutzungsänderung als Diskothek oder dergleichen)</li> <li>- keine neuen Außenanlagen mit öffentlichem Biergarten nach 22 Uhr</li> </ul> | Zur Untersuchung der Gewerbelärmsituation wird derzeit ein Schallgutachten erstellt. Zur Konfliktregelung werden ggf. Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Ergebnisse des Gutachtens werden rechtzeitig in die Planung eingestellt.           |
| - Frühzeitigere Information über das Planvorhaben.  | Im Vorfeld der Bauleitplanung hat der Vorhabenträger die Nachbarschaft bereits über die beabsichtigte Betriebserweiterung informiert. Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt die Beteiligung der Bürger entsprechend den gesetzlichen Vorgaben. |

# 53. FNP-Änderung Kleibrok „Zum Zollhaus – Erweiterung“ Vorentwurf

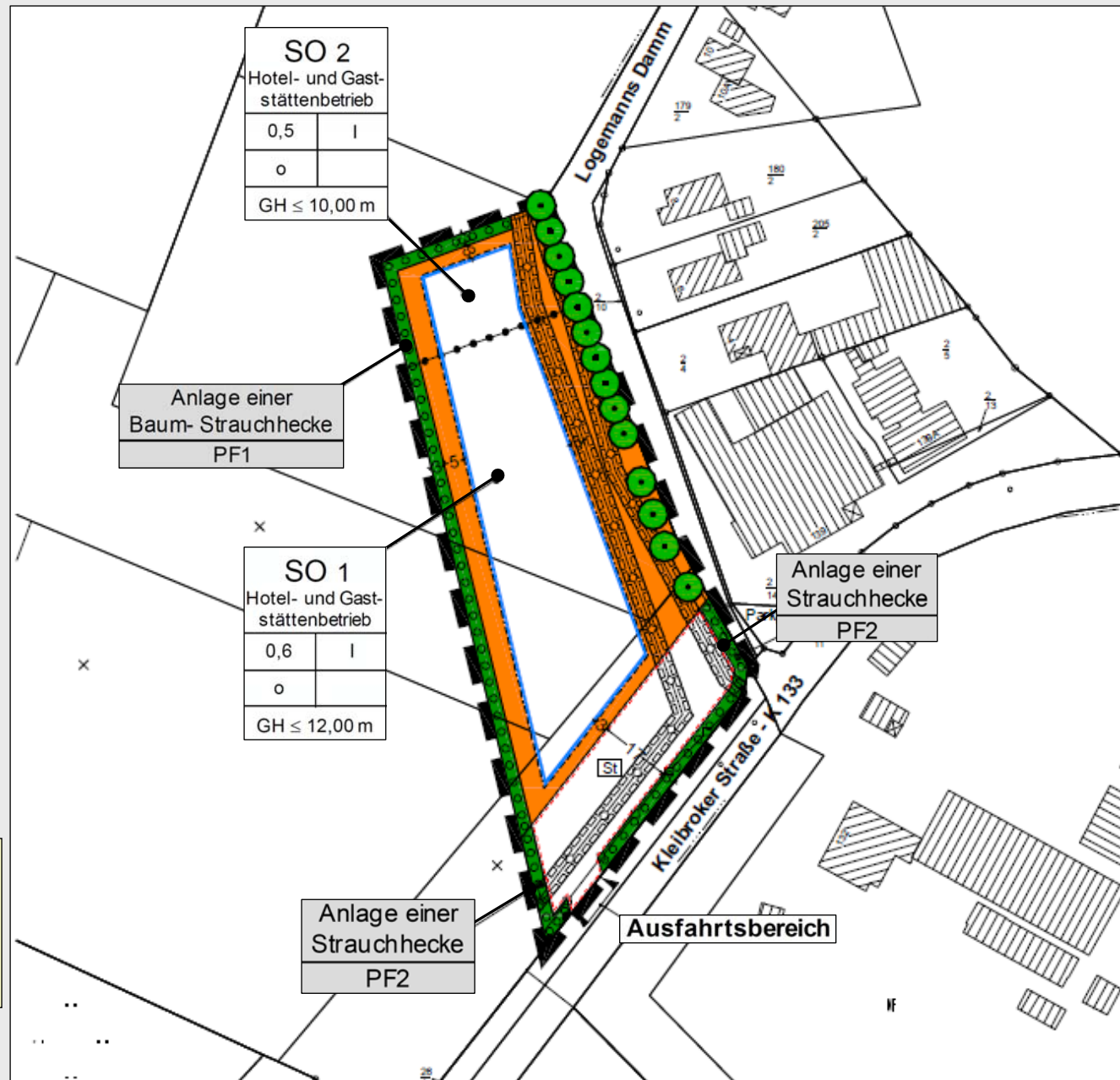


Verfahren gem. § 3 (2) u.  
§ 4 (2) BauGB:

Öffentliche Auslegung

# Bebauungsplan Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“ 17

## Entwurf



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

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**