



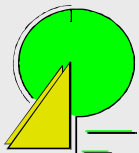
Gemeinde Rastede

TOP 9 :

51. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Südlich Schloßpark II“

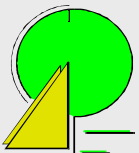
Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

16.04.2012



Standortentscheidung

- Grundlage für die Standortentscheidung ist das **Gemeindeentwicklungskonzept Rastede 2000 plus**
- Mit der Entwicklung der Fläche wurde bereits mit der 33. Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplänen Nr. 79A-E begonnen

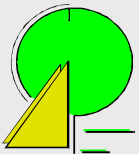


Bauleitplanung „Südlich Schloßpark II“

Übersichtsplan zum Untersuchungsraum

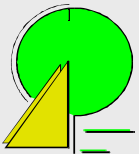
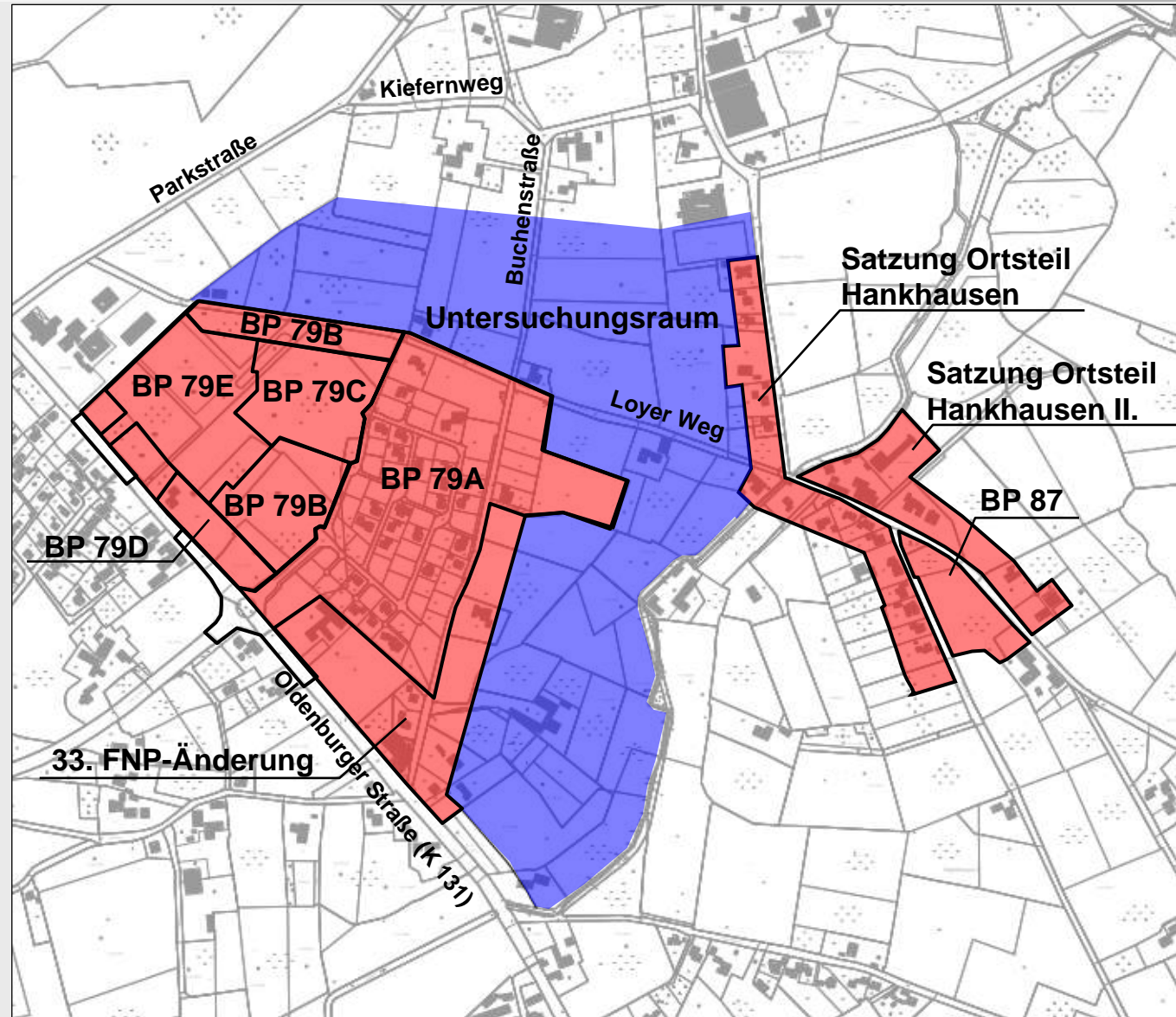
3

Weiterentwicklung des
vorgeprägten
Siedlungsbereiches



Planungsrechtliche Situation

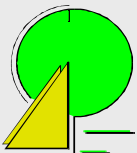
Übersicht zu den
angrenzenden
Bauleitplänen
und Satzungen



Bestandsaufnahme und -analyse

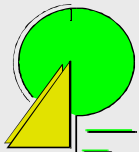
Städtebauliche und landschaftsökologische Untersuchung des Planungsraumes im Hinblick auf die folgenden Belange:

- Geruchsimmissionen
- Erschließung/ Verkehr
- Straßenverkehrsimmissionen
- Oberflächenentwässerung
- Belange von Natur und Landschaft:
 - a) Biotoptypen
 - b) Fauna: Brutvögel, Fledermäuse



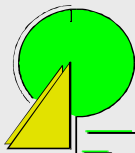
Bauleitplanung „Südlich Schloßpark II“

Ergebnisse der städtebaulichen und landschafts-
ökologischen 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.



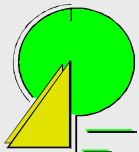
Ergebnisse der Bestandsanalyse als Vorgabe für die Bauleitplanung

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- Gebiet z. T. wertvoll 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>



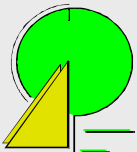
Fazit

Der Untersuchungsraum ist aus städtebaulicher und landschaftsökologischer Sicht
für eine **wohnbauliche Entwicklung** geeignet.



Bauleitplanung „Südlich Schloßpark II“

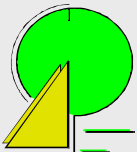
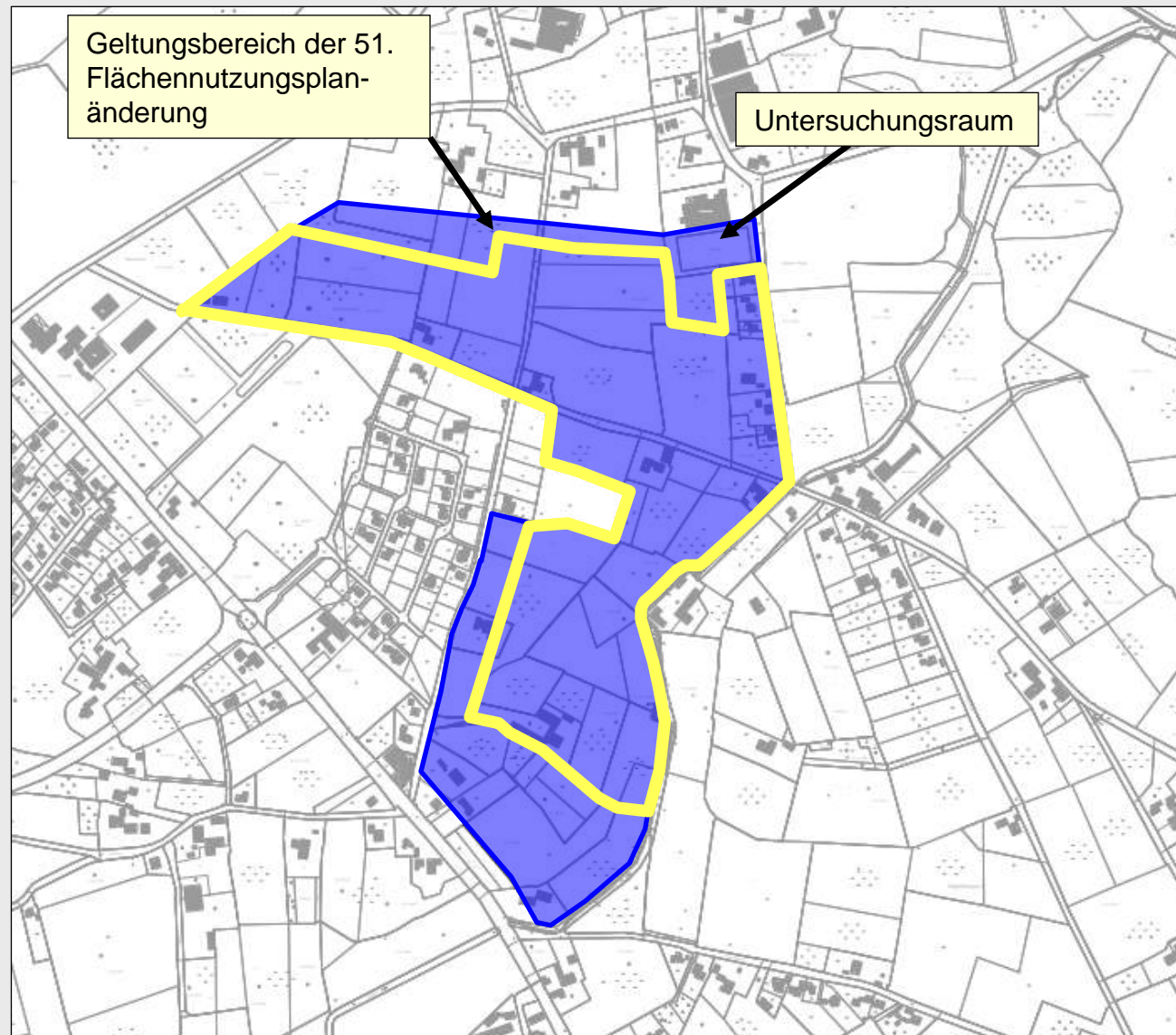
Abgrenzung der Planungsräume



Bauleitplanung „Südlich Schloßpark II“

Übersicht zur Abgrenzung des Plangebietes

10



Vorentwurf

Anlass und Ziel

Darstellung weiterer

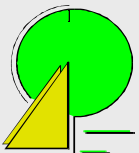
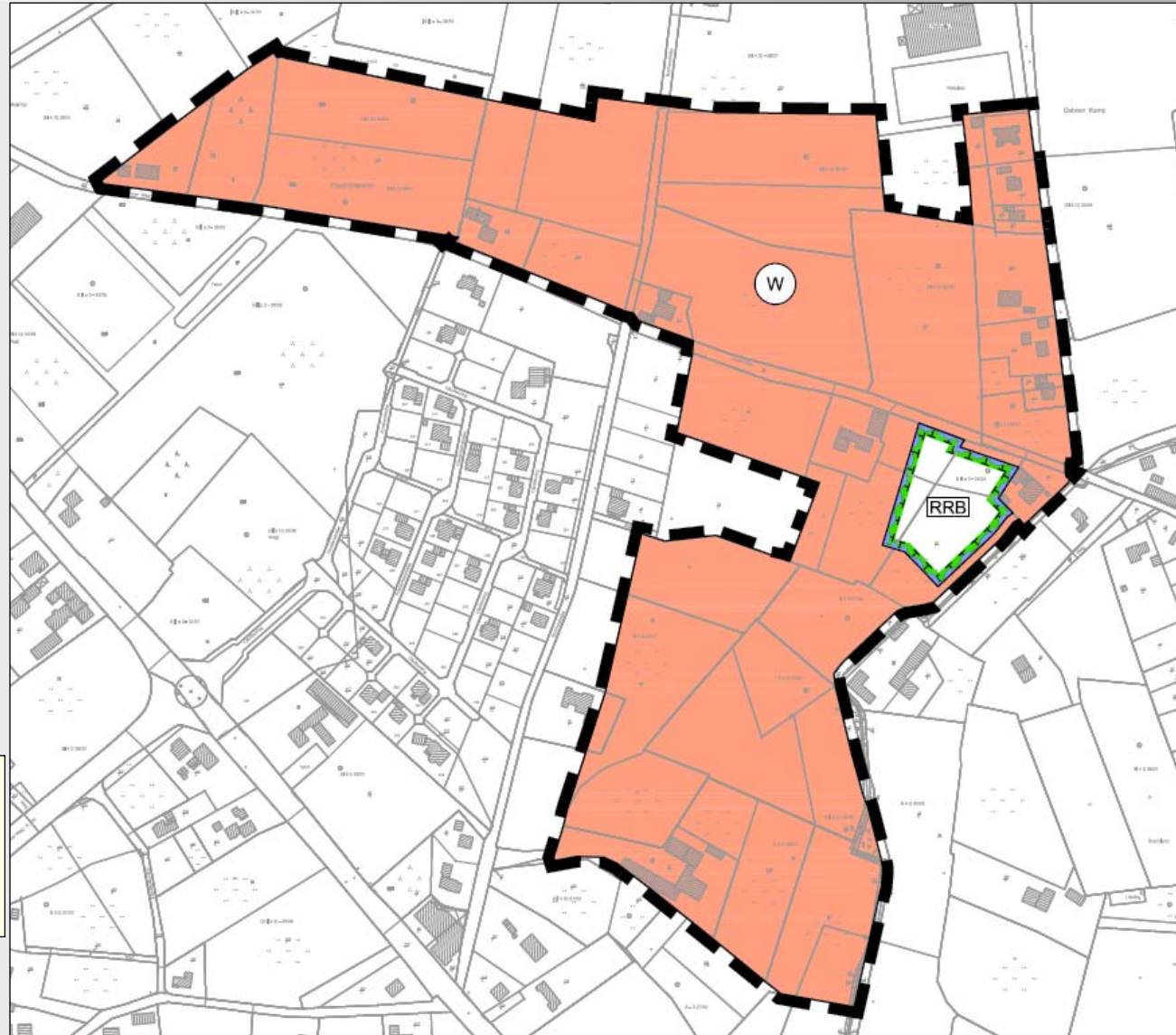
Wohnbauflächen

Inhalte der FNP-Änderung

- Wohnbauflächen
- Fläche für die Wasserwirtschaft
- Regenrückhaltebecken

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

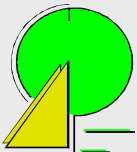
Frühzeitige Beteiligung



51. Flächennutzungsplanänderung „Südlich Schloßpark II“

Abwägungsvorschläge

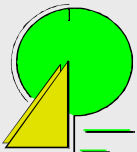
zu den im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen



Abwägung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden im Wesentlichen Stellungnahmen zu den folgenden Belangen vorgetragen:

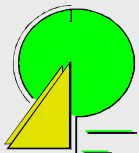
- Wohnbauflächenbedarf
- Baulückenkataster
- Standortentscheidung
- Erschließung/ Verkehr
- Geruchsimmissionen/ Entwicklung des Reiterhofes
- Eingriff in Natur und Landschaft/ Landschaftsbild
- Oberflächenentwässerung
- Denkmalschutz



Abwägung

(1) Wohnbauflächenbedarf

Hinweise: Landkreis, Bürger

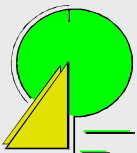
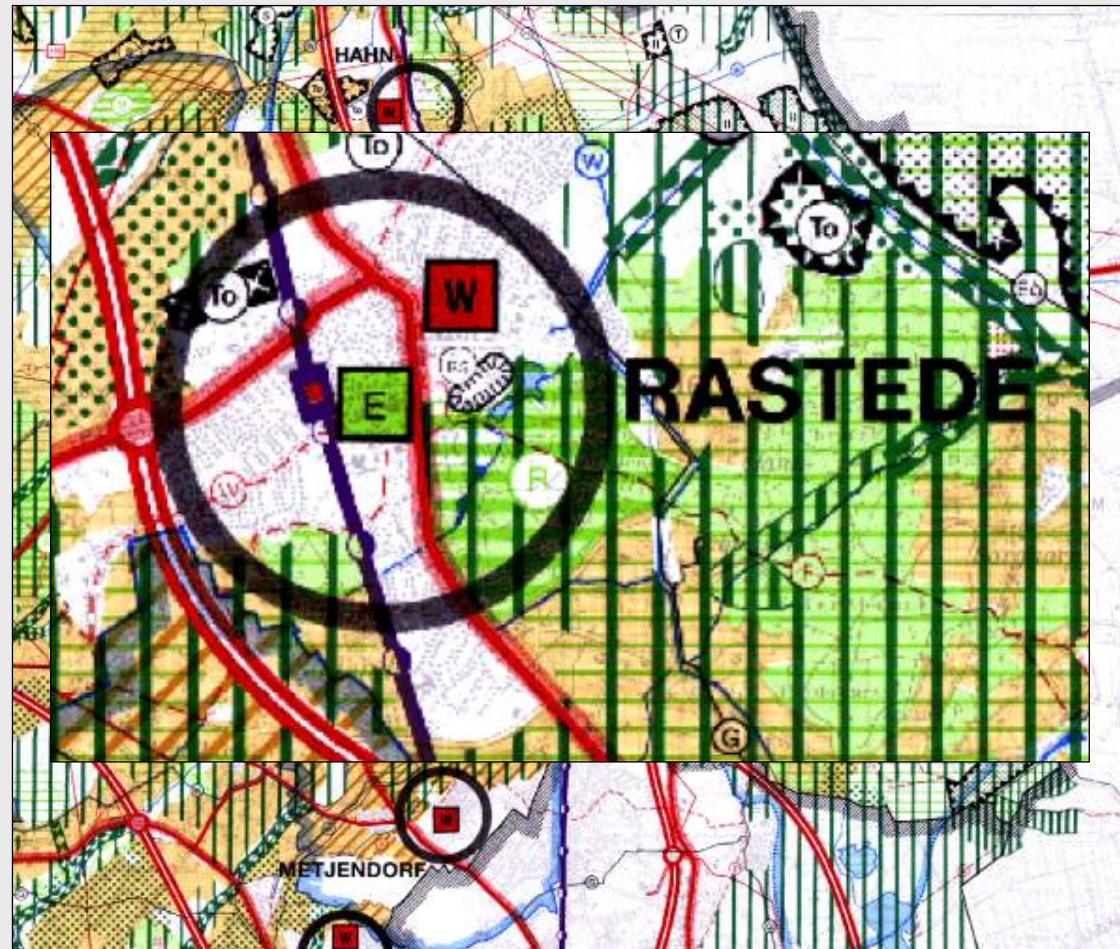


Abwägung

Wohnbauflächenbedarf – Regionales Raumordnungsprogramm

Gemeinde Rastede = **Mittelzentrum**
mit der Schwerpunktaufgabe
„Entwicklung und Sicherung von
Wohnstätten“

- über den eigenen Bedarf hinausgehend -



Abwägung

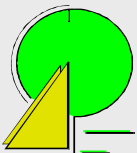
Wohnbauflächenbedarf - überschlägige Berechnung

Die folgenden Parameter wurden berücksichtigt:

- a) **Bevölkerungswachstum von 6 % (2011 – 2030)**
(Quellen: Bertelsmannstudie, Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie (LSKN), demografische Studie des Berlin-Instituts für Bevölkerung und Entwicklung - Kramer-Studie (2007): Prognoseansätze (Stagnation) durch Angebotsplanung der Gemeinde überholt

Einwohnerzahl

2011	20.939 EW
2030	22.195 EW
Zuwachs	1.256 EW



Abwägung

Wohnbauflächenbedarf - überschlägige Berechnung

Die folgenden Parameter wurden berücksichtigt:

b) Durchschnittliche Haushaltsgröße: 2,0 EW/ HH

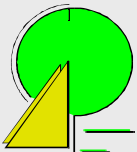
=> 628 zusätzliche Haushalte bis 2030

c) Gebäudestruktur mit den Flächenbedarfen

- 70% Einfamilienhäuser => 650 m²

- 15% Doppelhäuser => 350 m²

- 15% Mehrfamilienhäuser => 150 m²



Abwägung

Wohnbauflächenbedarf - überschlägige Berechnung

d) Bedarf an Bruttowohnbauland im gesamten Gemeindegebiet

=> 43,3 ha

e) Verteilung des Wohnflächenbedarfs

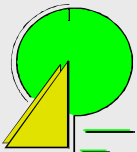
- Hauptort: 80%

- Rest in Wahnbek und Hahn-Lehmden



Ergebnis der Bedarfsanalyse

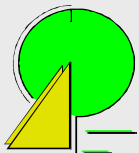
Der **Wohnbauflächenbedarf** für den Hauptort beträgt bis zum Jahr 2030
34,6 ha (Bruttowohnbauland).



Abwägung

(2) Baulückenkataster

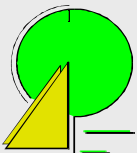
Hinweise: BUND Kreisgruppe Ammerland,
NABU Rastede



Abwägung – Baulückenkataster

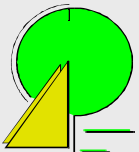
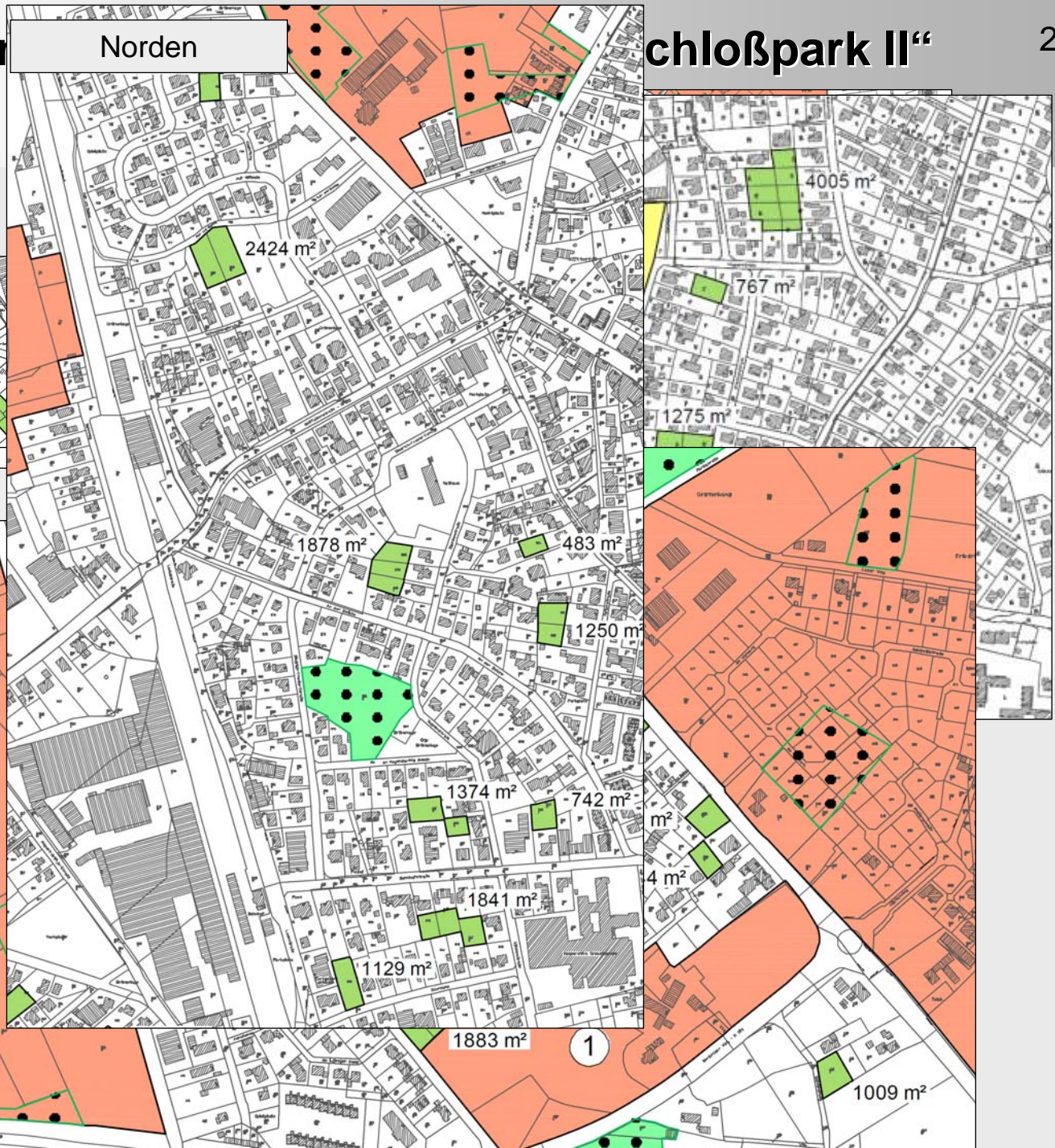
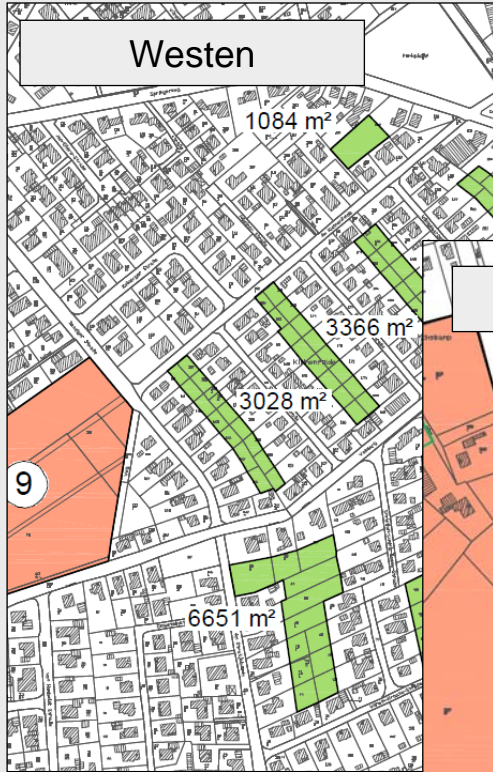
Bürger

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<u>BUND Kreisgruppe Ammerland,</u> <u>NABU Rastede</u>	
Erstellung eines innerörtlichen Baulückenkatasters	Ein Baulückenkataster wurde für den Hauptort erstellt . Das diesbezügliche Wohnbauflächen- potential beträgt ca. 6,8 ha.



Baulückenkataster

Westen



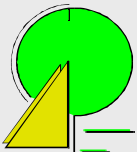
Abwägung

Wohnbauflächenpotential im Hauptort

- Flächenpotential im Innenbereich (Baulücken) = 6,8 ha
Realisierungswahrscheinlichkeit 25% = 1,7 ha
- Aktuelle Entwicklungsflächen
 - a) ehemalige Schlossgärtnerei = 4,6 ha
 - b) Stratjebusch = 4,0 ha
 - c) Südlich Schloßpark II = 18,0 ha



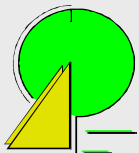
Das **Wohnbauflächenpotential** für den Hauptort beträgt **28,3 ha**
(Wohnbauflächenbedarf bis 2030: 34,6 ha)



Abwägung

(3) Standortentscheidung

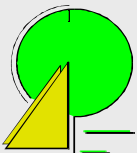
Hinweise: Landkreis, Bürger



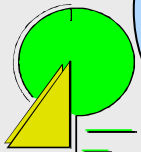
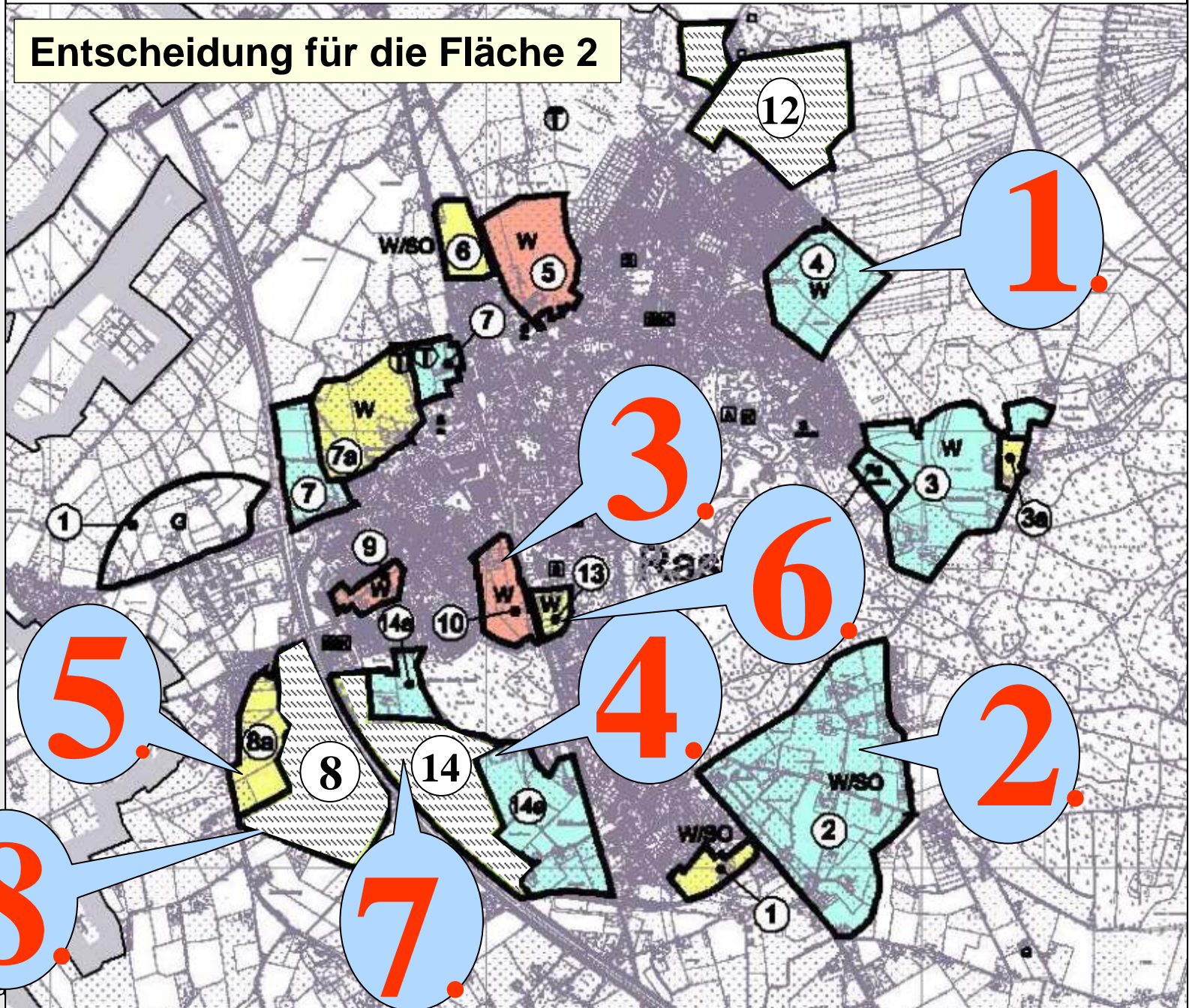
Abwägung

Standortentscheidung

Die Standortentscheidung für das Planvorhaben basiert auf der Grundlage des
Gemeindeentwicklungskonzeptes Rastede 2000 plus
mit kontinuierlicher Fortschreibung



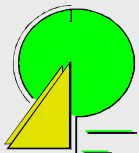
Entscheidung für die Fläche 2



Abwägung

(4) Erschließung/ Verkehr

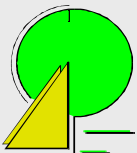
Hinweise: Landkreis, Nds. Landesbehörde für
Straßenbau und Verkehr, Bürger



Abwägung – Erschließung/ Verkehr

TÖB/ Behörden/ Bürger

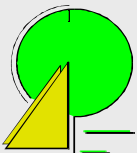
Anregungen	Abwägungsvorschläge
<u>Landkreis Ammerland, Nds.</u> <u>Landesbehörde für Straßenbau und</u> <u>Verkehr NLStBV-OL</u>	
Zum Ausbau des Knotenpunktes Oldenburger Straße (K 131)/ Parkstraße ist die Abstimmung mit dem Landkreis und der NLStBV-OL erforderlich	Abstimmung erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung
<u>Bürger</u>	
Erschließung soll nicht über die Buchenstraße erfolgen	Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über den Loyer Weg
	Erschließung über die Buchenstraße erfolgt für die direkt angrenzenden Grundstücke
	Erschließung über die Buchenstraße zudem für kleinteiligen Bereich im Süden denkbar.



Abwägung - Erschließung/ Verkehr

Bürger

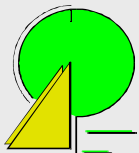
Anregungen	Abwägungsvorschläge
<u>Bürger</u>	
Verkehrsberuhigende Maßnahmen und Reduzierung des Durchgangsverkehrs auf dem Loyer Weg erforderlich	Loyer Weg wird gemäß der verkehrstechnischen Untersuchung ausgebaut. Vorgesehen sind hierbei u. a. geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen
Anlage eines Fuß- und Radweges am Loyer Weg und an der Parkstraße	Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden im Zuge der Ausführungsplanung umgesetzt
Zu hohe Verkehrslärmbelastung der Grundstücke am Loyer Weg	Berücksichtigung durch passiven Schallschutz (LPB II und III)



Abwägung

(5) Geruchsimmissionen/ Entwicklung Reiterhof

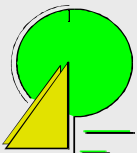
Hinweise: Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bürger



Abwägung – Geruchsimmissionen

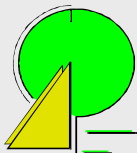
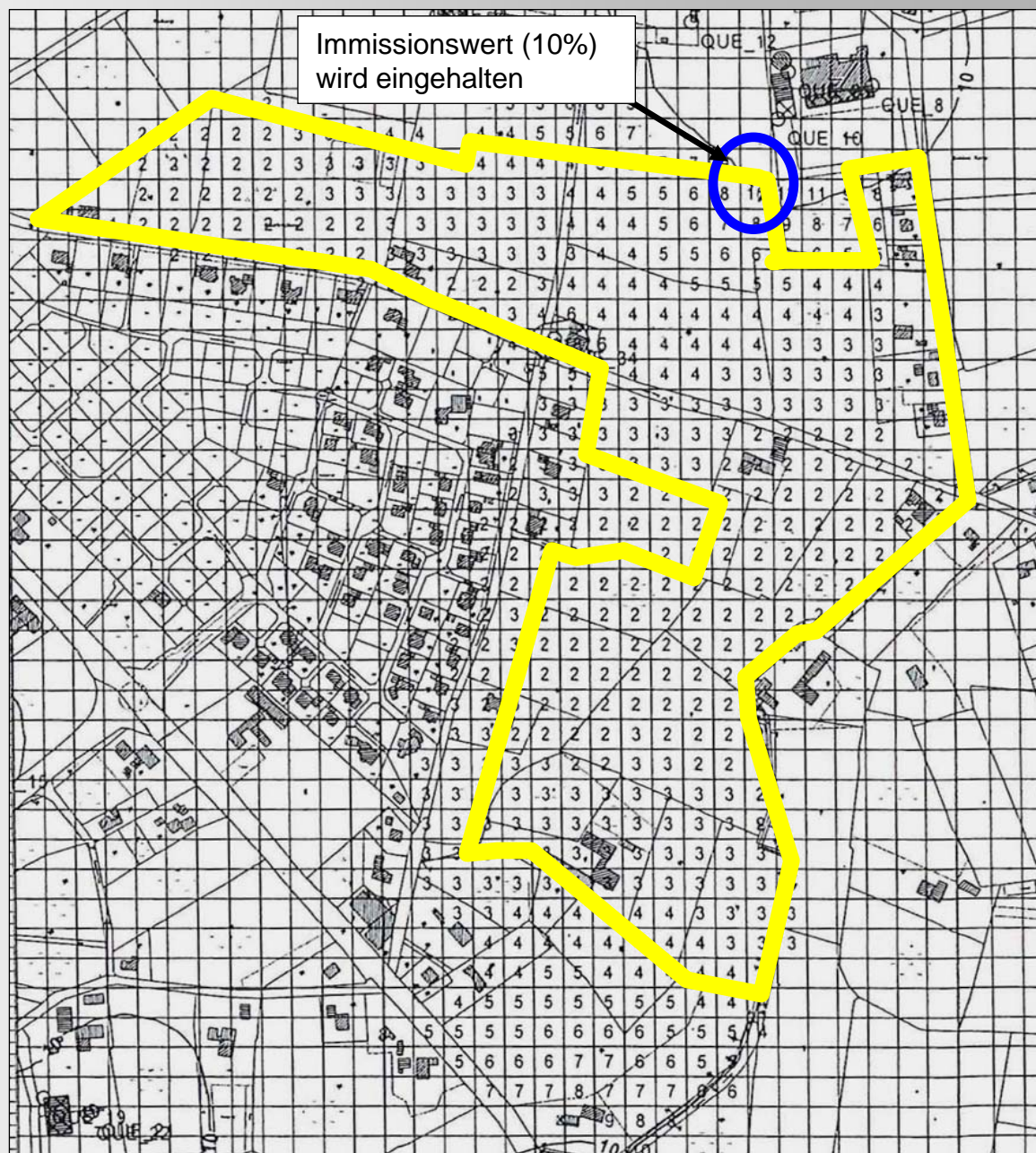
TÖB/ Behörden/ Bürger

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<u>Landwirtschaftskammer Niedersachsen</u>	
Aktualisierung des Geruchsgutachtens unter Berücksichtigung aktueller Bewertungsgrundlagen erforderlich (VDI-Richtlinie 3894)	Geruchsgutachten wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung für den nordöstlichen Bereich des Plangebietes aktualisiert
<u>Reiterhof Emsoldstraße Nr. 40 (Bürger)</u>	
Der Reiterhof wird in seinen Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt	Der Immissionswert für allgemeine Wohngebiete (10% der Jahresstunden) nach der GIRL wird im Bereich des Reiterhofes eingehalten . Bei Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Situation geprüft.



Abwägung

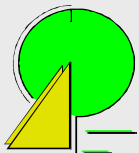
Geruchsimmissionen/
Entwicklung Reiterhof



Abwägung

(6) Eingriff in Natur und Landschaft

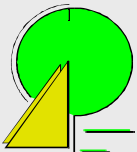
Hinweise: Bürger



Abwägung – Eingriff in Natur und Landschaft

Bürger

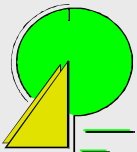
Anregungen	Abwägungsvorschläge
<u>Bürger</u>	
Der Eingriff in Natur und Landschaft ist zu hoch - insbesondere der Eingriff in die vorhandenen Wallhecken- und Einzelbaumbestände	Wertvolle Biotopstrukturen (Wallhecken, Einzelbäume etc.) werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung größtmöglich erhalten
	Kompensation der beeinträchtigten Wallhecken erfolgt über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland
	Der Kompensationsbedarf wird im Flächenpool der Gemeinde Rastede untergebracht



Abwägung – Eingriff in Natur und Landschaft

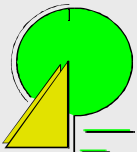
Bürger

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<u>Bürger</u>	
Das Landschaftsbild wird zerstört	Der Planungsraum ist durch die bereits bestehenden Siedlungsstrukturen städtebaulich vorgeprägt
Beeinträchtigung Schloßpark	Das Plangebiet befindet sich in ausreichender Entfernung zum Schloßpark (mindestens 100 m)
Beeinträchtigung Ortsbild Hankhausen	Über grünordnerische Maßnahmen im Zuge der Bebauungsplanung ist ein städtebaulich geordneter Übergang zu den angrenzenden Strukturen vorgesehen



(7) Denkmalschutz

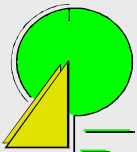
Hinweise: Landkreis Ammerland
und Nds. Landesamt für Denkmalpflege



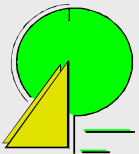
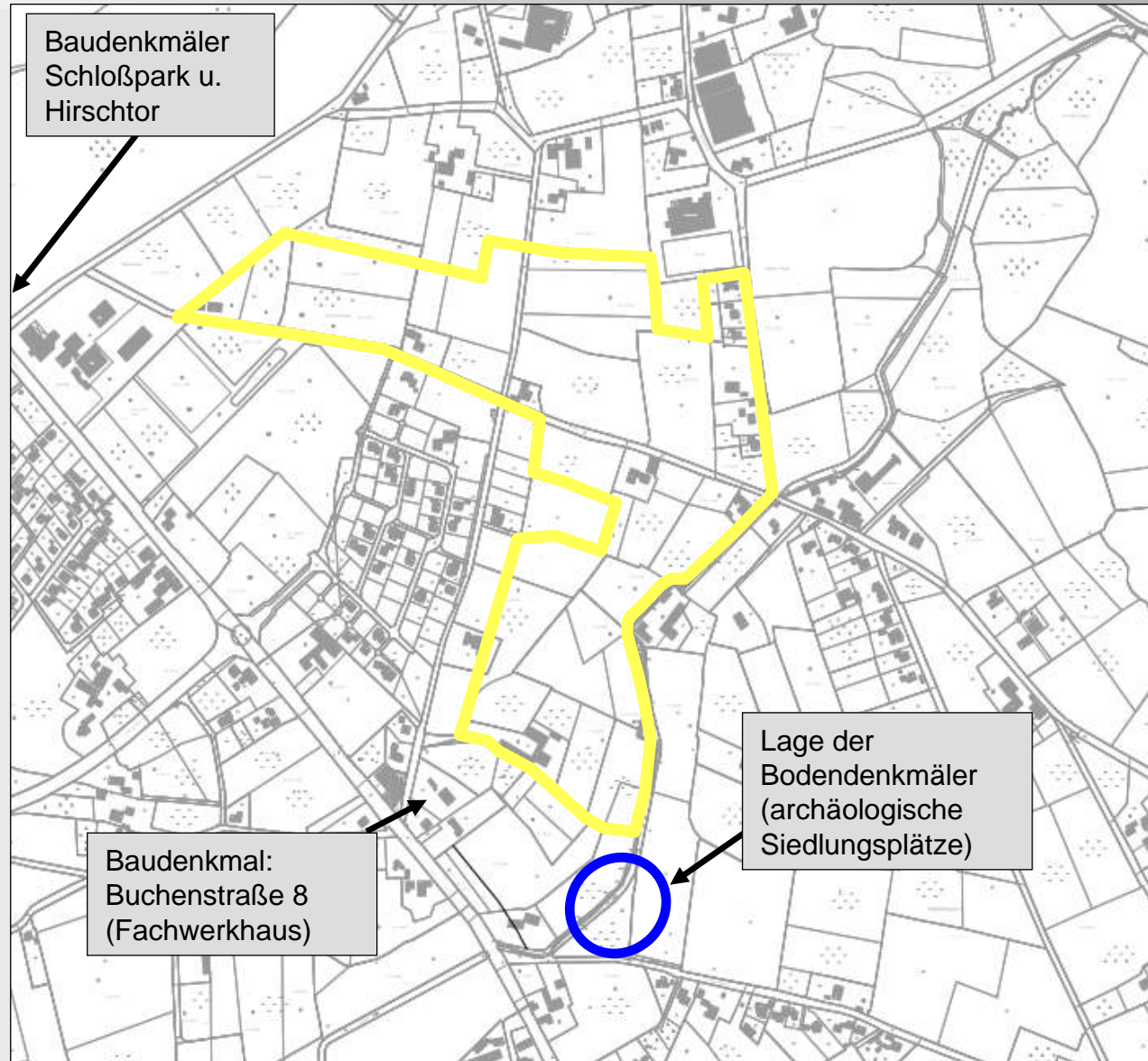
Abwägung – Denkmalschutz

Bürger

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<u>Landkreis Ammerland und Nds. Landesamt für Denkmalpflege</u>	
Im Umfeld des Plangebietes befinden sich Baudenkmäler (Baudenkmäler: Hirschtor, Schloßpark, Buchenstraße 8 (Fachwerkgebäude)) und Bodendenkmäler (archäologische Siedlungsplätze)	Die Bau- und Bodendenkmäler werden im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt (Aufnahme von nachrichtlichen Hinweisen)

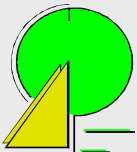


Abwägung – Denkmalschutz



(8) Oberflächenentwässerung

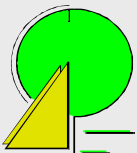
Hinweise: Bürger



Abwägung – Oberflächenentwässerung

Bürger

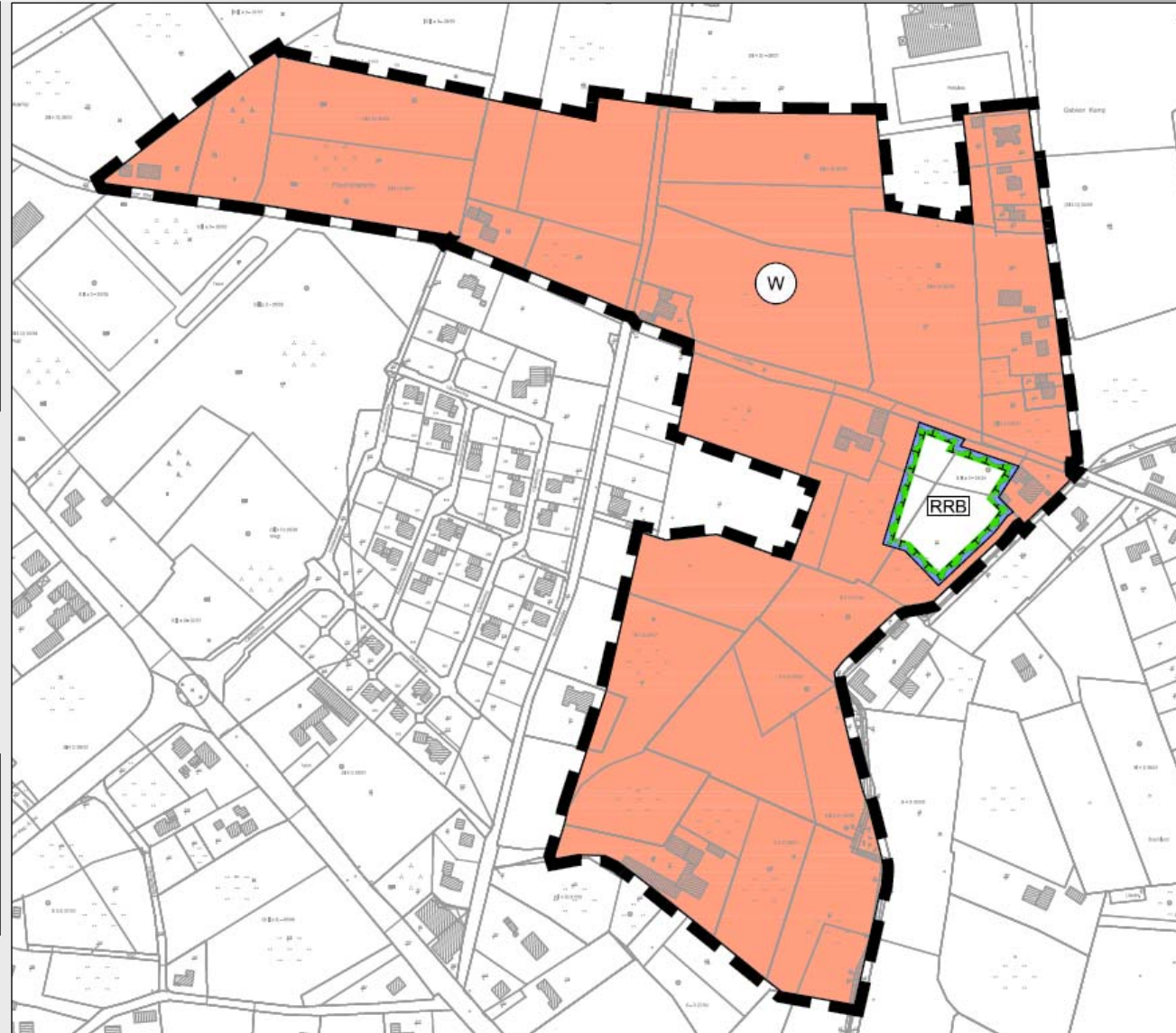
Anregungen	Abwägungsvorschläge
<u>Bürger</u>	
Es ist eine konfliktfreie Oberflächenentwässerung sicherzustellen	Zur Regelung der Oberflächenentwässerung wurde ein Konzept erstellt
	Anlage eines Regenrückhaltebeckens erforderlich



Entwurf für die öffentliche Auslegung

Inhalte der FNP- Änderung

- Wohnbauflächen
- Fläche für die Wasserwirtschaft, Regenrückhaltebecken



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

Öffentliche Auslegung

