

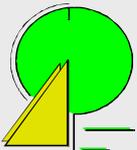


# Gemeinde Rastede

## TOP 9: 51. Änderung des Flächennutzungsplanes „Südlich Schloßpark“

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

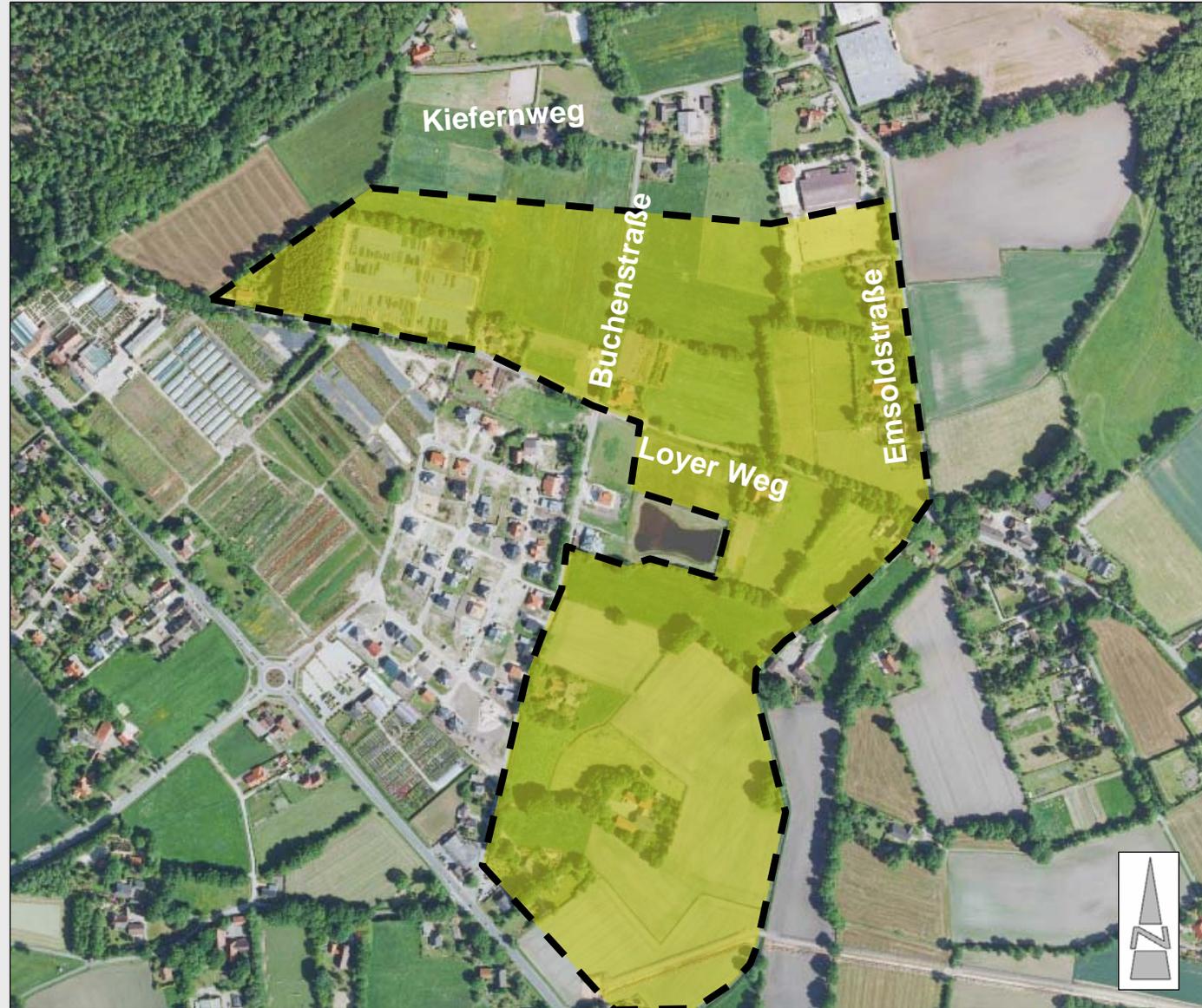
**10.09.2012**



# Bauleitplanung „Südlich Schloßpark“

## Übersichtsplan zum Untersuchungsraum

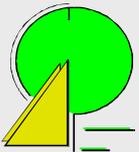
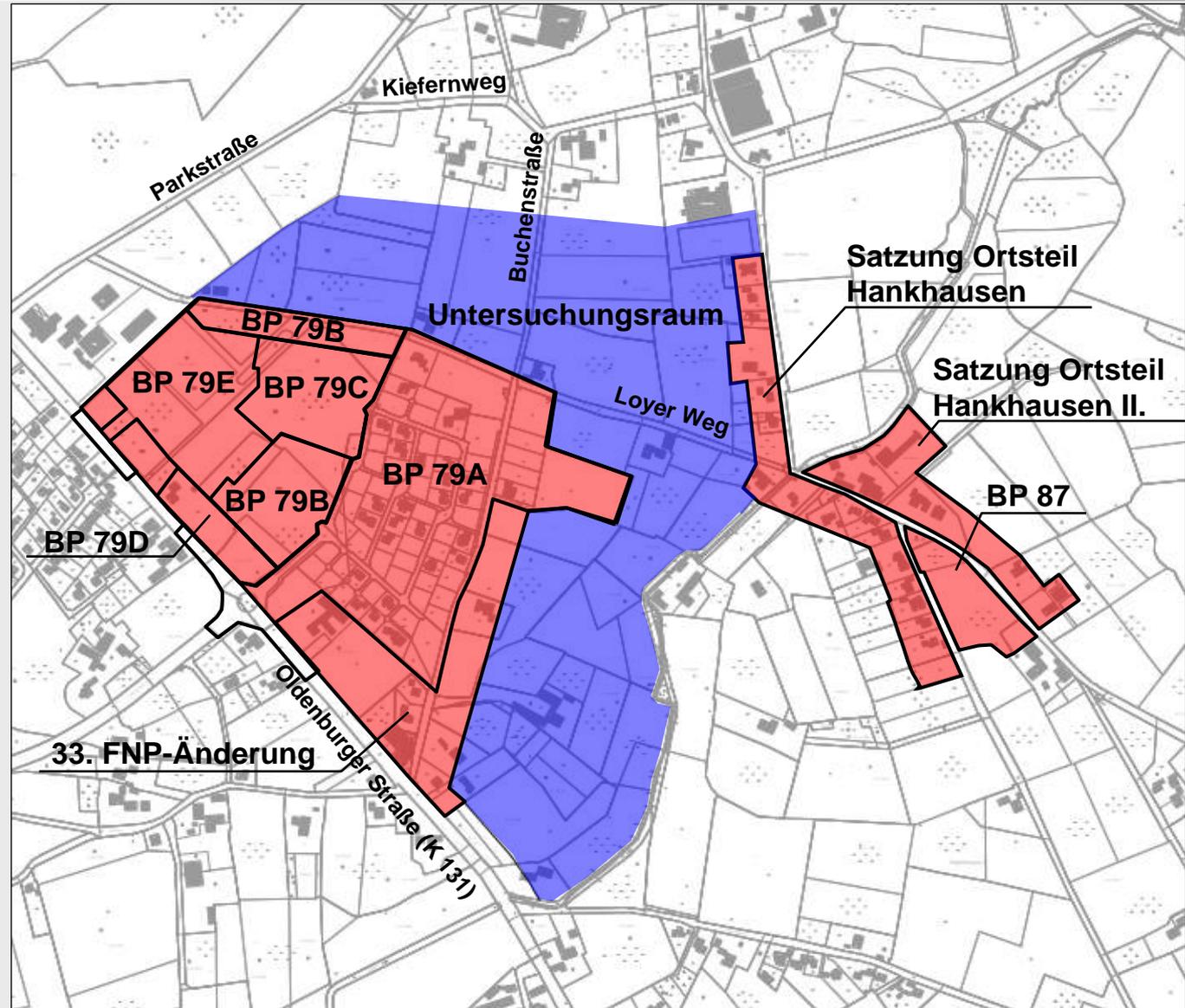
Weiterentwicklung des  
vorgeprägten  
Siedlungsbereiches



# Bauleitplanung „Südlich Schloßpark“

## Planungsrechtliche Situation

Übersicht zu den  
angrenzenden  
Bauleitplänen  
und Satzungen

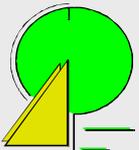


# Bauleitplanung „Südlich Schloßpark“

## Bestandsaufnahme und -analyse

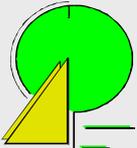
Städtebauliche und landschaftsökologische Untersuchung des Planungsraumes im Hinblick auf die folgenden Belange:

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



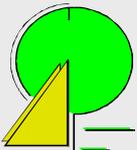
# Bauleitplanung „Südlich Schloßpark“

Ergebnisse der städtebaulichen und landschafts-  
ökologischen Bestandsaufnahme und -analyse



## Ergebnisse der Bestandsanalyse als Vorgabe für die Bauleitplanung

Belang	Ergebnis	Konsequenz
<b>Geruchs- immissionen</b>	Gesamtbelastung durch Geruchsmissionen gering; Immissionsgrenzwert gem. GIRL wird nur im nordöstlichen Randbereich überschritten.	Überschreibungsbereich wird aus der vorgesehenen Entwicklungsfläche herausgenommen.
<b>Verkehr</b>	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.
<b>Verkehrslärm- immissionen</b>	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.
<b>Oberflächen- entwässerung</b>	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.



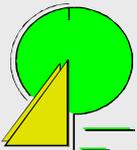
## Ergebnisse der Bestandsanalyse als Vorgabe für die Bauleitplanung

Belang	Ergebnis	Konsequenz
<b>Natur und Landschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Vorwiegend intensive landwirtschaftliche Nutzung (Grünland, Acker)</li><li>- Vorkommen von z. T. landschaftsbildprägenden Gehölzstrukturen; Wallhecken, Hecken, Einzelbäume</li><li>- Kein Vorkommen von nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen</li><li>- Gebiet z. T. wertvoll für untersuchte Faunengruppen (Brutvögel, Fledermäuse)</li></ul>	<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>



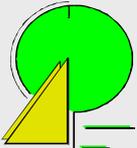
### Fazit

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



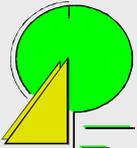
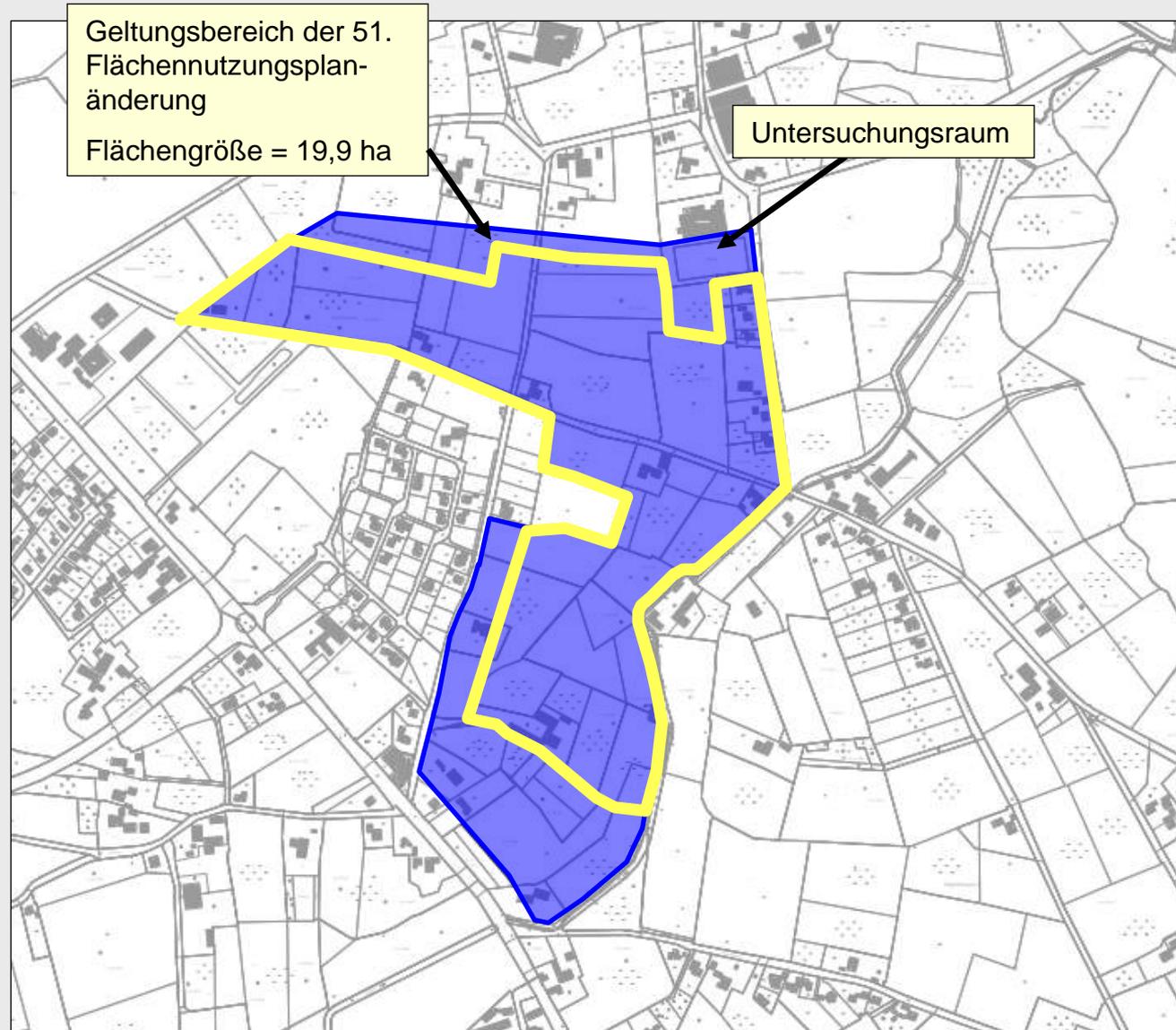
# Bauleitplanung „Südlich Schloßpark“

Abgrenzung der Planungsräume



# Bauleitplanung „Südlich Schloßpark“

## Übersicht zur Abgrenzung des Plangebietes



## Entwurf

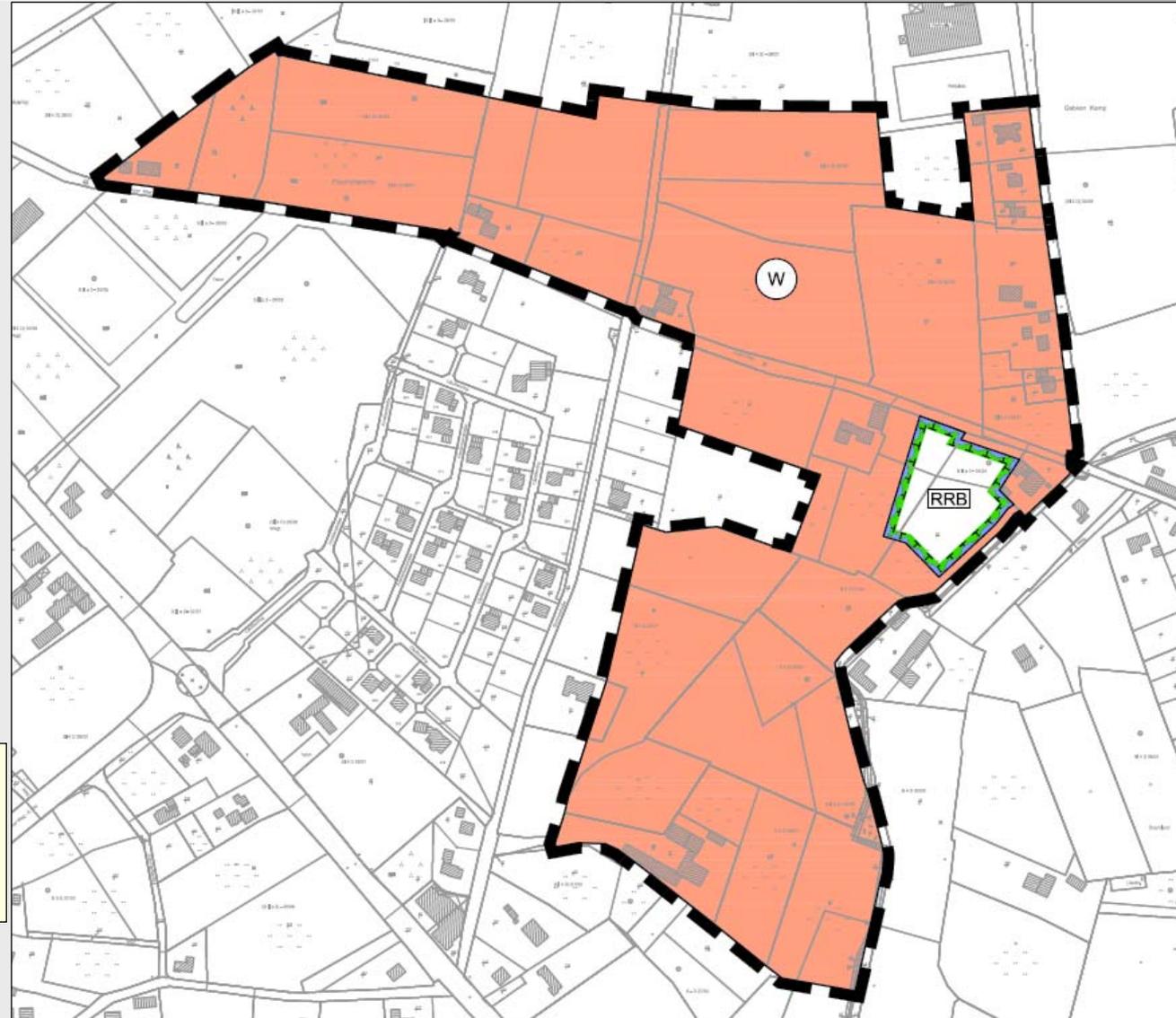
### Anlass und Ziel

Darstellung weiterer

Wohnbauflächen

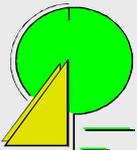
### Inhalte der FNP-Änderung

- Wohnbauflächen
- Fläche für die Wasserwirtschaft
- Regenrückhaltebecken



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

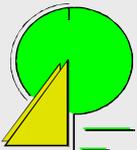
Öffentliche Auslegung



# 51. Flächennutzungsplanänderung „Südlich Schloßpark“

## Abwägungsvorschläge

zu den im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen

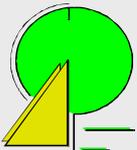


# 51. Flächennutzungsplanänderung „Südlich Schloßpark“

## Abwägung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden im Wesentlichen Stellungnahmen zu den folgenden Belangen vorgetragen:

- Wohnbauflächenbedarf (Vorentwurf - Entwurf)
- Standortentscheidung/ Baulückenkataster (Vorentwurf - Entwurf)
- Erschließung/ Verkehr (Vorentwurf - Entwurf)
- Geruchsimmissionen/ Entwicklung des Reiterhofes (Vorentwurf - Entwurf)
- Eingriff in Natur und Landschaft / Landschaftsbild (Vorentwurf - Entwurf)
- FFH-Verträglichkeit (Entwurf)
- Oberflächenentwässerung (Entwurf)

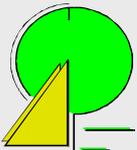


# 51. Flächennutzungsplanänderung „Südlich Schloßpark“

## Abwägung

### (1) Wohnbauflächenbedarf

Hinweise: Bürger, NABU, BUND



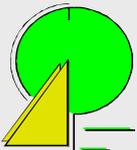
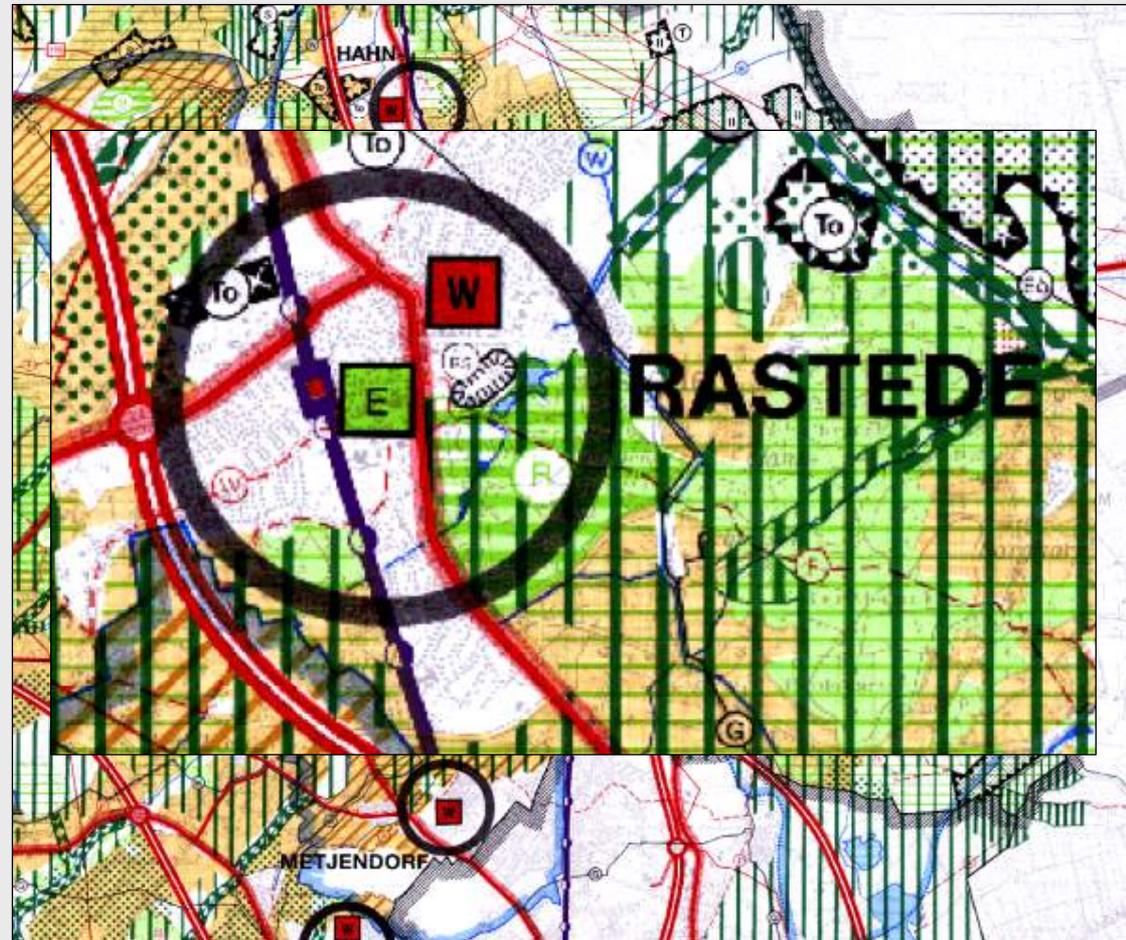
# 51. Flächennutzungsplanänderung „Südlich Schloßpark“

## Abwägung

### Wohnbauflächenbedarf – Regionales Raumordnungsprogramm

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

- über den eigenen Bedarf hinausgehend -



## Abwägung

### Wohnbauflächenbedarf

Die folgenden Parameter wurden berücksichtigt:

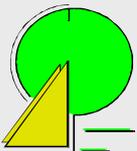
- a) **Bevölkerungswachstum von 6 % (2011 – 2030)**  
(Quellen: Bertelsmannstudie, Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie (LSKN), demografische Studie des Berlin-Instituts für Bevölkerung und Entwicklung)  
Kramer-Studie (2007): Prognoseansätze (Stagnation) durch Angebotsplanung der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

#### Einwohnerzahl

2011                      20.939 EW

2030                      22.195 EW

**Zuwachs                      1.256 EW**

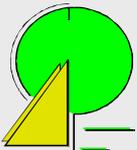


## Abwägung

### Wohnbauflächenbedarf

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 m<sup>2</sup>
  - 15% Doppelhäuser => 350 m<sup>2</sup>
  - 15% Mehrfamilienhäuser => 150 m<sup>2</sup>



## Abwägung

### Wohnbauflächenbedarf

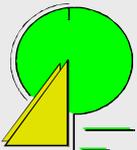
- d) Bedarf an Bruttowohnbauland im gesamten Gemeindegebiet  
=> 43,3 ha
  
- e) Verteilung des Wohnflächenbedarfs
  - Hauptort: 80%
  - Rest in Wahnbek und Hahn-Lehmden



### Ergebnis der Bedarfsanalyse

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

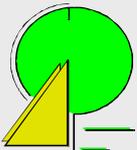
Der Landkreis hat zu diesem Thema in der öffentlichen  
Auslegung **keine Bedenken und Hinweise** mehr vorgetragen



## Abwägung

### (2) Standortentscheidung/ Baulückenkataster

Hinweise: Bürger, NABU, BUND



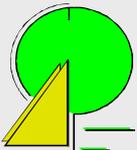
# 51. Flächennutzungsplanänderung „Südlich Schloßpark“

## Abwägung - Standortentscheidung

### Standortentscheidung

Die Standortentscheidung basiert auf fachlich fundierten Planungsgrundlagen:

- Gemeindeentwicklungskonzeptes Rastede 2000 plus mit Fortschreibung
- Baulückenkataster für den Hauptort

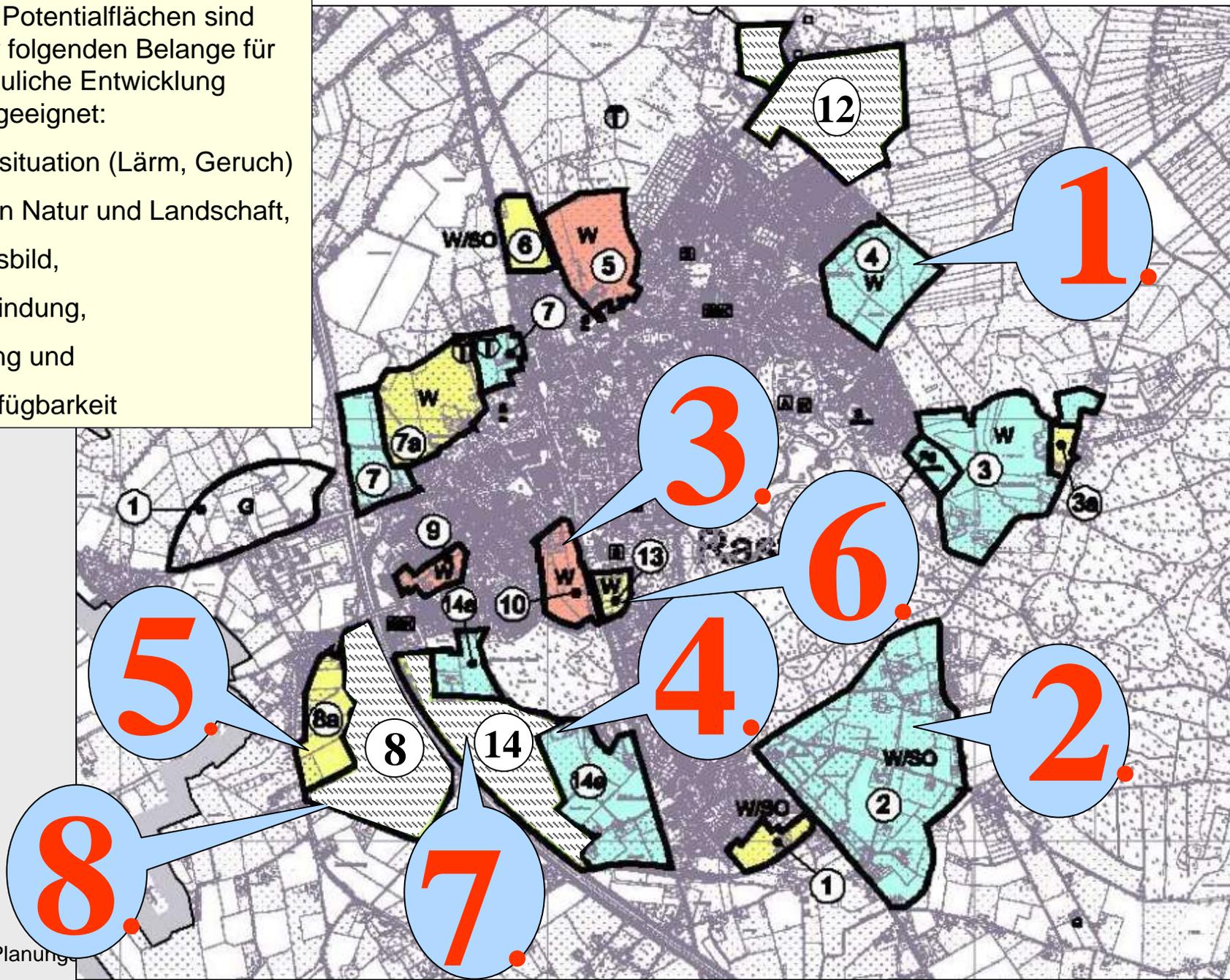


## Entscheidung für die Fläche 2

Die anderen Potentialflächen sind aufgrund der folgenden Belange für eine wohnbauliche Entwicklung weniger gut geeignet:

- Immissionssituation (Lärm, Geruch)
- Belange von Natur und Landschaft,
- Landschaftsbild,
- ÖPNV-Anbindung,
- Erschließung und
- Flächenverfügbarkeit

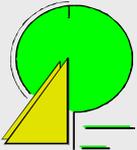
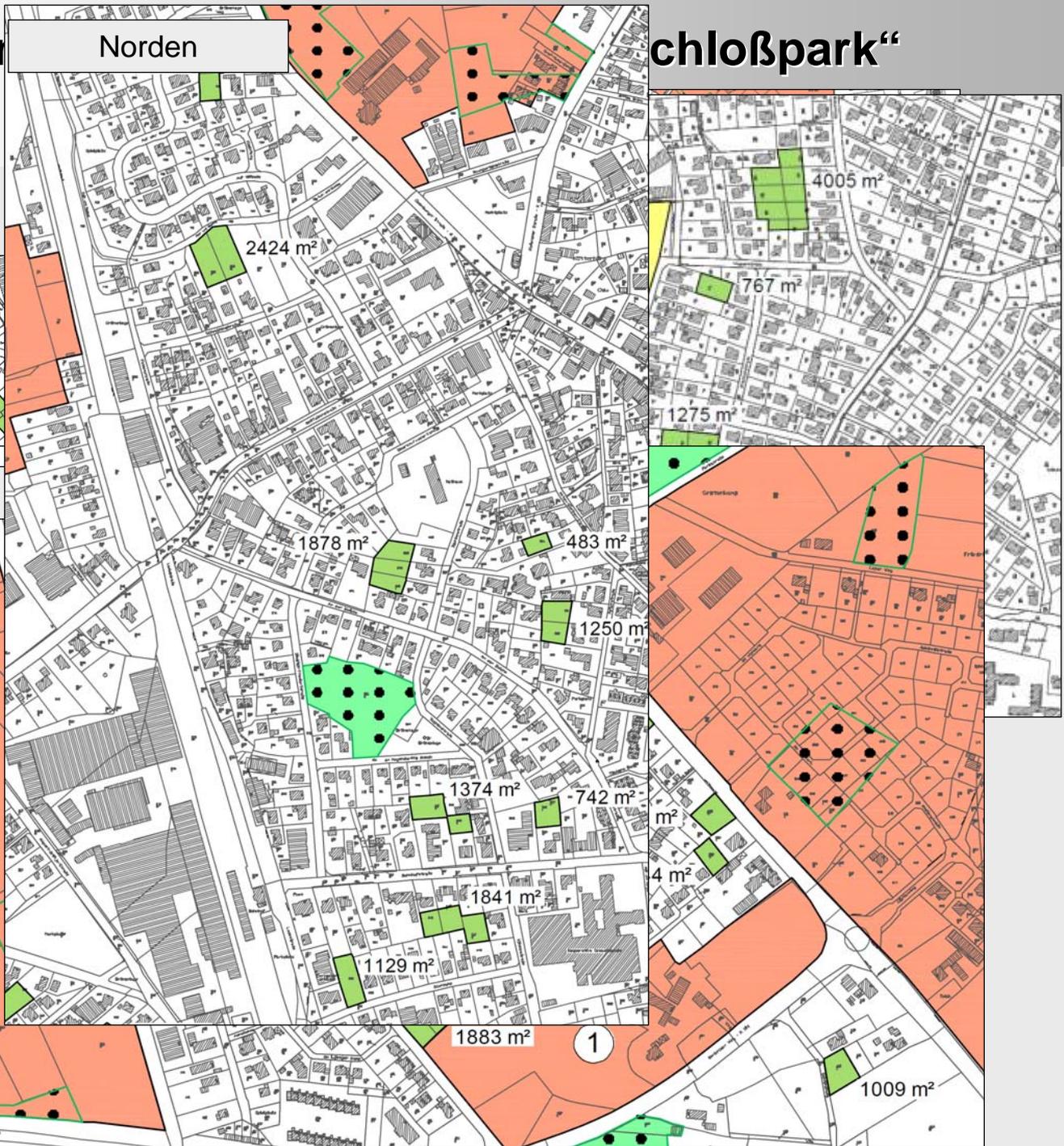
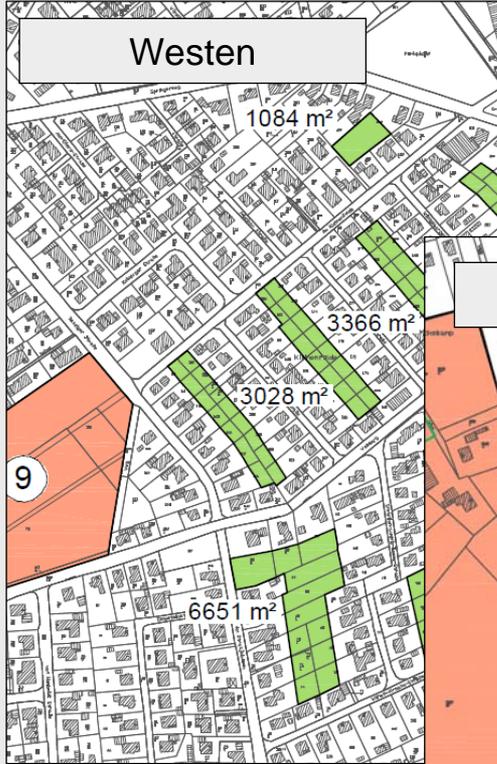
## Gemeindeentwicklungskonzept



Norden

Baulückenkataster

Westen



# 51. Flächennutzungsplanänderung „Südlich Schloßpark“

## Abwägung

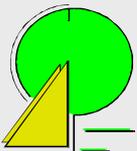
### Wohnbauflächenpotential im Hauptort

- Flächenpotential im Innenbereich (Baulücken) = 6,8 ha
- Realisierungswahrscheinlichkeit max. 25% = 1,7 ha
- Aktuelle Entwicklungsflächen
  - a) ehemalige Schlossgärtnerei = 3,3 ha
  - b) (Stratjebusch???) = 5,2 ha
  - c) Südlich Schloßpark = 18,0 ha

Das Wohnbauflächenpotential für den Hauptort beträgt 28,2 ha  
(Wohnbauflächenbedarf bis 2030: 34,6 ha) => Defizit von 6,4 ha

Der Wohnbauflächenbedarf kann über das Flächenpotential im  
Innenbereich nicht gedeckt werden.  
Weitere Entwicklungsflächen sind deshalb erforderlich.

Der Landkreis hat zu diesem Thema in der öffentlichen Auslegung  
**keine Bedenken und Hinweise** mehr vorgetragen

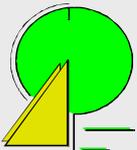


# 51. Flächennutzungsplanänderung „Südlich Schloßpark“

## Abwägung

### (3) Erschließung/ Verkehr

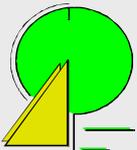
Hinweise: Landkreis, NLStBV-OL



## Abwägung – Erschließung

TÖB/ Behörden/ Bürger

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<u>Landkreis Ammerland, Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr NLStBV-OL</u>	
Zum <b>Ausbau des Knotenpunktes</b> Oldenburger Straße (K 131)/ Parkstraße ist die kurzfristige Abstimmung mit dem Landkreis und der NLStBV-OL erforderlich	Ein Abstimmungstermin wurde am <b>21.05.2012</b> durchgeführt:  Ergebnis  Der Ausbau des Knotenpunktes wird über eine <b>Abbiegehilfe, ggf. -spur</b> realisiert.
<u>Bürger</u>	
Ausbau des Loyer Wegs	Der Ausbau des Loyer Wegs ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Die Detailplanung zu den Ausbaumaßnahmen erfolgt in der <b>Ausführungsplanung</b> .

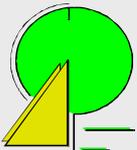


# 51. Flächennutzungsplanänderung „Südlich Schloßpark“

## Abwägung

### (4) Geruchsimmissionen/ Entwicklung Reiterhof

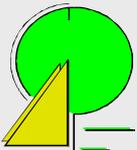
Hinweise: Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Reiterhof  
Emsoldstraße 40



## Abwägung – Geruchsimmissionen

TÖB/ Behörden/ Bürger

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Landwirtschaftskammer Niedersachsen</u></p>	
<p>Keine Bedenken zur FNP-Änderung. In der verbindlichen Bauleitplanung ist ggf. die Aktualisierung des Geruchsgutachtens erforderlich.</p>	<p>Das Geruchsgutachten wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung für den nordöstlichen Randbereich unter Berücksichtigung aktueller Bewertungsgrundlagen (VDI-Richtlinie 3894) aktualisiert.</p>
<p><u>Reiterhof Emsoldstraße Nr. 40</u></p>	
<p>Der Reiterhof wird in seinen Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt.</p>	<p>Der Reiterhof wird in seinem bestehenden Betrieb nicht eingeschränkt.</p> <p>Ein Abstimmungsgespräch mit dem Eigentümer des Reiterhofes hat stattgefunden.</p> <p>Die Geruchssituation wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung für den nordöstlichen Randbereich überprüft.</p>

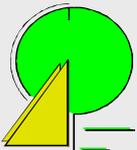




## Abwägung

(5) Eingriff in Natur und Landschaft / Landschaftsbild

Hinweise: NABU, Bürger

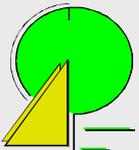


# 51. Flächennutzungsplanänderung „Südlich Schloßpark“

## Abwägung – Eingriff in Natur und Landschaft / Landschaftsbild

Bürger

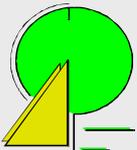
Anregungen	Abwägungsvorschläge
<u>NABU, Bürger</u> zum Umweltbericht	
Das <b>Landschaftsbild</b> wird zerstört	Der Planungsraum ist durch die bereits bestehenden Siedlungsstrukturen <b>städtebaulich vorgeprägt</b>
Beeinträchtigung <b>Schloßpark</b>	Das Plangebiet befindet sich in <b>ausreichender Entfernung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



## Abwägung – Eingriff in Natur und Landschaft

Bürger

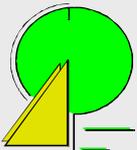
Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>NABU, Bürger</u> zum Umweltbericht</p>	
<p>Keine Betrachtung der Auswirkungen der Einträge des Oberflächenwassers aus dem RRB in die Hülsbäke</p>	<p>Nachweis zur schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers wird auf Ebene des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens gem. WHG erbracht.</p>
<p>Der Eingriff in Natur und Landschaft ist zu hoch (u.a. Schutzgüter Landschaft, Pflanzen, Tiere) – Unvertretbarkeit der Planung</p>	<p>Wertvolle Biotopstrukturen (Wallhecken, Einzelbäume etc.) werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung größtmöglich erhalten.</p>
	<p>Kompensation der beeinträchtigten Wallhecken erfolgt über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland.</p>
	<p>Der Kompensationsbedarf wird im Flächenpool der Gemeinde Rastede untergebracht.</p>
	<p><b>Es handelt sich bei dem Planvorhaben um einen zulässigen Eingriff gem. § 15 BNatSchG, da die Eingriffe auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kompensiert werden.</b></p>



## Abwägung – FFH-Verträglichkeitsprüfung

Bürger

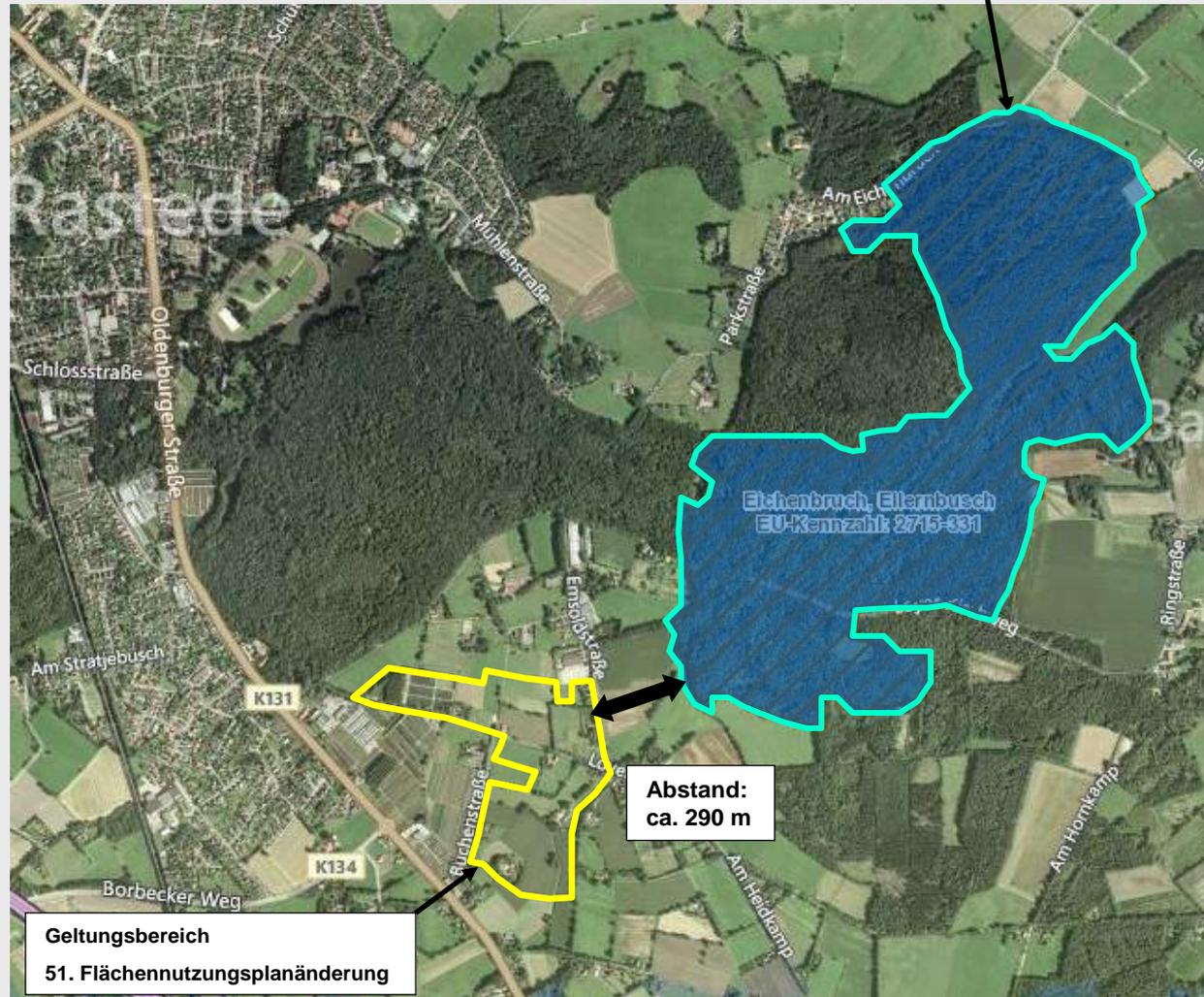
Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>NABU, Bürger</u> zum Umweltbericht</p>	
<p>Keine Betrachtung der Auswirkungen auf das im Nahbereich befindliche <b>FFH-Gebiet Eichenbruch, Ellernbusch</b></p>	<p><b>Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung</b> wurden im Vorfeld mit der <b>Unteren Naturschutzbehörde</b> besprochen.</p>
	<p>Aufgrund der <b>geplanten Wohnnutzung</b> und der heute existierenden <b>Vorbelastungen</b> (vorhandene Bebauungen, Straßen, landwirtschaftliche Nutzung) sind <b>keine Auswirkungen</b> auf das FFH-Gebiet zu erwarten.</p>
	<p>Durch das geplante Regenrückhaltbecken können <b>Veränderungen der hydrologischen Verhältnisse</b> aus gutachterlicher Sicht <b>ausgeschlossen</b> werden.</p>
	<p><b>Beeinträchtigungen</b> auf die <b>Schutz- und Erhaltungsziele</b> des FFH-Gebietes können <b>ausgeschlossen</b> werden.</p>
	<p><b>Die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung / FFH-Vorprüfung ist nicht erforderlich.</b></p>



# 51. Flächennutzungsplanänderung „Südlich Schloßpark“ Abwägung

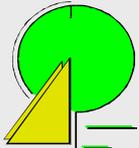
FFH-Verträglichkeitsprüfung

FFH-Gebiet  
Eichenbruch, Ellernbusch



Geltungsbereich  
51. Flächennutzungsplanänderung

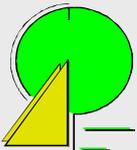
Abstand:  
ca. 290 m



## Abwägung – Eingriff in Natur und Landschaft

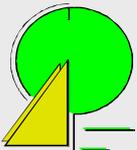
Bürger

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>NABU, Bürger</u> zum faunistischen Fachbeitrag</p>	
<p>Die Erfassungsmethodik / -bewertung der zu untersuchenden Faunengruppen (Fledermäuse, Brutvögel) ist unzureichend</p>	<p>Vor Verfahrensbeginn erfolgte eine Abstimmung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung mit der Unteren Naturschutzbehörde.</p>
	<p>Die Erfassung / Bewertung der o. g. Faunengruppen erfolgte nach aktuellen und fachlich anerkannten Methoden / Verfahren.</p>
	<p>Die erheblichen Beeinträchtigungen (= Verlust von Nahrungshabitaten, Gehölzbeseitigungen) werden durch die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert.</p>
	<p>Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde wurden im Beteiligungsverfahren keine Bedenken vorgetragen bzw. weitergehenden faunistischen Kartierungen / faunistischen Kompensationsmaßnahmen gefordert.</p>



## (6) Oberflächenentwässerung

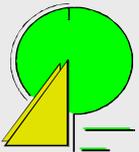
Hinweise: Landesfischereiverband Weser-Ems, Bürger



## Abwägung – Oberflächenentwässerung

Bürger

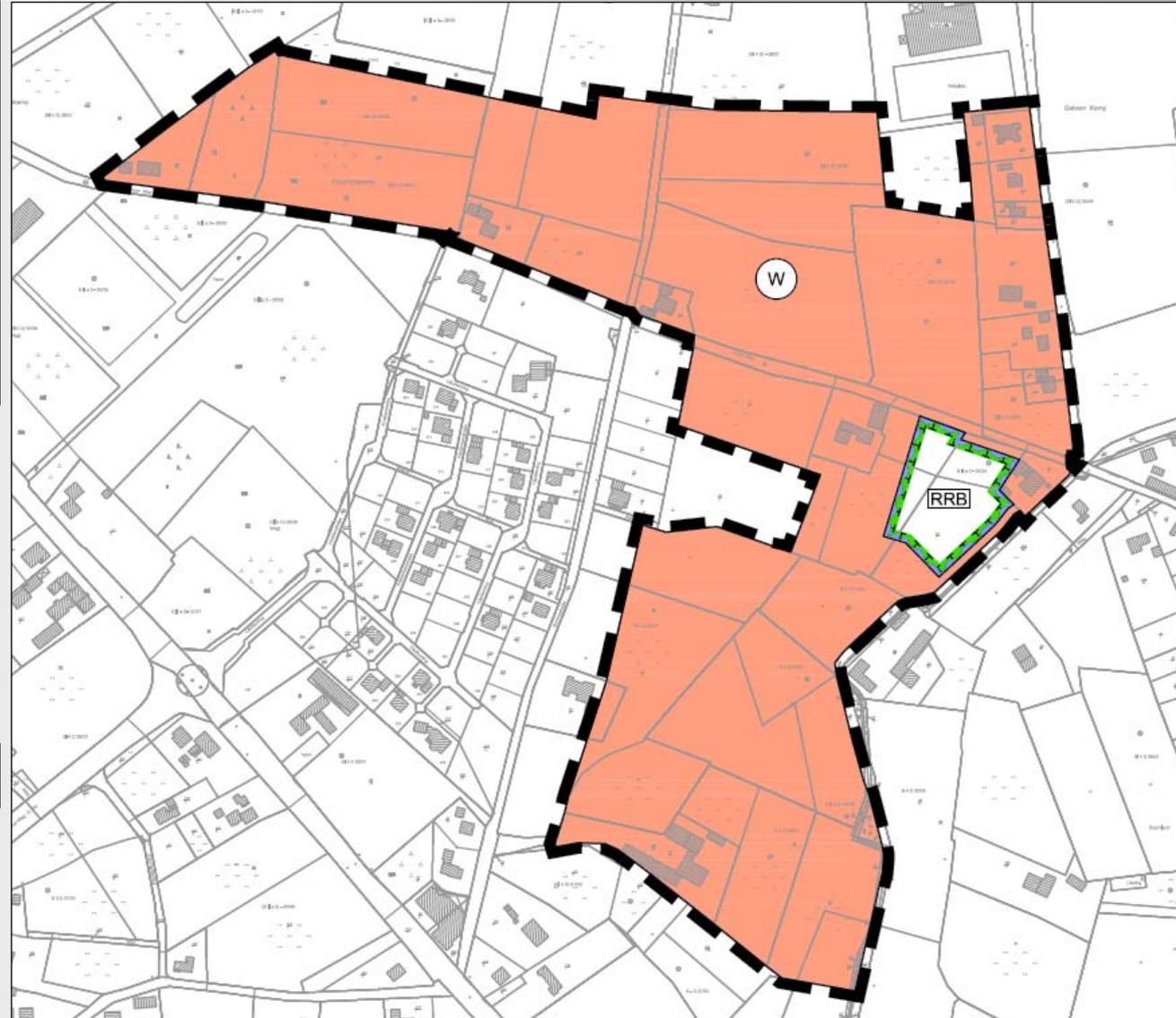
Anregungen	Abwägungsvorschläge
<u>Bürger</u>	
Versickerung des Oberflächenwassers wird angeregt	Die Versickerung des Oberflächenwassers ist aufgrund der <b>Bodenverhältnisse</b> nicht möglich
<u>Landesfischereiverband Weser-Ems, Bürger</u>	
Zunehmende Belastung der Hülsbäke (z. B. Erosionen) durch die gedrosselte Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Regenrückhaltebecken	<p><b>Nachweis</b> zur schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers wird auf Ebene des <b>wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens</b> gem. WHG erbracht.</p> <p>Durch das geplante Regenrückhaltbecken können <b>Veränderungen der hydrologischen Verhältnisse</b> aus gutachterlicher Sicht <b>ausgeschlossen</b> werden.</p>
Forderung einer <b>naturnahen Gestaltung</b> der Hülsbäke	<p>Ein <b>Abstimmungstermin</b> zwischen dem Entwässerungsverband Jade, der Gemeinde und dem Landkreis hat bereits stattgefunden.</p> <p>Hiernach ist eine <b>Gewässerrenaturierung</b> für den Gewässerabschnitt nördlich des Loyer Weges im Zuge der weiteren Gebietsentwicklung vorgesehen.</p>



## Endfassung

### Inhalte der FNP- Änderung

- Wohnbauflächen
- Fläche für die Wasserwirtschaft, Regenrückhaltebecken



Feststellungsbeschluss

