

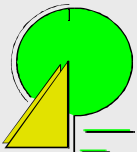


Gemeinde Rastede

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

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

10.09.2012

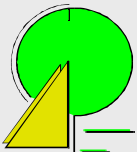
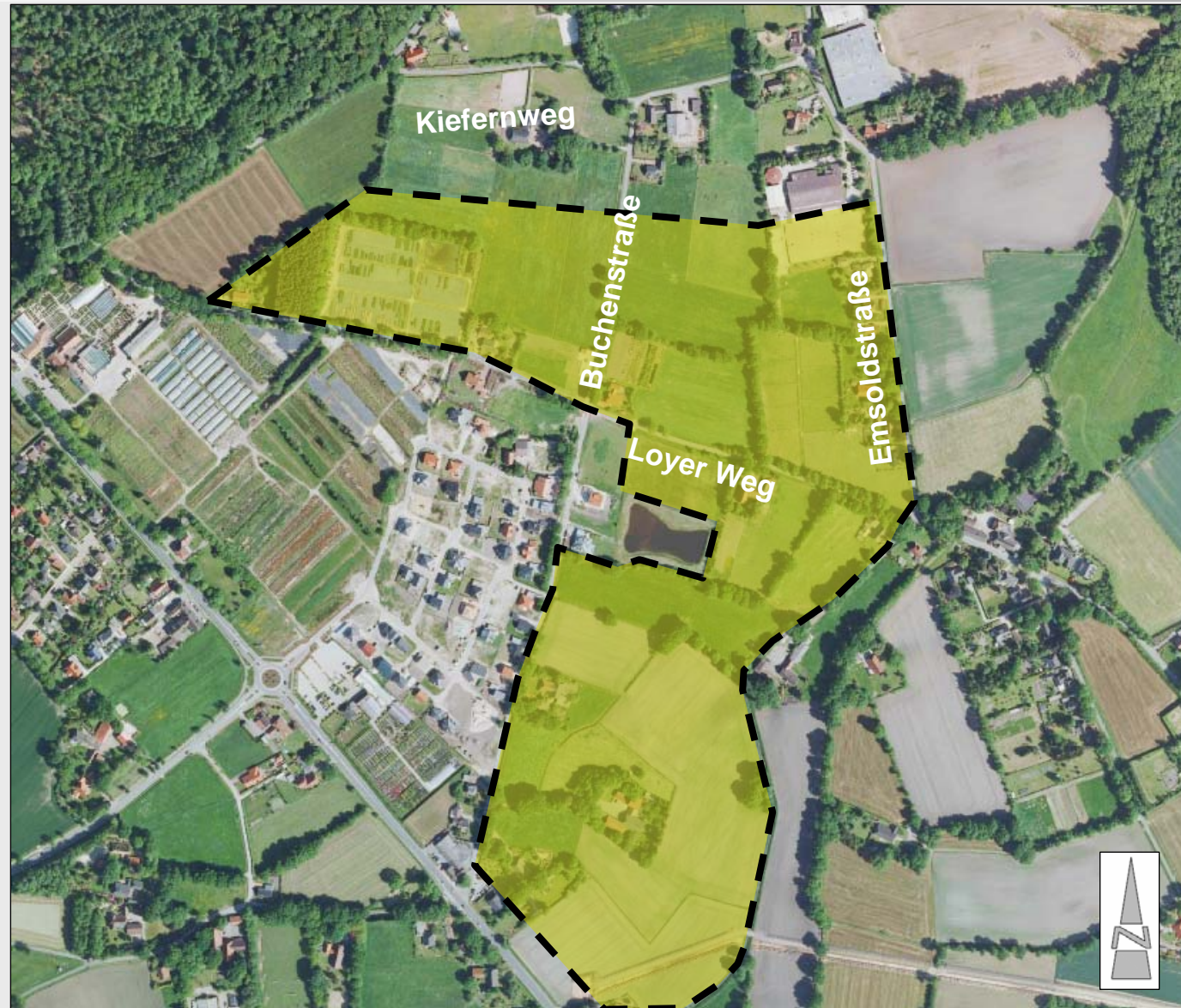


Bauleitplanung „Südlich Schloßpark“

Übersichtsplan zum Untersuchungsraum

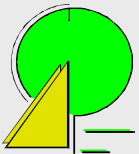
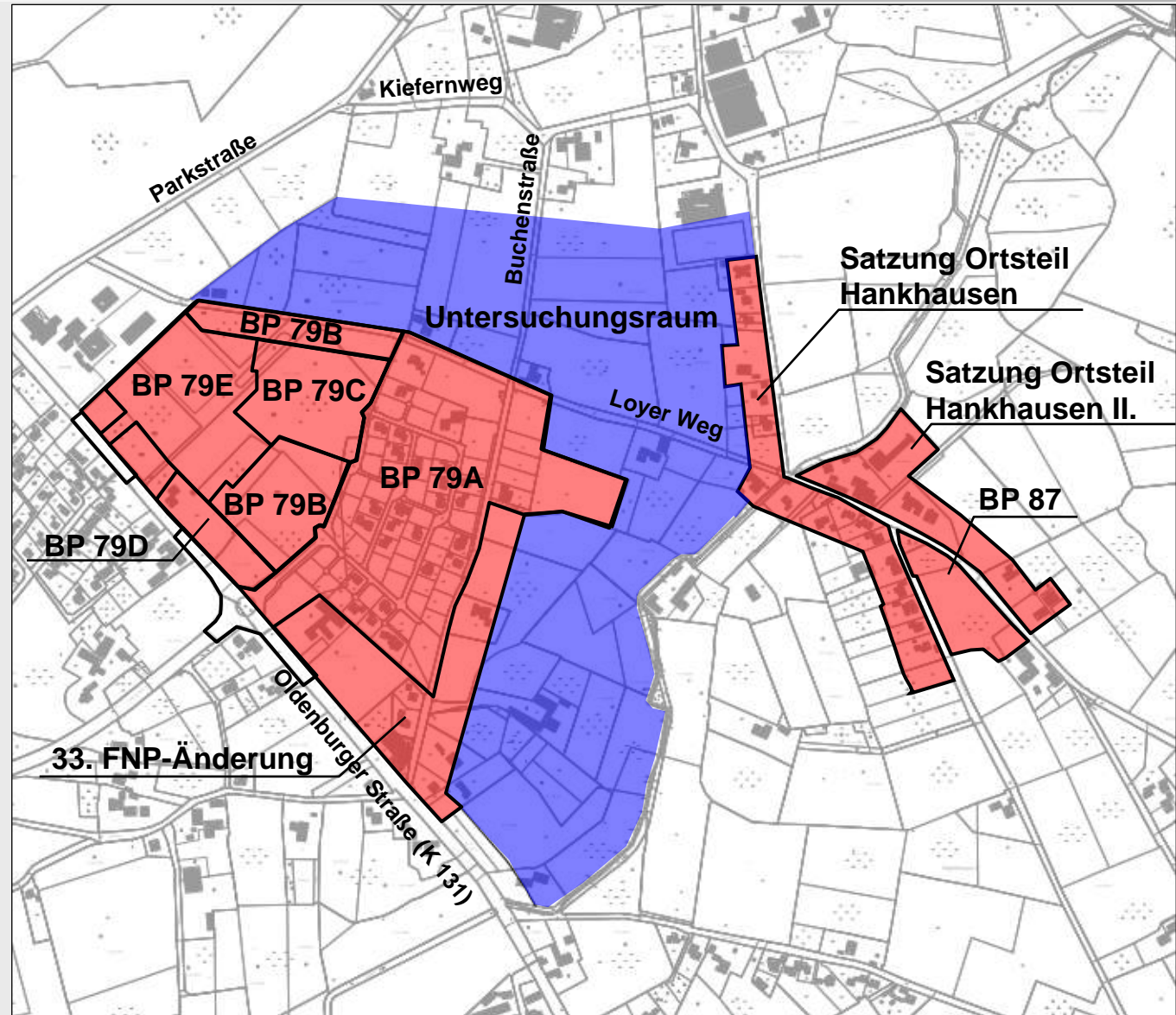
2

Weiterentwicklung des
vorgeprägten
Siedlungsbereiches



Planungsrechtliche Situation

Übersicht zu den
angrenzenden
Bauleitplänen
und Satzungen

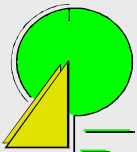


Bauleitplanung „Südlich Schloßpark“

Bestandsaufnahme und -analyse

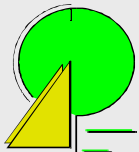
Städtebauliche und landschaftsökologische Untersuchung des Planungsraumes im Hinblick auf die folgenden Belange:

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



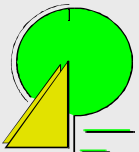
Bauleitplanung „Südlich Schloßpark“

Ergebnisse der städtebaulichen und landschafts-
ökologischen Bestandsaufnahme und -analyse



Ergebnisse der Bestandsanalyse als Vorgabe für die Bauleitplanung

| Belang | Ergebnis | Konsequenz |
|--------------------------------------|--|--|
| 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. |



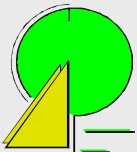
Ergebnisse der Bestandsanalyse als Vorgabe für die Bauleitplanung

| 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> |



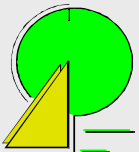
Fazit

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



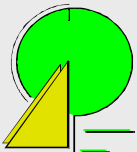
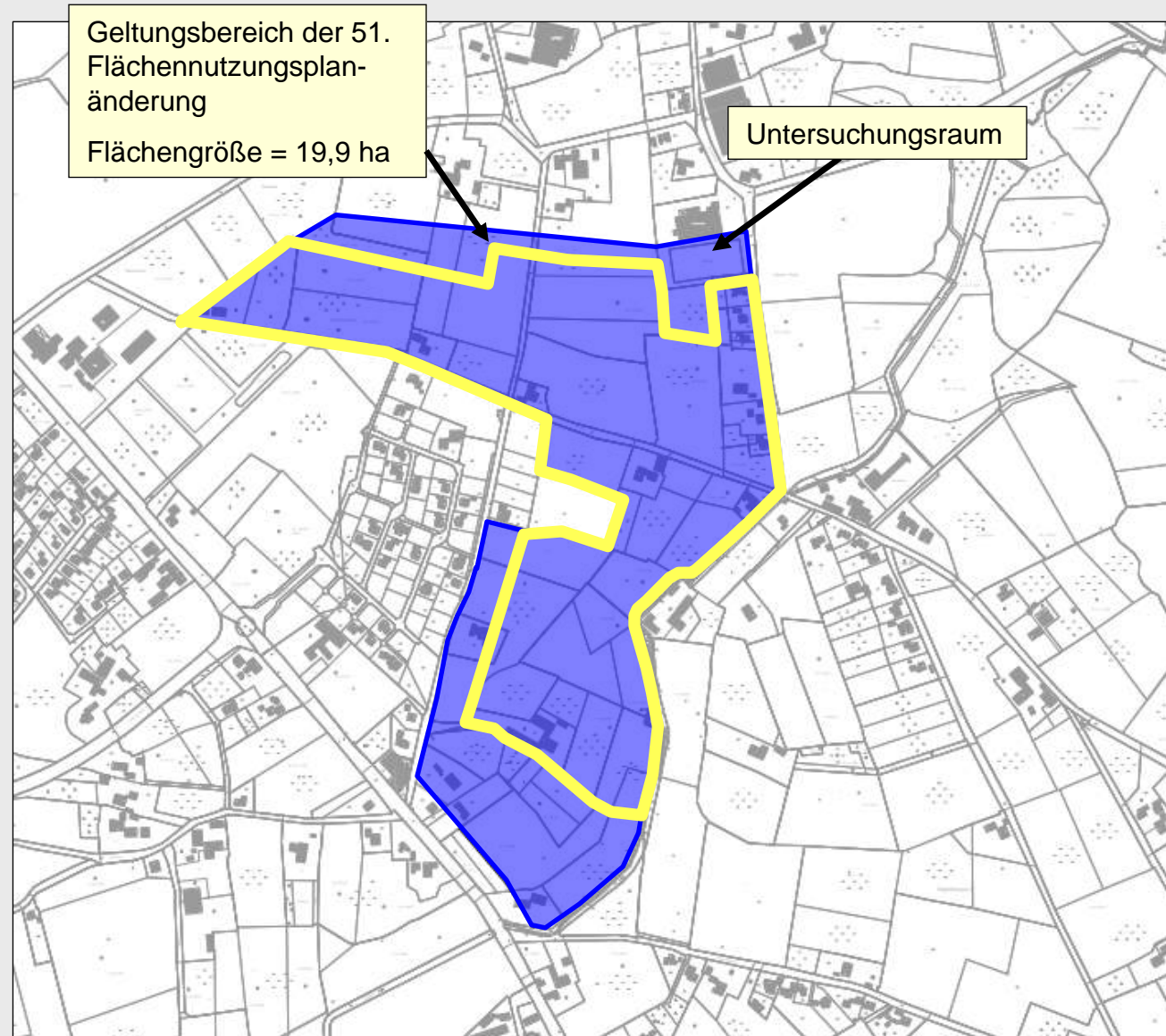
Bauleitplanung „Südlich Schloßpark“

Abgrenzung der Planungsräume



Bauleitplanung „Südlich Schloßpark“

Übersicht zur Abgrenzung des Plangebietes



Entwurf

Anlass und Ziel

Darstellung weiterer

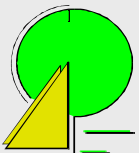
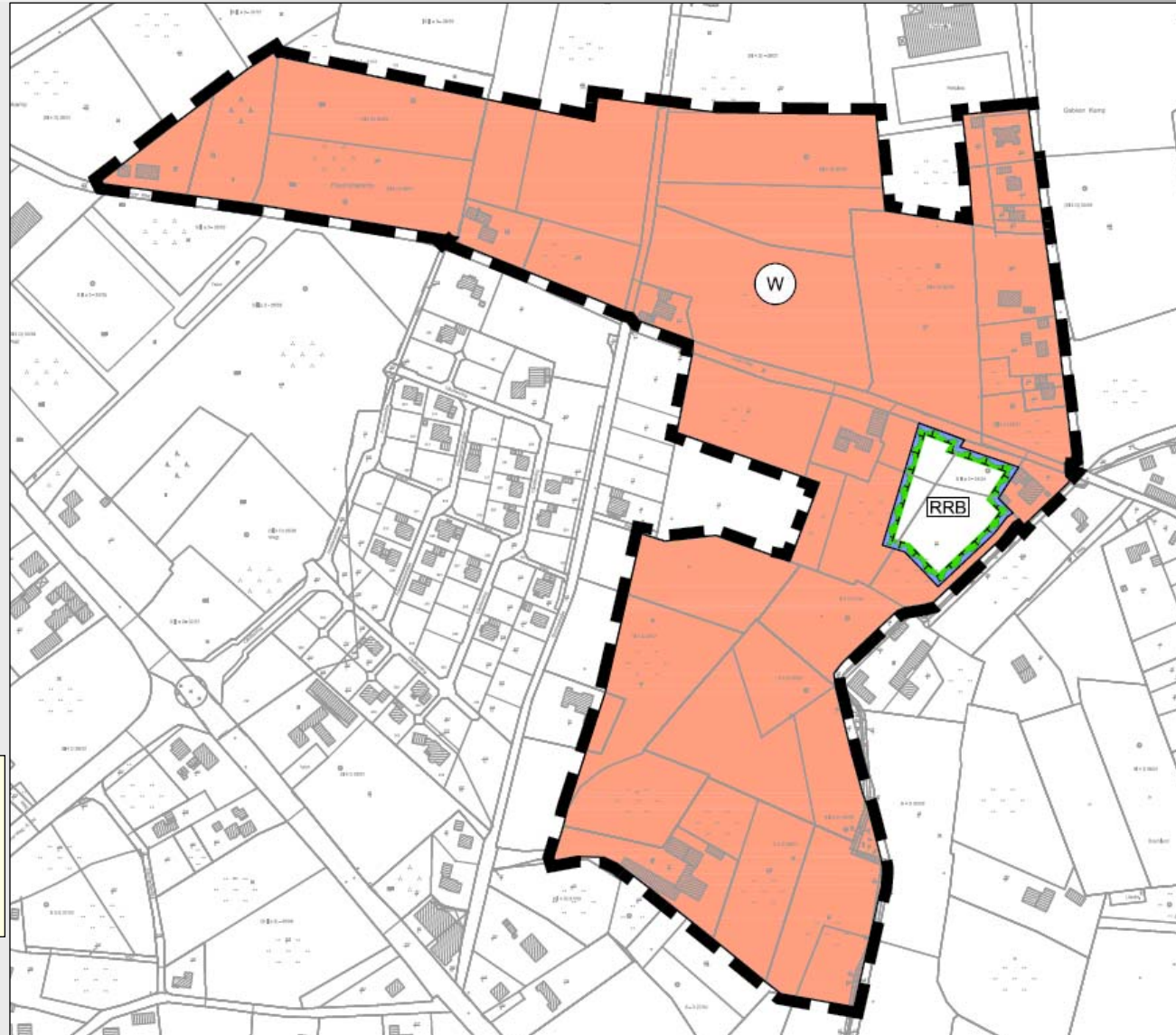
Wohnbauflächen

Inhalte der FNP-Änderung

- Wohnbauflächen
- Fläche für die Wasserwirtschaft
- Regenrückhaltebecken

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

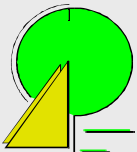
Öffentliche Auslegung



51. Flächennutzungsplanänderung „Südlich Schloßpark“

Abwägungsvorschläge

zu den im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen

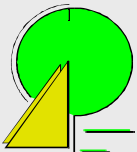


51. Flächennutzungsplanänderung „Südlich Schloßpark“

Abwägung

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

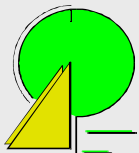
- Wohnbauflächenbedarf (Vorentwurf - Entwurf)
- Standortentscheidung/ Baulückenkataster (Vorentwurf - Entwurf)
- Erschließung/ Verkehr (Vorentwurf - Entwurf)
- Geruchsimmissionen/ Entwicklung des Reiterhofes (Vorentwurf - Entwurf)
- Eingriff in Natur und Landschaft / Landschaftsbild (Vorentwurf - Entwurf)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



Abwägung

(1) Wohnbauflächenbedarf

Hinweise: Bürger, NABU, BUND



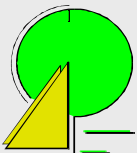
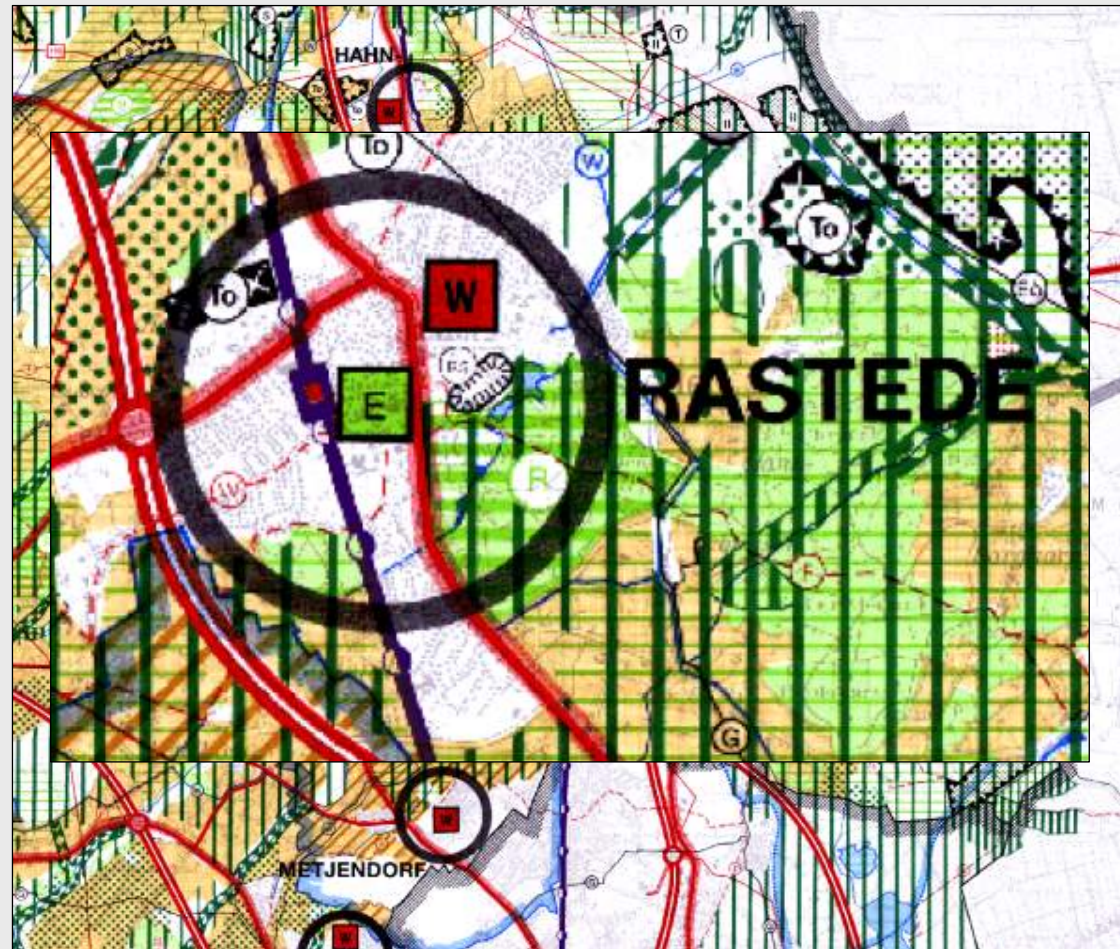
51. Flächennutzungsplanänderung „Südlich Schloßpark“

Abwägung

Wohnbauflächenbedarf – Regionales Raumordnungsprogramm

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

- über den eigenen Bedarf hinausgehend -



Abwägung

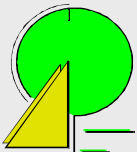
Wohnbauflächenbedarf

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

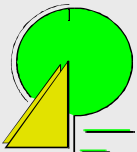
=> 628 zusätzliche Haushalte bis 2030

c) Gebäudestruktur mit den Flächenbedarfen

- 70% Einfamilienhäuser => 650 m²

- 15% Doppelhäuser => 350 m²

- 15% Mehrfamilienhäuser => 150 m²



Abwägung

Wohnbauflächenbedarf

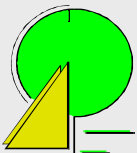
- d) Bedarf an Bruttowohnbauland im gesamten Gemeindegebiet
=> 43,3 ha
- e) Verteilung des Wohnflächenbedarfs
 - Hauptort: 80%
 - Rest in Wahnbek und Hahn-Lehmden



Ergebnis der Bedarfsanalyse

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

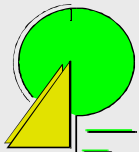
Der Landkreis hat zu diesem Thema in der öffentlichen
Auslegung keine Bedenken und Hinweise mehr vorgetragen



Abwägung

(2) Standortentscheidung/ Baulückenkataster

Hinweise: Bürger, NABU, BUND



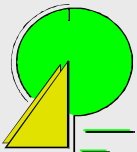
51. Flächennutzungsplanänderung „Südlich Schloßpark“

Abwägung - Standortentscheidung

Standortentscheidung

Die Standortentscheidung basiert auf fachlich fundierten Planungsgrundlagen:

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

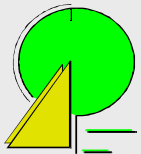
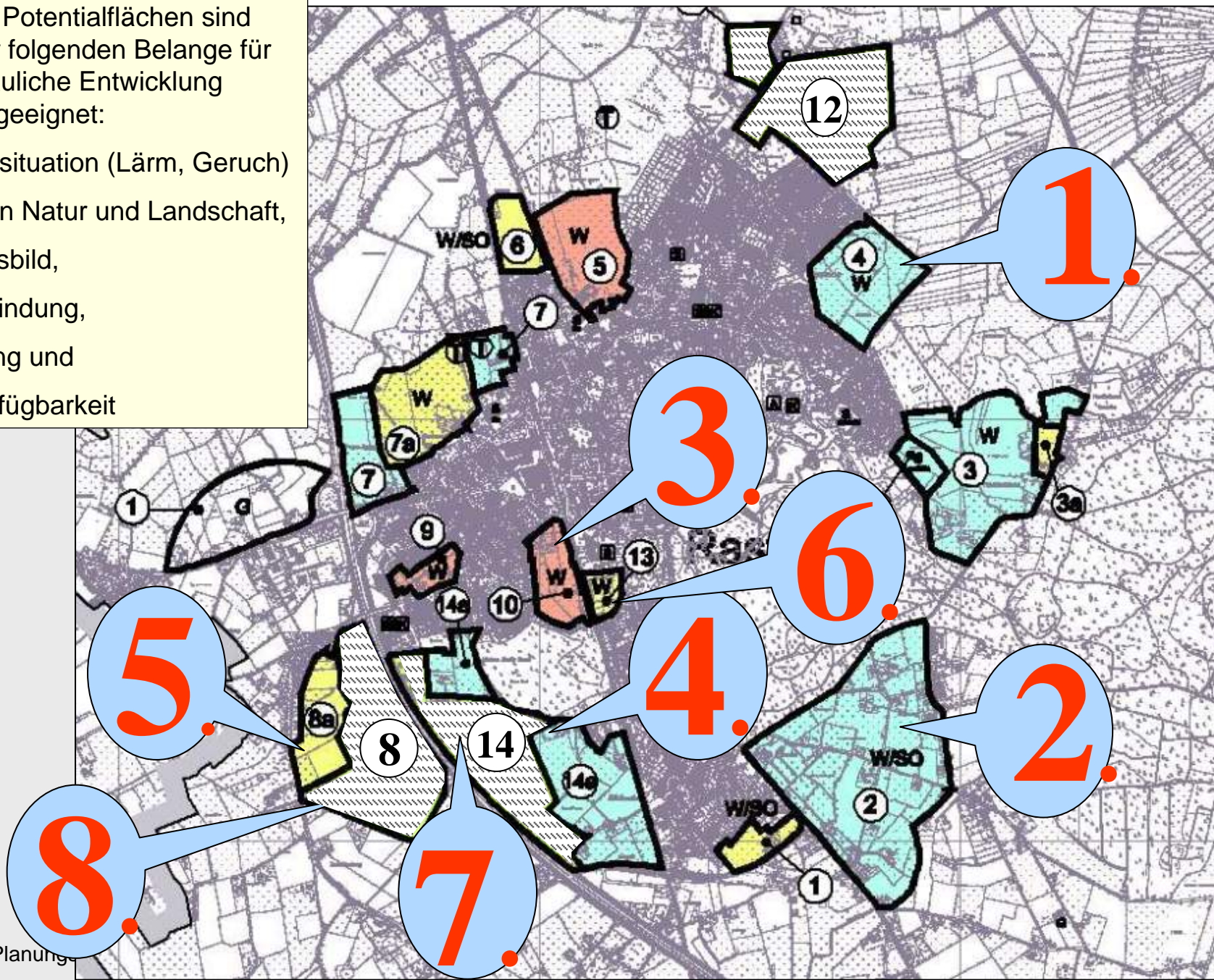


Entscheidung für die Fläche 2

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

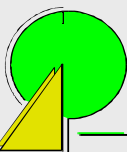
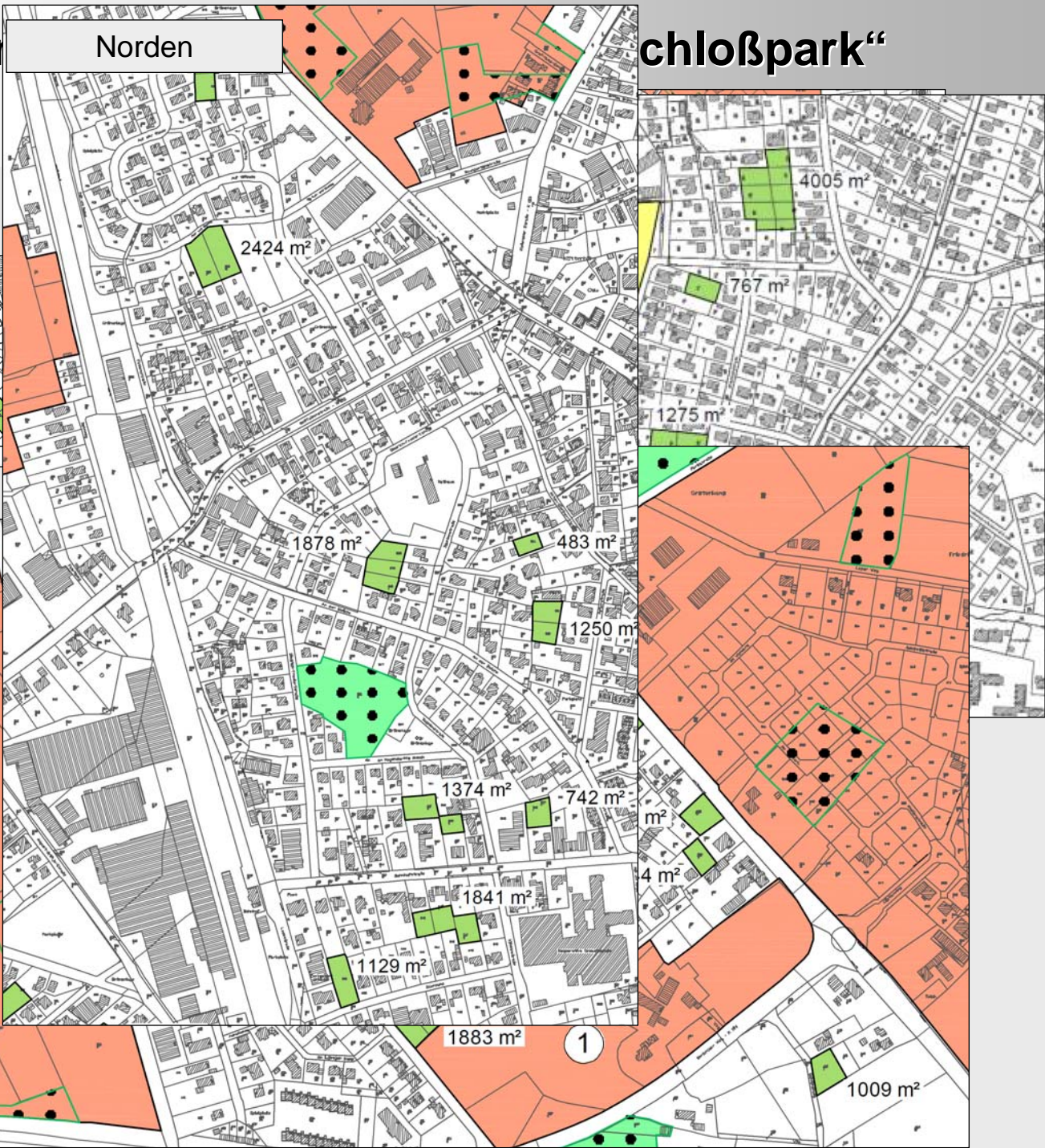
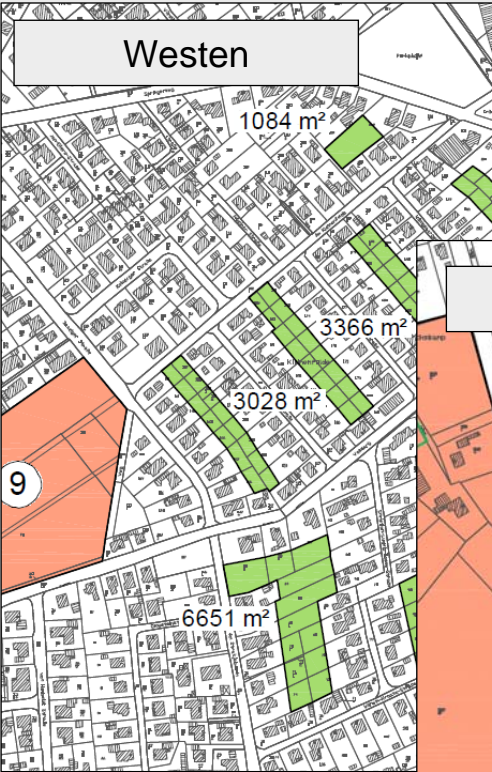
- Immissionssituation (Lärm, Geruch)
- Belange von Natur und Landschaft,
- Landschaftsbild,
- ÖPNV-Anbindung,
- Erschließung und
- Flächenverfügbarkeit

Gemeindeentwicklungskonzept



Baulückenkataster

Westen



51. Flächennutzungsplanänderung „Südlich Schloßpark“

Abwägung

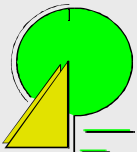
Wohnbauflächenpotential im Hauptort

- **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.

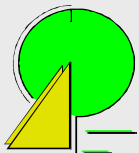
Der Landkreis hat zu diesem Thema in der öffentlichen Auslegung
keine Bedenken und Hinweise mehr vorgetragen



Abwägung

(3) Erschließung/ Verkehr

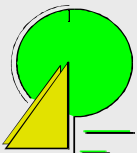
Hinweise: Landkreis, NLStBV-OL



Abwägung – Erschließung

TÖB/ Behörden/ Bürger

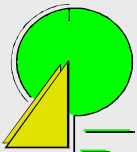
| Anregungen | Abwägungsvorschläge |
|---|---|
| <u>Landkreis Ammerland, Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr NLStBV-OL</u> | |
| Zum Ausbau des Knotenpunktes Oldenburger Straße (K 131)/ Parkstraße ist die kurzfristige Abstimmung mit dem Landkreis und der NLStBV-OL erforderlich | Ein Abstimmungstermin wurde am 21.05.2012 durchgeführt: Ergebnis Der Ausbau des Knotenpunktes wird über eine Abbiegehilfe, ggf. -spur 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 Ausführungsplanung . |
| | |



Abwägung

(4) Geruchsimmissionen/ Entwicklung Reiterhof

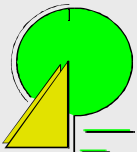
Hinweise: Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Reiterhof
Emsoldstraße 40



Abwägung – Geruchsimmissionen

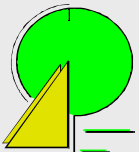
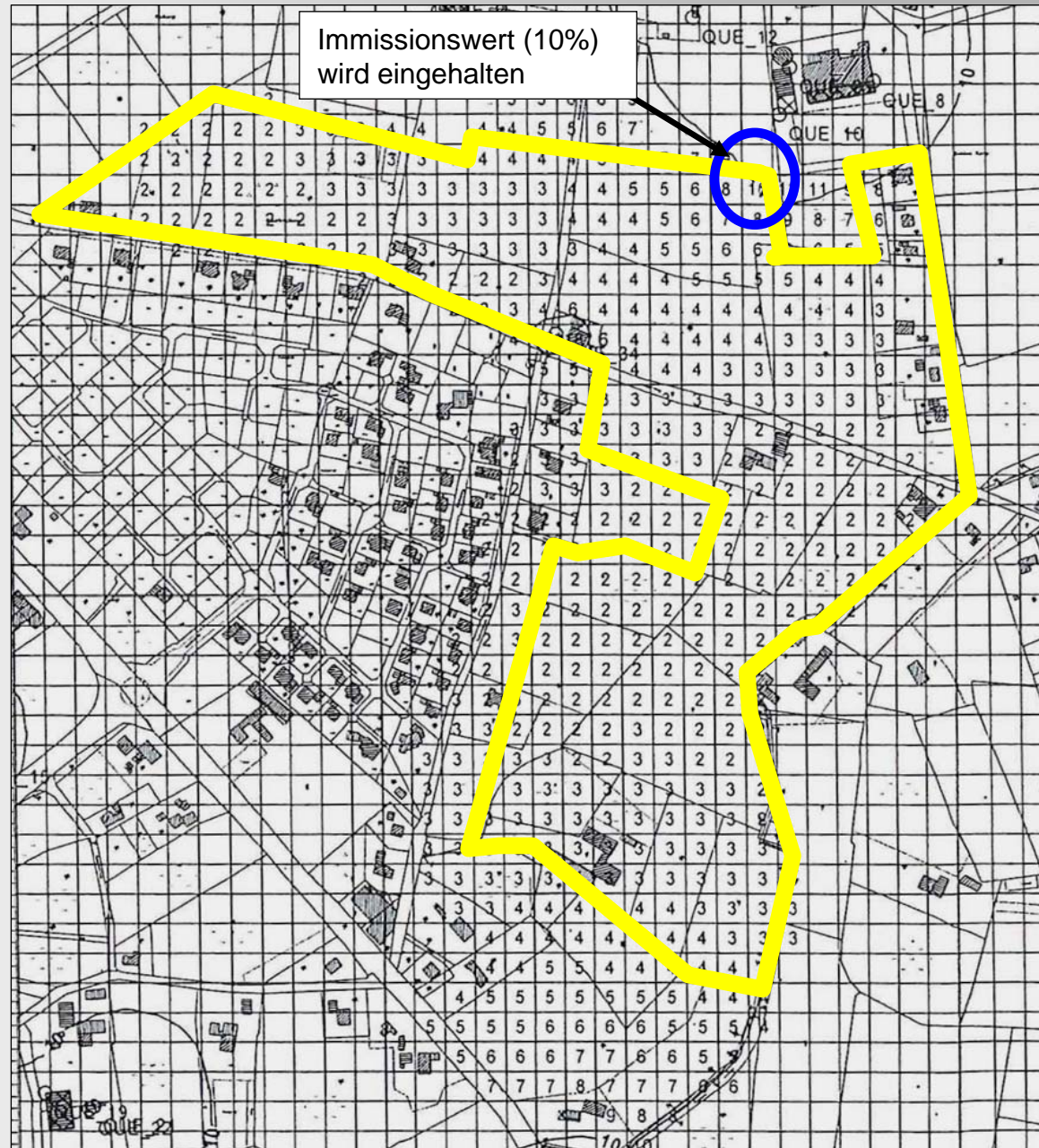
TÖB/ Behörden/ Bürger

| Anregungen | Abwägungsvorschläge |
|---|---|
| <u>Landwirtschaftskammer Niedersachsen</u> | |
| Keine Bedenken zur FNP-Änderung. In der verbindlichen Bauleitplanung ist ggf. die Aktualisierung des Geruchsgutachtens erforderlich. | Das Geruchsgutachten wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung für den nordöstlichen Randbereich unter Berücksichtigung aktueller Bewertungsgrundlagen (VDI-Richtlinie 3894) aktualisiert. |
| <u>Reiterhof Emsoldstraße Nr. 40</u> | |
| Der Reiterhof wird in seinen Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt. | Der Reiterhof wird in seinem bestehenden Betrieb nicht eingeschränkt. Ein Abstimmungsgespräch mit dem Eigentümer des Reiterhofes hat stattgefunden. Die Geruchssituation wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung für den nordöstlichen Randbereich überprüft. |
| © Planungsbüro Diekmann & Mosebach 10.09.2012 | |



Abwägung

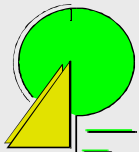
Geruchsimmissionen/
Entwicklung Reiterhof



Abwägung

(5) Eingriff in Natur und Landschaft / Landschaftsbild

Hinweise: NABU, Bürger



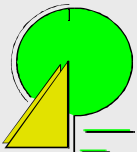
51. Flächennutzungsplanänderung „Südlich Schloßpark“

29

Abwägung – Eingriff in Natur und Landschaft / Landschaftsbild

Bürger

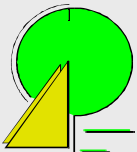
| Anregungen | Abwägungsvorschläge |
|---|--|
| <u>NABU, Bürger</u> zum Umweltbericht | |
| Das Landschaftsbild wird zerstört | Der Planungsraum ist durch die bereits bestehenden Siedlungsstrukturen städtebaulich vorgeprägt |
| | |
| Beeinträchtigung Schloßpark | Das Plangebiet befindet sich in ausreichender 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 |
| | |



Abwägung – Eingriff in Natur und Landschaft

Bürger

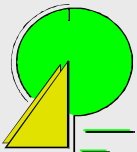
| Anregungen | Abwägungsvorschläge |
|---|--|
| <u>NABU, Bürger</u> zum Umweltbericht | |
| Keine Betrachtung der Auswirkungen der Einträge des Oberflächenwassers aus dem RRB in die Hülsbäke | Nachweis zur schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers wird auf Ebene des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens gem. WHG erbracht. |
| Der Eingriff in Natur und Landschaft ist zu hoch (u.a. Schutzgüter Landschaft, Pflanzen, Tiere) – Unvertretbarkeit der Planung | 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. |
| | Es handelt sich bei dem Planvorhaben um einen zulässigen Eingriff gem. § 15 BNatSchG, da die Eingriffe auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kompensiert werden. |



Abwägung – FFH-Verträglichkeitsprüfung

Bürger

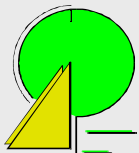
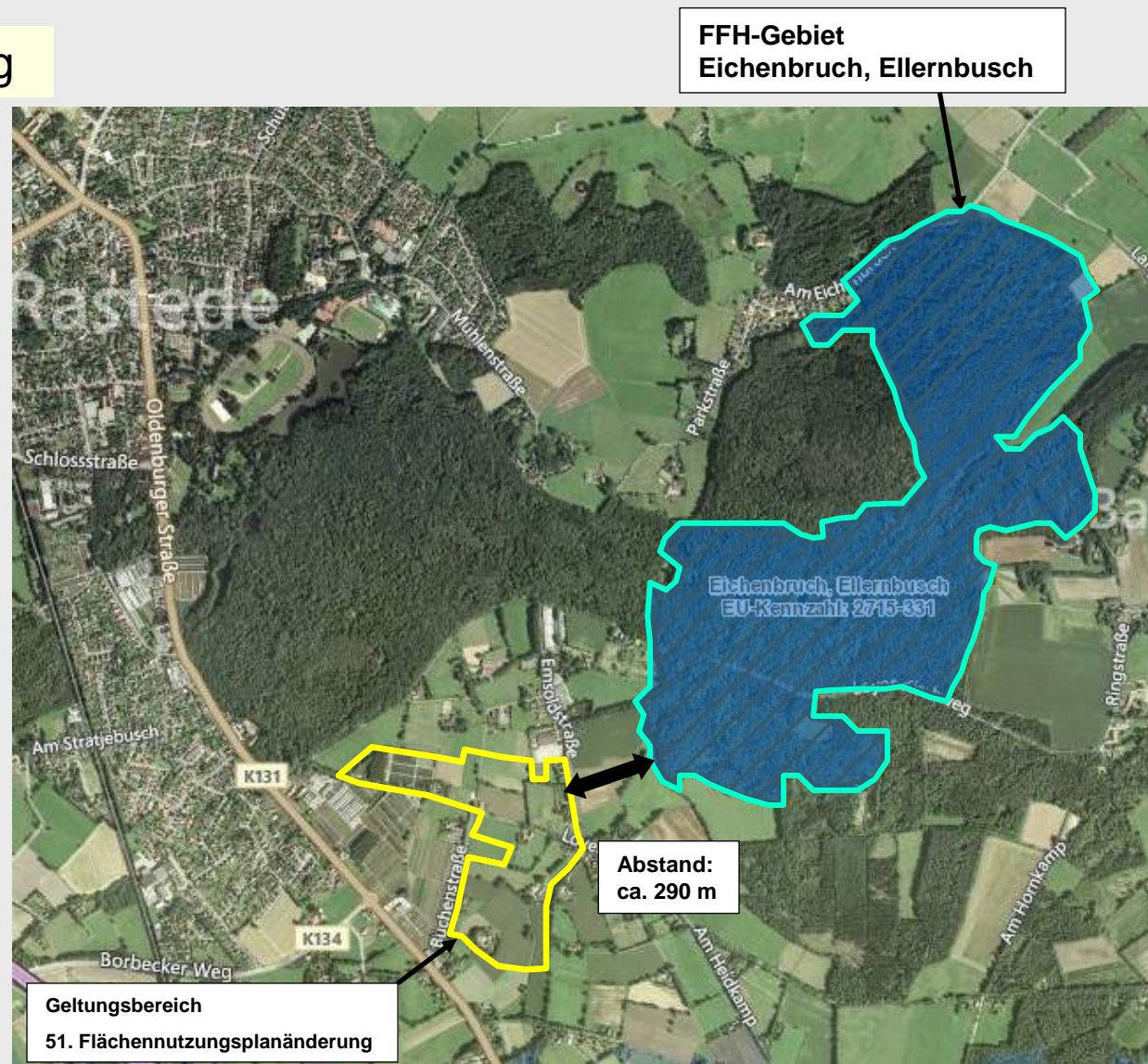
| Anregungen | Abwägungsvorschläge |
|---|--|
| <u>NABU, Bürger</u> zum Umweltbericht | |
| Keine Betrachtung der Auswirkungen auf das im Nahbereich befindliche FFH-Gebiet Eichenbruch, Ellernbusch | Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde besprochen.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



51. Flächennutzungsplanänderung „Südlich Schloßpark“ Abwägung

32

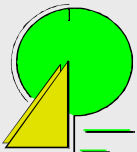
FFH-Verträglichkeitsprüfung



Abwägung – Eingriff in Natur und Landschaft

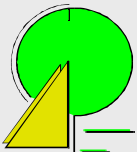
Bürger

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



(6) Oberflächenentwässerung

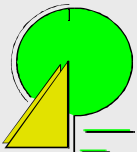
Hinweise: Landesfischereiverband Weser-Ems, Bürger



Abwägung – Oberflächenentwässerung

Bürger

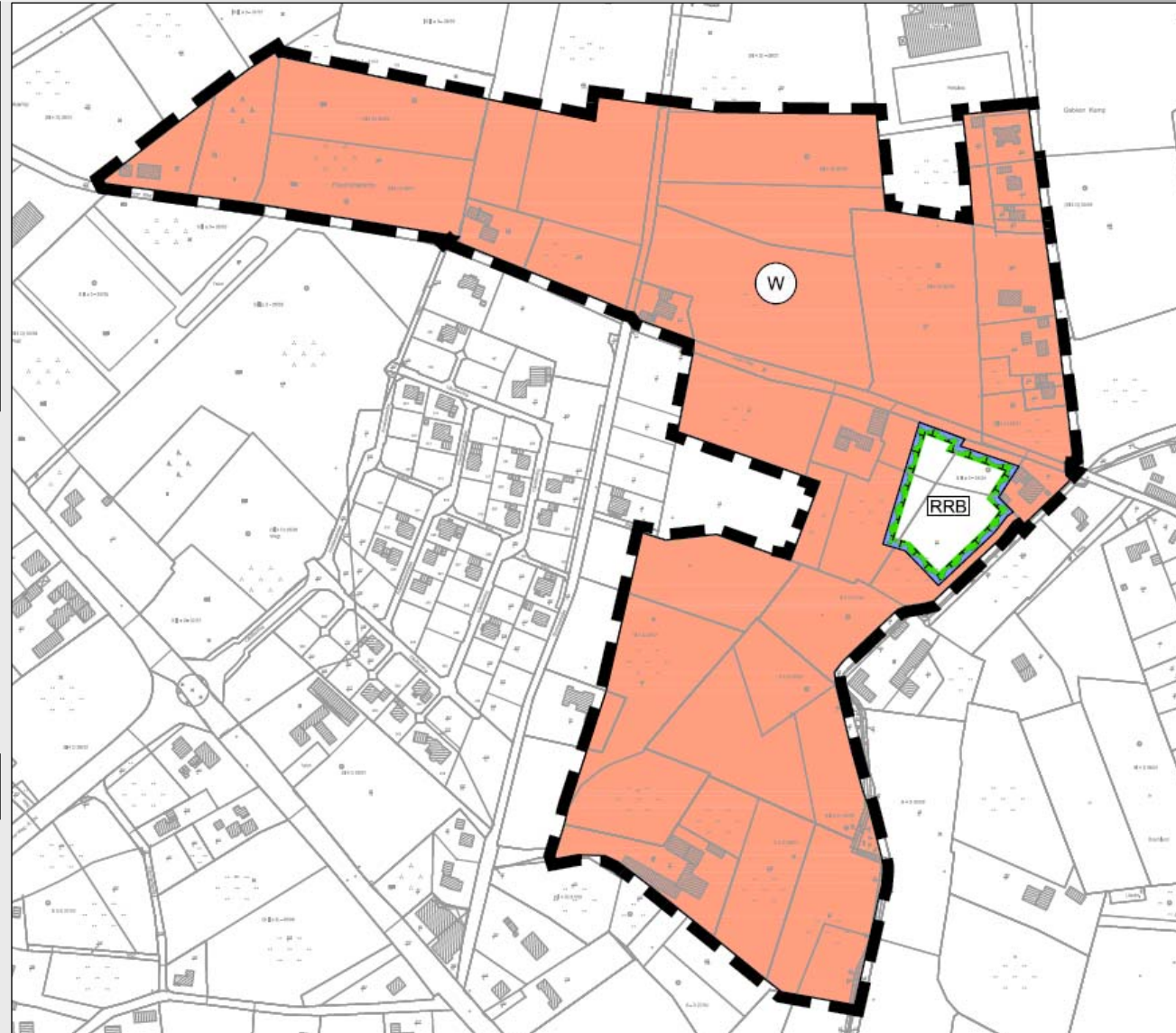
| Anregungen | Abwägungsvorschläge |
|---|--|
| <u>Bürger</u> | |
| Versickerung des Oberflächenwassers wird angeregt | Die Versickerung des Oberflächenwassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich |
| <u>Landesfischereiverband Weser-Ems, Bürger</u> | |
| Zunehmende Belastung der Hülsbäke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

