

GEMEINDE RASTEDE

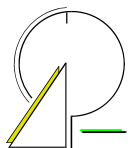
Landkreis Ammerland

51. Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan Nr. 93A „Südlich Schloßpark“

Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (2) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

18.09.2012



Anregungen von Bürgern

von folgenden Bürgern wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Udo Frigger
Am Hardenkamp 48
26180 Rastede

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Udo Frigger Am Hardenkamp 48 26180 Rastede	
<p>Die Begründung der o. g. Vorhaben und der dazugehörige Umweltbericht weisen erhebliche Defizite auf. Darüber hinaus werden Tatsachenbehauptungen aufgestellt, die nicht substantiiert sind und ggf. rechtlich anzufechten sein werden.</p> <p><u>„Städtebaulicher Bedarf“ (S.2-5, Begründung Teil 1)</u></p> <p>1. Ein angenommenes Bevölkerungswachstum von 6% bis 2030 bildet die Grundsubstanz des gesamten Rechenwerks zur Begründung eines angeblichen Siedlungsbedarfs. Dabei handelt es sich lediglich um eine allgemeine Prognose, die wissenschaftlich unzureichend begründet ist und den Daten widerspricht, die das von der Gemeinde beauftragte Ingenieurbüro Peter Kramer eigens für Rastede im Jahr 2007 vorgestellt hat. Im sogenannte „Demographiebericht“ den die Stiftung des Medienkonzerns Bertelsmann 2009 erstellt hat wird ein Bevölkerungswachstum von 6% bis zum Jahr 2030 prognostiziert. Nicht nur eine mutige Vorhersage (Zeitraum 18 Jahre!) in unserer heutigen schnelllebigen Zeit, sondern auch wissenschaftsmethodisch zweifelhaft. Denn von den 91 Indikatoren der Untersuchung sind 56 ohne Zahlenangaben für Rastede.</p> <p>In ganz anderer Qualität dagegen das gemeindeeigene „Kramer-Gutachten“. In dem umfangreichen Gutachten werden differenzierte Daten für die Gemeindeentwicklung Rastedes bis zum Jahr 2020 erhoben und vorgestellt. Danach wird die Anzahl der Einwohner bis zum Jahr 2020 um 4,1% sinken und zwar auch dann wenn dem sogenannten „Aktiv-Szenario“ entsprechend offensiv weitere Neubaugebiete erschlossen werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Wie wird begründet, dass in den Planungsunterlagen jeglicher Hinweis auf das „Kramer-Gutachten“ fehlt? ⇒ In welcher Weise wurde dieses für Rastede spezifische Gutachten in die bisherigen Beratungen einbezogen? 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zum städtebaulichen Bedarf und zur Standortwahl des Planvorhabens werden zur Kenntnis genommen. Die im Zuge dieser Bauleitplanung durchgeführte Wohnbauflächenbedarfsanalyse basiert auf aktuellen Entwicklungstrends und amtlichen Statistiken. Hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung hat sich die Gemeinde Rastede dabei für den Prognoseansatz des Demographieberichtes des Wegweisers Kommune der Bertelsmannstiftung entschieden, der einen realistischen und konservativen Ansatz darstellt.</p> <p>Die mit der vorliegenden 51. Flächennutzungsplanänderung neu ausgewiesenen Wohnbauflächen stellen gemäß dem Ergebnis der Wohnbauflächenbedarfsanalyse eine Angebotsplanung für einen Teil der zu erwartenden Nachfrage nach Wohnbauland speziell für die Zielgruppe der jungen Erwachsenen im erwerbsfähigen Alter dar.</p> <p>Die Standortentscheidung für das Planvorhaben basiert auf fachlich fundierten Planungsgrundlagen unter Berücksichtigung der kommunalen städtebaulichen Ziele (Gemeindeentwicklungskonzept Rastede 2000 plus einschließlich einer Neubewertung der potentiellen Wohnbauflächen, Baulückenkataster mit Stand vom 26.03.2012). In Kapitel 1.1 und 1.2 der Begründung zur 51. Flächennutzungsplanänderung werden der städtebauliche Bedarf sowie die Standortwahl zum Planvorhaben dezidiert dargelegt, worauf an dieser Stelle verwiesen wird.</p> <p><u>Kommunale Zielsetzung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“</u> Entsprechend der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung, die Siedlungsentwicklung vornehmlich auf den Innenbereich zu konzentrieren</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Ich halte es für geboten, die gesamte Bedarfsrechnung für den kurz- und mittelfristig erforderlichen Wohnraum in Rastede zu revidieren und neu zu erstellen. Die Ratsmitglieder entscheiden andernfalls auf einer nachweislich falschen und anfechtbaren Datenbasis.</p> <p><u>„Standortwahl / Standortentscheidung“ (S. 5-6, Begründung Teil 1)</u></p> <p>2. Die Behauptung, es stünden für den vermeintlichen Bedarf an Wohnraum keine alternativen Flächen zu den im og. FNP avisierten zur Verfügung kann bezweifelt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Entspricht es den Tatsachen, dass der Gemeinde direkt angrenzend an das Neubaugebiet „Im Göhlen“ Flächen angeboten wurden? ⇒ Wurden die Ratsmitglieder voll umfänglich über alle Fakten dieses Sachverhalts unterrichtet? Würde die Fläche genug Raum bieten, um dort ca. 60 Baugrundstücke zu erschließen? ⇒ Trifft es weiterhin zu, dass im Rahmen der Betrachtung potenzieller Entwicklungsflächen dieses Gebiet die höchste Prioritätsstufe 1 erhalten hat? ⇒ Ist es richtig anzunehmen, dass diese Entwicklungsflächen damit vorrangiger zu erschließen wären als die mit der Priorität 2 bewertete Fläche in Hankhausen? ⇒ Was haben die Gemeinde bzw. die von ihr beauftragten Vertreter konkret unternommen, um die selbstgesetzten Prioritäten konsequent zu verfolgen? <p>3. Die Potenziale einer Innenbereichsentwicklung werden unzureichend erhoben und genutzt.</p> <p>Für eine systematische und effiziente Bestandsflächenaktivierung im Innenbereich ist ein abgestimmtes Instrumentarium erforderlich, zu dessen Grundlagen ein Baulückenkataster, ein Altimmobilieregister, professionelle Eigentümeransprache, Bauherrenberatung, Fördermitteleinwerbung und ein Konzept gehört, mit dem die Um- und Nachnutzung geeigneter Gebäude im Innenbereich gesteuert wird.</p> <p>⇒ Welche Pläne liegen vor, um dieses erforderliche System aufzu-</p>	<p>verfolgt die Gemeinde Rastede auch das städtebauliche Ziel, vorhandene Flächenreserven im innerörtlichen Bereich, sofern kommunal verfügbar, für Siedlungszwecke heranzuziehen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass viele der für eine wohnbauliche Nutzung und zu Nachverdichtungszwecken geeignete Standorte im Innenbereich aus eigentumsrechtlichen Gründen oftmals kurz- bis mittelfristig nicht umsetzbar sind (vgl. Gemeindeentwicklungskonzept: S. 58). Die Deckung des für die Gemeinde Rastede berechneten Bedarfs an Wohnbauflächen ist daher alleine über die Entwicklung von innerörtlichen Bauplätzen nicht möglich. Die städtebauliche und naturschutzfachliche Eignung von Flächen im Innenbereich für eine wohnbauliche Entwicklung wird seitens der Gemeinde Rastede regelmäßig geprüft. Hiernach geeignete Flächen werden bei gegebener Verfügbarkeit vorrangig gegenüber Außenbereichslagen entwickelt. Insbesondere verfolgt die Gemeinde durch die Schaffung eines vielfältigen Wohnraumangebotes im innerörtlichen Bereich und durch die Attraktivitätssteigerung des Ortskerns das städtebauliche Ziel, dem demographischen Wandel mit einer Ausrichtung auf altersgerechte Bedürfnisse des Wohn- und Infrastrukturangebotes Rechnung zu tragen.</p> <p><u>Bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung in Entwicklungsabschnitten</u></p> <p>Die in der 51. Flächennutzungsplanänderung neu ausgewiesenen Wohnbauflächen für die Realisierung von Einfamilien- und Doppelhäusern stellen eine Angebotsplanung für einen Teil der zu erwartenden Nachfrage nach attraktivem Wohnbauland dar. Im Rahmen ihrer Planungshoheit hat die Gemeinde Rastede die direkte Steuerungsmöglichkeit darüber, ob und in welchem Umfang neue Wohnbaustandorte über die verbindliche Bauleitplanung entwickelt werden, wodurch eine behutsame und bedarfsorientierte Wohnbauentwicklung sichergestellt wird. Die konkrete Gebietsentwicklung der durch die 51. Flächennutzungsplanung für eine Wohnnutzung vorbereiteten Flächen ist in mehreren Entwicklungsabschnitten vorgesehen. Mit der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93A wird derzeit die Erschließung des ersten Bauabschnitts auf einer Gesamtfläche von 4,3 ha (ca. 35 Grundstücke) vorbereitet.</p> <p>Der Landkreis Ammerland hat im Zuge der öffentlichen Auslegung keine Hinweise und Bedenken mehr zum städtebaulichen Bedarf und zur Standortwahl des Planvorhabens vorgebracht.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>bauen und entsprechend qualifiziertes Personal (Bauberatung, Wirtschaftsförderung, Stadtplanung, Vermarktung) in der Verwaltung zu platzieren?</p> <p>⇒ Was tut die Gemeinde dafür, um die Voraussetzung eines solchen Systems – eine differenzierte und umfassende Potenzialanalyse – zu schaffen?</p> <p>⇒ Wie stellen Gemeinderat und Verwaltung konkret sicher, dass zur weiteren Realisierung die Nachhaltigkeitsziele der Bundesregierung die vielfältigen Bestpraxisbeispiele, die im Rahmen ihres Programms zur Reduzierung des Flächenverbrauchs (REFINA) bislang entstanden sind für die Gemeindeentwicklung Rastedes verwertet werden?</p> <p><u>„Umweltbericht“</u></p> <p>4. Der Umweltbericht listet eine Vielzahl erheblicher Eingriffe und Einschränkungen diverser Schutzgüter auf. Bei der Feststellung und Bewertung dieser Eingriffe werden allerdings weitergehende Risiken und Gefahren übersehen und zugleich bagatellisiert. Kompensationsmaßnahmen werden ebenso beschönigend wie pauschal benannt und lassen verbindliche Angaben zur Umsetzung und Überprüfbarkeit vermissen.</p> <p>In diesem Zusammenhang mache ich mir die Stellungnahmen der nachfolgend aufgeführten Verbände und einzelnen Bürger vollinhaltlich zu eigen und betrachte sie als Teil meiner Stellungnahme:</p> <p>NABU Oldenburger Land e.V., Schloßwall 15, 26122 Oldenburg, vertreten durch Horst Lobensteiner vom 20.06.2012</p> <p>Kerstin Menke, Mühlenstraße 92, 26180 Rastede vom 20.08.2012</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Konkretisierung der in der Stellungnahme benannten sogenannten weitergehenden Risiken und Gefahren, die gemäß dem Einwender sowohl übersehen als auch bagatellisiert werden, werden jedoch nicht benannt, so dass hierzu im Rahmen der Abwägung keine konkreten Aussagen getroffen werden können. Im Rahmen der 51. Flächennutzungsplanänderung wird auf zukünftige, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung endgültig festzusetzende Kompensationsmaßnahmen verwiesen. Dies entspricht der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung und den gesetzlichen Grundlagen. Eine Festsetzung und Benennung der konkreten Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 93A für einen Teilbereich der Flächennutzungsplanänderung. Die Maßnahmen erfolgen im Kompensationsflächenpool der Gemeinde Rastede, in dem die Flächen sowie die dazugehörigen Maßnahmen mit dem Landkreis Ammerland im Vorfeld abgestimmt und laufend nachgewiesen werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die vorangegangenen Abwägungen zu den in der Stellungnahme benannten Stellungnahmen verwiesen.</p>

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	<p>Johan Hamann, Hoffnungsstraße 32, 28217 Bremen vom 27.08.2012</p> <p>Eike Fiebrig-Kroll, Loyerbergstraße 83, 26180 Rastede vom 27.08.2012</p> <p>Silke Lorenz, Bachstraße 31, 26180 Rastede vom 21.08.2012</p> <p>BUND Kreisgruppe Ammerland, c/o Susanne Grube, Zu den Wischen 5, 26655 Westerstede vom 27.08.2012</p>		