

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland



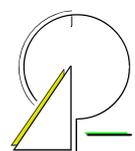
**63. Änderung des
Flächennutzungsplanes
„Gewerbegebiet Hahn-Lehmden“**

Begründung

Vorentwurf

17.02.2016

Planungsbüro Diekmann & Mosebach Oldenburger Straße 86 – 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40
e-mail: info @ diekmann – mosebach .de



INHALTSÜBERSICHT

BEGRÜNDUNG

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	2
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.3	Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	3
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	3
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	3
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	4
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	4
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1	Belange von Natur und Landschaft	4
4.2	Belange des Immissionsschutzes	5
4.3	Belange des Denkmalschutzes	5
4.4	Altablagerungen	5
5.0	INHALT DER 63. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	5
5.1	Gewerbliche Bauflächen	5
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	6
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT	6
7.1	Rechtsgrundlagen	6
7.2	Verfahrensübersicht	7
7.2.1	Aufstellungsbeschluss	7
7.2.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	7
7.2.3	Öffentliche Auslegung	7
7.2.4	Feststellungsbeschluss	7
7.3	Planverfasser	8

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt aufgrund konkreter Entwicklungsabsichten eines ortsansässigen Betriebes die 63. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1993 durchzuführen. Der Betriebsstandort soll damit an konkreten Planungen angepasst und nachhaltig gesichert werden. Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Gewerbegebiet Hahn- Lehmden“ erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB die konkrete Gebietsentwicklung.

Das insgesamt 1,8 ha große Änderungsgebiet setzt sich aus zwei Teilflächen zusammen und deckt nur einen kleinen Bereich des insgesamt 8,9 ha großen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 ab. Die Flächen befinden sich im Südwesten des Ortsteils Hahn- Lehmden, südlich der Wiefelsteder Straße und östlich der A29, AS Hahn-Lehmden.

Auf den südlich und östlich der Änderungsbereiche angrenzenden Flächen befinden sich die Lager- und Verwaltungsgebäude der Popken Fashion Group mit ihren bis zu ca. 16,00m hohen Gebäuden. Diese Flächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede als gewerbliche Flächen dargestellt. Auf den Flächen des nördlichen Geltungsbereiches der 63. Flächennutzungsplanänderung wird ein Sonderpostenmarkt betrieben. Die Fläche wird im aktuellen Flächennutzungsplan demnach als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dargestellt. Der südliche Geltungsbereich wird von der Firma Popken Fashion Group derzeit als Parkplatz genutzt. Die Fläche wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Popken Fashion Group plant auf ihrem Betriebsgelände, zu dem auch die beiden Flächen der 63. Flächennutzungsplanänderung gehören, die Erweiterung des Betriebes. Die vorhandenen Lagerkapazitäten sind hier ausgeschöpft und die zukünftig notwendigen Lager- und Logistiksysteme nicht vorhanden. Um die Zukunftsfähigkeit zu sichern, ist eine Weiterentwicklung im Bereich Firmengröße, Kapazität und Technik zwingend notwendig. Die Expansion und der stetig wachsende Internethandel erfordern in der Zukunft erhebliche zusätzliche Lagerkapazitäten am Betriebsstandort.

Zur planungsrechtlichen Vorbereitung des dargelegten Entwicklungsziels werden die beiden Flächen des Geltungsbereiches der 63. Änderung des Flächennutzungsplanes künftig als gewerbliche Bauflächen gem. § 1(1) Nr. 3 BauNVO dargestellt.

In der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB gleichermaßen die Belange von Natur und Landschaft zu beachten. Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 werden detaillierte Festsetzungen zum Erhalt vorhandener Grünstrukturen getroffen. Durch den teilweisen Erhalt des im Plangebiet befindlichen Gehölzbestandes und weiterer Maßnahmen für Natur und Landschaft kann eine verträgliche Einbindung des Gewerbegebietes in den Raum erzielt werden.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 63. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde auf der Grundlage der ALK im Maßstab 1 : 5.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die räumlichen Geltungsbereiche der vorliegenden zweigeteilten Flächennutzungsplanänderung mit einer gesamten Flächengröße von 1,8 ha befindet sich im südwestlichen Bereich der Ortschaft Hahn-Lehmden, östlich der Autobahn A 29, AS Hahn-Lehmden und südlich der Wiefelsteder Straße (L 825). Die konkrete Abgrenzung sowie die Lage im Gemeindegebiet sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation

Der nördliche der beiden Geltungsbereiche der 63. Flächennutzungsplanänderung ist geprägt durch einen großräumigen Sonderpostenmarkt, der südliche Geltungsbereich wird derzeit als Parkplatzfläche genutzt. Angrenzend befinden sich die Lager- und Verwaltungsgebäude sowie ein Outletstore der Popken Fashion Group.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die 63. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rastede, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2012 werden für das Plangebiet keine gesonderten Festsetzungen getroffen. Im LROP wird ausgeführt, dass in allen Teilräumen des Landes Niedersachsen eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden soll. Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen.

Planungsziel der 63. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die bedarfsgerechte Entwicklung eines ortsansässigen Betriebes, der durch die Erweiterung seine Betriebsabläufe zukunftsfähig aufstellen möchte. Hiermit wird den Zielaussagen des Landesraumordnungsprogramms entsprochen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Ammerland liegt aus dem Jahr 1996 vor. Die Gültigkeit des RROP wurde nach einer Prüfung der Aktualität mit Bekanntmachung vom 07.06.2007 für weitere 10 Jahre verlängert.

Lt. Zeichnerischer Darstellung des RROP wird ein Teil des Geltungsbereiches der 63. Änderung des Flächennutzungsplanes von einem Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung überlagert. Darüber hinaus befindet sich der Änderungsbereich im Kreuzungsbereich einer Autobahn (A 29) sowie einer Hauptverkehrsstraße regionaler Bedeutung (L 825) mit einer Anschlussstelle.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm wird ausgeführt, dass zur Sicherung und Erweiterung vorhandener Arbeitsstätten eine vorausschauende Flächenvorsorge zu betreiben ist. Für die ansässigen Unternehmen sind im Rahmen der Bestandspflege die räumlichen Voraussetzungen für die Modernisierung von Gebäuden und Produktionsanlagen sowie zur Umstellung auf neue Produktionsinhalte zu schaffen sowie Möglichkeiten zur vorausschauenden Standortsicherung zu nutzen.

Durch die Anpassung des bereits vorgeprägten Betriebsstandortes an eine zukunftsfähige Betriebsführung sowie die Erweiterung der vorhandenen Betriebsstrukturen wird den Inhalten des RROP des Landkreises Ammerland entsprochen.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede wird der nördliche Geltungsbereich der 63. Flächennutzungsplanänderung als Sondergebiet (SO) Einzelhandel, der südliche Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Mit der 63. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Anpassung an die Entwicklungsabsichten des Betriebes Popken Fashion Group.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 28 für den nördlichen Teil des Geltungsbereiches der 63. Flächennutzungsplanänderung stammt aus dem Jahr 1978. Hierin wird für diese Fläche ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum ohne Lebensmittel“ festgesetzt. Im Laufe der letzten Jahrzehnte wurde dieser Bebauungsplan aufgrund konkreter Vorhaben im Rahmen von drei Änderungen angepasst bzw. erweitert. Für den südlichen Geltungsbereich der 63. Flächennutzungsplanänderung liegt keine verbindliche Bauleitplanung vor. Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 erfolgt für beide Flächen sowie für das angrenzende Betriebsgelände der Popken Fashion Group aufgrund geplanter Entwicklungsabsichten derzeit die konkrete Gebietsentwicklung. Hierin werden die Flächen überwiegend als Gewerbegebiete (GE) mit einer Verträglichen Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung sowie die notwendigen Erschließungs- und Grünstrukturen festgesetzt.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) ist im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen. Entsprechend § 2 (4) und § 2a BauGB sind die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten (§ 2 (4) Satz 1 BauGB). „Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden“ (§ 2 (4) Satz 5 BauGB). Zur konkreten Entwicklung des Plangebietes erfolgt derzeit die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Gewerbegebiet Hahn-Lehmden“ im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB. Ein Umweltbericht entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen mit einer umfassenden Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen für das gesamte Planvorhaben erfolgt im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28. Die Umweltprüfung im vorliegenden Flächennutzungsplanverfahren kann somit gemäß den vorgenannten Regelungen auf die zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen beschränkt werden. Durch die 63. Änderung des Flächennutzungsplanes werden jedoch keine anderen Umweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zur Bebauungsplanänderung abschließend aufgeführten Aspekte. Der Umweltbericht zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 gilt daher gleichermaßen für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung. Insofern wird hier auf die Durchführung einer zusätzlichen, umfassenden Umweltprüfung verzichtet.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituation vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Im Änderungsbereich sind zwei Arten von Lärm zu berücksichtigen. Dabei handelt es sich zum einen um den Gewerbelärm, der unter Berücksichtigung der Vorbelastung bereits vorhandener Gewerbebetriebe aus dem Gebiet künftig auf vorhandene Wohngebietsflächen einwirken darf. Zum anderen gehen von den im Umfeld des Plangebietes gelegenen Straßen BAB A29 und der Wiefelsteder Straße (L 825) Emissionen aus, die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt werden müssen. Im Auftrag der Gemeinde Rastede wurde daher eine entsprechende Berechnung der zu erwartenden Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen durch die Zech Ingenieurgesellschaft, Lingen vorgenommen. Diese wurde im Rahmen der parallel zur 63. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellten 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Gewerbegebiet Hahn-Lehmden“, von dem Teile des Änderungsbereiches betroffen sind, in die Planung eingestellt.

4.3 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. In diesem Zusammenhang wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder dem niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel.: 0441 / 7992120 unverzüglich zu melden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

4.4 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.

5.0 INHALT DER 63. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

5.1 Gewerbliche Bauflächen

Entsprechend der eingangs unter Anlass und Ziel der Planung dargelegten Zielsetzung dient die 63. Flächennutzungsplanänderung der Erweiterung und Entwicklung eines im Umfeld ansässigen Betriebes. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen werden die beiden Änderungsbereiche als gewerbliche Bauflächen (G) gem. § 1

(1) Nr. 3 BauNVO dargestellt. Die Konkretisierung der Planung erfolgt durch die parallel in Aufstellung befindlichen 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28.

Hierin erfolgt die Festsetzung von Gewerbegebieten als Art der baulichen Nutzung.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt ausgehend von der Wiefelsteder Straße (L 825) über die Straße „Am Waldrand“.

- **ÖPNV**

Nördlich des Änderungsbereiches verläuft die Strecke des Bürgerbus Rastede. Die Haltestelle „Heideweg“ befindet sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes, an der Wiefelsteder Straße.

- **Gas- und Stromversorgung**

Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes wird über den Anschluss an das vorhandene und noch zu erweiternde Kanalnetz gesichert.

- **Wasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gesichert.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Ammerland.

- **Oberflächenentwässerung**

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers wird durch im Plangebiet bereits vorhandene Regenrückhaltebecken sichergestellt.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

- **Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird gemäß den entsprechenden Anforderungen sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT

7.1 Rechtsgrundlagen

Der Flächennutzungsplanänderung liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Bau-nutzungsverordnung),

- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

7.2 Verfahrensübersicht

7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am den Beschluss zur Aufstellung der 63. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Hahn-Lehmden“ mit örtlichen Bauvorschriften gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 13a (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

7.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3(1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Öffentlichkeit) erfolgte vom bis zum Die ortsübliche Bekanntmachung hierzu erfolgte am durch Hinweis in der Tagespresse.

Rastede,

.....
Bürgermeister

7.2.3 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom bis zum zusammen mit der Planzeichnung und dem Umweltbericht zusammen mit den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung hierzu erfolgte am durch Hinweis in der Tagespresse.

7.2.4 Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat die 63. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Hahn-Lehmden“ nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am gem. § 10 (1) BauGB beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist der Flächennutzungsplanänderung gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

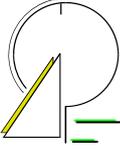
Rastede, den

.....
Bürgermeister

7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 63. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Hahn-Lehmden“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Rastede vom Planungsbüro:

**Diekmann &
Mosebach**



Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

*Oldenburger Straße 86 · 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16 30
Telefax (0 44 02) 91 16 40*

.....
Dipl.-Ing. Olaf Mosebach
(Planverfasser)