

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland



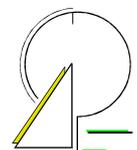
74. Flächennutzungsplanänderung „Nethener Weg / Feldrosenweg“

Begründung (Teil I)

Vorentwurf

10.11.2016

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



INHALTSÜBERSICHT

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	1
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	3
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	3
4.1	Belange von Natur und Landschaft	3
4.2	Belange des Immissionsschutzes	4
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	4
4.4	Belange des Denkmalschutzes	5
4.5	Altablagerungen	5
5.0	INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	5
5.1	Art der baulichen Nutzung	5
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	5
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN	6
7.1	Rechtsgrundlagen	6
8.0	VERFAHRENSÜBERSICHT	7
8.1.1	Aufstellungsbeschluss	7
8.1.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	7
8.1.3	Öffentliche Auslegung	7
8.1.4	Planverfasser	7

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt, entsprechend der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauland im Innenbereich der Ortschaft Hahn-Lehmden geeignete Flächen für eine Wohnbaunutzung vorzubereiten und führt zu diesem Zweck die 74. Änderung des Flächennutzungsplanes durch.

Der Geltungsbereich der 74. Flächennutzungsplanänderung befindet sich nördlich des Hauptortes Rastede im nördlichen Teil der Ortschaft Hahn-Lehmden und umfasst eine Flächengröße von 1,3 ha. Angesichts der anhaltend hohen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine regionaltypische Einfamilienhausbebauung ergibt sich die städtebauliche Anforderlichkeit neue Wohnbauflächen auszuweisen. Mit einer geplanten Waldumwandlung erben sich innerörtliche Entwicklungsmöglichkeiten, die der Zersiedlung der Landschaft für die Bereitstellung neuer Bauplätze entgegenwirken.

Das im Jahr 2004 erstellte städtebauliche Entwicklungskonzept zeigt die Siedlungsentwicklungsplanung für den Bereich zwischen dem Nethener Weg und dem Meenheitsweg auf, welche langfristig als Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Ortslage Hahn-Lehmden dienen soll. Auf Grund einer geplanten Waldumwandlung wurde das städtebauliche Entwicklungskonzept im Jahr 2016 aktualisiert. Die konkrete Gebietsentwicklung wird im Rahmen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 104 B „Nethener Weg / Feldrosenweg“ geregelt.

Für das vorliegende Plangebiet gelten die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 1993. Hierin wird der Änderungsbereich derzeit im Südosten als Fläche für Wald und im Nordosten als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Entsprechend der Zielkonzeption zur planungsrechtlichen Absicherung weiterer Siedlungsentwicklungsflächen werden innerhalb des Plangebietes Wohnbauflächen (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Die umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert, der für den größeren Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 B erstellt wird. Durch die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung werden keine weiteren Umweltweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zum parallel aufgestellten Bebauungsplan abschließend aufgeführten Aspekte. Der Inhalt des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 104 B „Nethener Weg / Feldrosenweg“ gilt daher gleichermaßen für die 74. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Zudem werden auf der Grundlage einer ökologischen Bestandsaufnahme die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des BNatSchG bilanziert und bewertet. Zukünftig wird der Kompensationsbedarf überwiegend über Ersatzmaßnahmen auf externen Fläche geregelt. Dies wird ebenfalls bis zur öffentlichen Auslegung in die vorliegende Bauleitplanung eingestellt. Weitere Hinweise und umweltrelevante Informationen werden im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens erbeten.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 74. Flächennutzungsplanänderung wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des Landesamtes für Geoinformation und Landesver-

messung Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg, Katasteramt Westerstede im Maßstab 1:5.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 74. Flächennutzungsplanänderung umfasst eine ca. 1,3 ha große Fläche am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Hahn-Lehmden. Im Süden wird das Plangebiet von dem Nethener Weg und im Osten von der Straße Am Ostermoor begrenzt. Die konkrete Abgrenzung sowie die Lage im Gemeindegebiet sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation

Der überwiegende Teil der örtlichen Siedlungsstrukturen der Ortschaft Hahn-Lehmden erstreckt sich westlich der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Ortsdurchfahrt der Wilhelmshavener Straße (L 825). Die Bebauungsstrukturen nördlich und südlich des Nethener Weges werden durch Einfamilien- bzw. Doppelhäuser unterschiedlichen Alters geprägt. Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich Waldflächen mit Nadelgehölzen sowie Grün- und Wiesenflächen.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Gemäß § 1 (4) des BauGB müssen Bauleitpläne wie die hier vorliegende 74. Änderung des Flächennutzungsplanes „Nethener Weg / Feldrosenweg“ an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. diese abzustimmen. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2008 (Fortschreibung 2012) werden für das Plangebiet keine gesonderten Festsetzungen getroffen.

Das mit der vorliegenden Bauleitplanung verfolgte Ziel, der bauleitplanerischen Vorbereitung von innerörtlichem Wohnbauland, unter Rücksichtnahme auf die umliegenden ländlichen Strukturen, entspricht den allgemeinen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

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. Die Ortschaft Hahn-Lehmden wird als Grundzentrum und im Weiteren als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten dargestellt. Das Plangebiet selbst liegt in keinem Vorrang- bzw. Vorsorgegebiet. Mit der vorliegenden Planung wird insbesondere dem Anspruch der Entwicklung von Wohnstätten entsprochen. Die vorhandenen grundzentralen Einrichtungen sowie die sehr gute Verkehrs Lage in Verlängerung der Siedlungsachse Oldenburg-Rastede bieten hierfür optimale Voraussetzungen.

Insgesamt entspricht die vertragliche Weiterentwicklung innerhalb eines bereits vorgeprägten Siedlungsbereiches den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Für das Plangebiet gelten die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 1993, der im Südosten Flächen für Wald und im Nordwesten Flächen für Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9a und b BauGB darstellt.

Unmittelbar angrenzend liegt im Westen der Geltungsbereich der rechtswirksamen 27. Flächennutzungsplanänderung aus dem Jahr 2005, der überwiegend Wohnbauflächen (W) darstellt. Ein Teilbereich im Norden wird als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhaltebecken) bzw. als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

Mit der rechtswirksamen 44. Flächennutzungsplanänderung aus dem Jahr 2012 sind die westlich angrenzenden Flächen, die in dem Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1993 als Waldflächen ausgewiesen wurden, als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Änderungsbereich der 74. Flächennutzungsplanänderung „Nethener Weg / Feldrosenweg“ liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor.

Das Plangebiet der 74. Flächennutzungsplanänderung stellt eine Teilfläche des Geltungsbereiches des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 104 B „Nethener Weg / Feldrosenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften dar.

Im Norden grenzt an den Geltungsbereich der 74. Flächennutzungsplanänderung der Bebauungsplan Nr. 78 A „Hahn - Lehmden“, der Unter anderem ein allgemeines Wohngebiet (WA), eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz und ein Regenrückhaltebecken festsetzt, an.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 78 B „Hahn - Am Ostermoor II“ werden die im Westen an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 angrenzenden Flächen planungsrechtlich gesichert. Es wird ein allgemeines Wohngebiet mit einer Einzel- und Doppelhausbebauung 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 Flächennutzungsplanänderung 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 Umweltweltauswirkungen beschränkt werden“ (§ 2 (4) Satz 5 BauGB).

Zur konkreten Entwicklung des Plangebietes erfolgt derzeit die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 B „Nethener Weg / Feldrosenweg“ im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 B weicht von dem Geltungsbereich der 74. Flächennutzungsplanänderung ab, da im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eine größere Fläche entwickelt wird. Ein Umweltbericht

entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen mit einer umfassenden Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen für das gesamte Planvorhaben erfolgt im Rahmen dieses Bebauungsplanes. Durch die 74. Änderung des Flächennutzungsplanes werden jedoch keine anderen Umweltauswirkungen erwartet als die im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 104 B abschließend aufgeführten Aspekte. Der Inhalt des Umweltberichtes zum Bebauungsplan gilt daher gleichermaßen für die 74. Flächennutzungsplanänderung. Insofern wird hier auf die Durchführung einer zusätzlichen 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 Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Demnach ist die Beurteilung der akustischen Situation im Planungsraum ein wesentlicher Belang der Bauleitplanung.

Da das Plangebiet im Einwirkungsbereich der Bundesautobahn BAB 29 (Oldenburg-Wilhelmshaven) und dem Nethener Weg liegt, die aufgrund ihrer Verkehrslärmemissionen zu Konflikten mit der vorhandenen und der geplanten Wohnnutzung führen können, wurde 2015 eine Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens zum städtebaulichen Rahmenkonzept Hahn-Lehmden, nördlich Nethener Weg, durch das Büro itap, Oldenburg erstellt¹. Hierin wurde die lokale Schallimmissionssituation innerhalb des Geltungsbereiches unter Berücksichtigung von Prognosewerten für das Jahr 2030 ermittelt. Die Prognosedaten für den Nethener Weg (Gemeindestraße) wurden auf der Basis des Verkehrsentwicklungsplanes der Gemeinde Rastede ermittelt. Weiterhin wurde die Geländestruktur (abschnittsweise Trog- bzw. Hanglage der Autobahn) in die Berechnungen mit einbezogen. Im Rahmen der Berechnung gem. RLS-90 werden auch die meteorologischen Daten mitberücksichtigt, insofern erfolgt die Annahme eines sog. „worst-case“. Als Schutzanspruch wurden hierin die Orientierungswerte gem. DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete (WA) berücksichtigt.

Gemäß dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung werden in Teilen des Plangebietes die Orientierungswerte gem. DIN 18005 in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) während der Tag- und Nachtzeit überschritten. Zur Koordinierung der Belange des Immissionsschutzes wurden im Rahmen der schalltechnischen Berechnung die Lärmpegelbereiche für die geplanten Nutzungen ermittelt. Das Plangebiet befindet sich hiernach innerhalb der Lärmpegelbereiche III und in geringem Ausmaß in IV. Die Bewältigung der Konfliktsituation erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Im Zuge des im Jahr 2004 erstellten städtebaulichen Rahmenkonzeptes wurde die Oberflächenentwässerung für den gesamten Bereich Ostermoor in Form eines Regenrückhaltebeckens in Richtung Norden zum dort am Meenheitsweg liegenden Regenrückhaltebecken gesichert. Folglich ergeben sich mit der geplanten Siedlungserweiterung neue Anforderungen an das Oberflächenentwässerungskonzept. Die Ergebnisse werden bis zur öffentlichen Auslegung in die Planung eingestellt.

¹ INSTITUT FÜR TECHNISCHE UND ANGEWANDTE PHYSIK (ITAP): Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens zum städtebaulichen Rahmenkonzept Hahn-Lehmden, nördlich Nethener Weg der Gemeinde Rastede vom 05.11.2008, Oldenburg, 09. September 2015

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde 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 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 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.“

4.5 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 FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Planungsziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es, entsprechend der anstehenden Nachfrage nach Wohnbauland geeignete Siedlungsflächen zur Verfügung zu stellen und planungsrechtlich abzusichern.

Folglich wird im Rahmen der 74. Flächennutzungsplanänderung der gesamte Geltungsbereich als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) BauNVO dargestellt. Hierdurch werden Flächen für die Landwirtschaft und Waldflächen überplant.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die notwendige Anbindung des Plangebietes erfolgt über den Nethener Weg, der im Osten an die Ortsdurchfahrt Hahn-Lehmdens, die Wilhelmshavener Straße (L 825) anschließt.

- **ÖPNV**

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt durch die Verkehrsunternehmen im Verkehrsverbund Bremen Niedersachsen (VBN). Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestellen „Nethener Weg“ und „Feuerwehr“. Die Haltestelle „Nethener Weg“ wird durch die Linie 343 bedient. Die Haltestelle „Feuerwehr“ wird durch die Linien 340 und 341 bedient. Durch die Linie 340 besteht eine Anbindung an das Oberzentrum Oldenburg sowie in Richtung Jader-

berg. Die Linien 341 und 343 sind eher auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.

- **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 die vorhandene Kanalisation 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 anfallenden Regenwassers erfolgt in Richtung Norden zum dort am Meenheitsweg liegenden Regenrückhaltebecken, welches entsprechend des Bedarfes erweitert wird. Konkrete Aussagen werden im Rahmen des Oberflächenentwässerungskonzeptes getroffen und bis zur Öffentlichen Auslegung in die Planunterlagen eingearbeitet.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes 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

7.1 Rechtsgrundlagen

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

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung)
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NGO (Niedersächsische Gemeindeordnung).

8.0 VERFAHRENSÜBERSICHT

8.1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 74. Flächennutzungsplanänderung „Nethener Weg / Feldrosenweg“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am..... in der Oldenburgischen Volkszeitung ortsüblich bekannt gemacht.

8.1.2 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 vombis zum..... Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am durch zusätzlichen Hinweis in der Tagespresse.

8.1.3 Öffentliche Auslegung

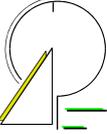
Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom bis zum zusammen mit der Planzeichnung der 74. Flächennutzungsplanänderung „Nethener Weg / Feldrosenweg“ öffentlich ausgelegt.

Rastede,

.....
Bürgermeister

8.1.4 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 74. Flächennutzungsplanänderung „Nethener Weg / Feldrosenweg“ 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