

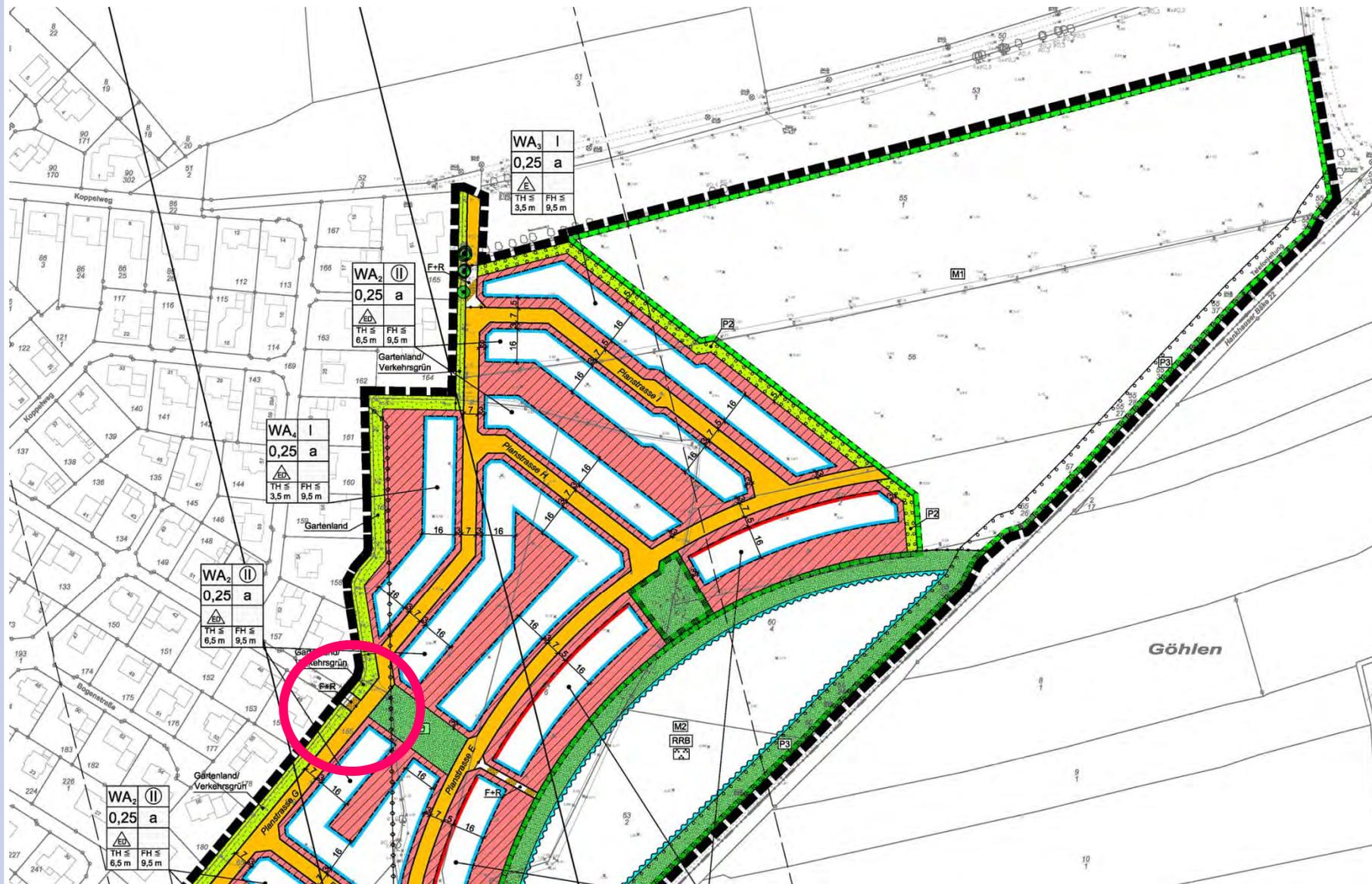


Gemeinde Rastede

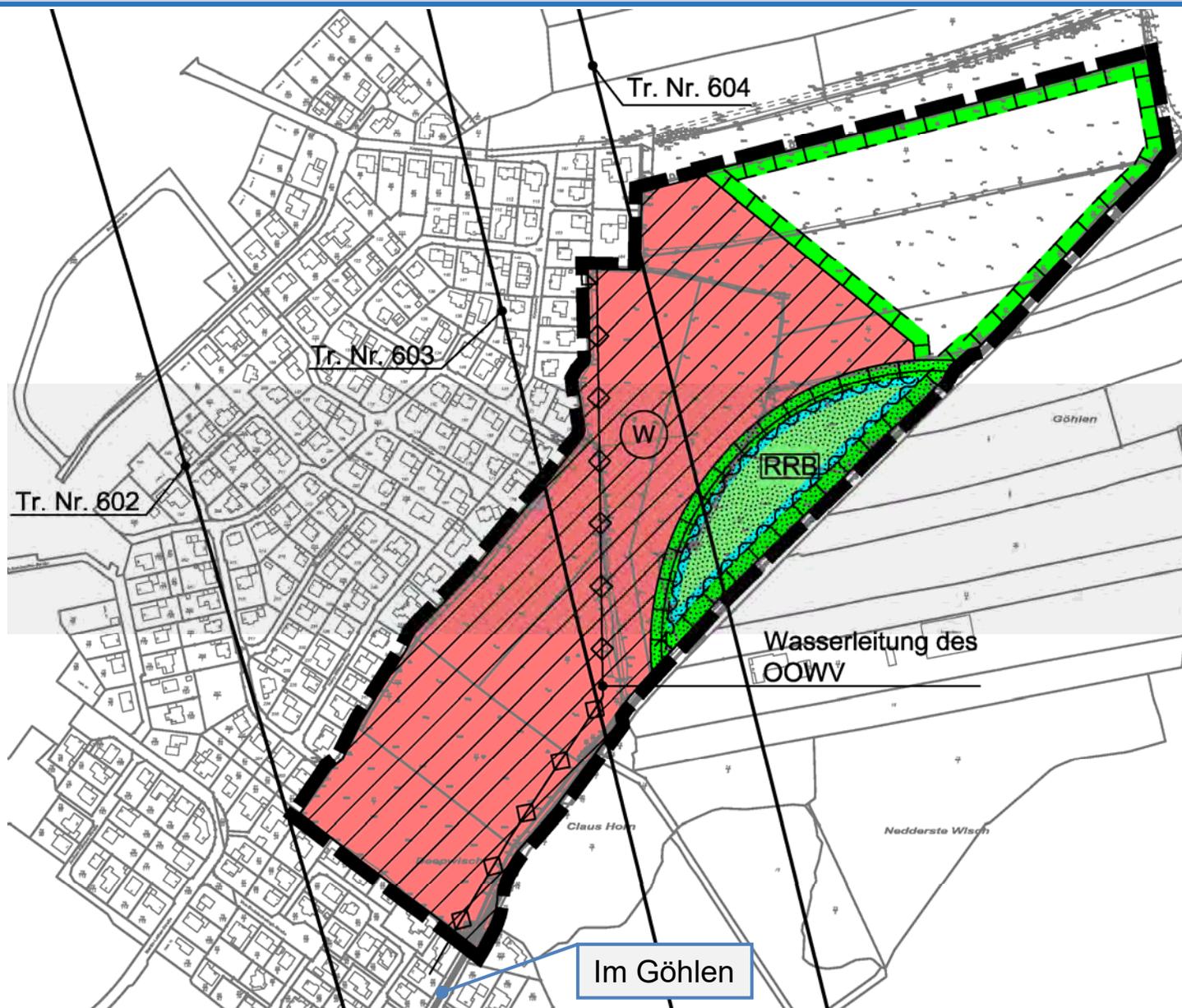
Bebauungsplan Nr. 100

„Im Göhlen“

64. Änderung des Flächennutzungsplanes



Bebauungsplan Nr. 100 – nördlicher Abschnitt - Vorentwurf



BP: Wesentliche Inhalte der **Vorentwurfsfassung**

- Erschließung **ausschließlich** über „Im Göhlen“
- Regenrückhaltung im Immissionsradius (Lärm) der Greifvogelstation
- Gliederung in vier Allgemeine Wohngebiete:
- Angrenzend an Altanlieger **WA 4**: Ein Vollgeschoss, max. Firsthöhe 9,50 m, maximale Taufhöhe 3,50 m, GRZ 0,25, Einzel- und Doppelhäuser
- Am Rand des Plangebietes **WA 3**: Ein Vollgeschoss, max. Firsthöhe 9,50 m, maximale Taufhöhe 3,50 m, GRZ 0,25, nur Einzelhäuser
- Mehrfamilienhäuser **WA 1** im südlichen Bereich, max. Firsthöhe 9,50 m, max. Taufhöhe 6,50 m, zwingend 2 Vollgeschosse, GRZ 0,3
- **WA 2**: Ermöglichung von Stadtvillen: max. Firsthöhe 9,50 m, max. Taufhöhe 6,50 m, zwingend 2 Vollgeschosse, GRZ 0,25

Ergebnisse der Beteiligungsverfahren BP und 64. FP

- **Trägerbeteiligung**

- Landkreis Ammerland: Verrohrung der Hankhauser Bäche widerspricht den grundsätzlichen Forderungen der Wasserrahmenrichtlinie und des Wasserhaushaltsgesetzes

=> Verzicht auf Verrohrung der Hankhauser Bäche

- Landkreis Ammerland: Nichtbeeinträchtigung des besonders geschützten Biotops (Wiesentümpel) ist sicherzustellen.

=> Nicht gefolgt. Überplanung des Biotopes; Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 30 BNatSchG; Begründung: Biotop von drei Seiten von Wohnbebauung und Straße eingerahmt; Ausgleich in nördlicher Grünfläche möglich

Ergebnisse der Beteiligungsverfahren BP und 64. FP

- **Trägerbeteiligung**

- Landkreis Ammerland: Anregung: Ornithologische Stellungnahme aufgrund der angrenzenden Greifvogelzuchtanlage/ Stressempfindlichkeit. Hinweis: Ein Bauantrag zur Erweiterung der Greifvogelzuchtanlage liegt vor.

- => Ein ornithologisches Gutachten wurde beauftragt und in die Planunterlagen eingearbeitet. Ergebnis: Bei Einhaltung des 200 m Abstandes keine Probleme durch Licht, Lärm oder Bewegung zu erwarten.

- => Aussage Landkreis: Die beantragte Erweiterung hat keine relevanten Auswirkungen, eigene Messungen durch Landkreis; zur Tagzeit Erhöhung des Beurteilungspegels um weniger als 1 dB(A); zur Nachtzeit keine relevanten Emissionsbeiträge

Ergebnisse der Beteiligungsverfahren BP und 64. FP

- **Trägerbeteiligung**

- Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen: Hinweise zur Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr; im 600 m Radius Haltestelle Schützenhofstr. und Joh.-Hinr.-Wichernstr.

- Deutsche Telekom: Hinweise zur Ausführungsebene

- Vodafone Kabel Deutschland: Hinweise auf Leitungen

- Die EWE NETZ GmbH: Hinweis auf Internetleitungsauskunft

=> Im südlichen Plangebiet befindet sich eine Gashausanschlussleitung. Die Leitung wird in den Planteil eingetragen. Eine Verlegung der Leitung wird in Abstimmung mit der EWE Netz GmbH erforderlich.

Ergebnisse der Beteiligungsverfahren BP und 64. FP

- **Trägerbeteiligung**

- OOWV: Hinweis auf seine Versorgungsleitungen

=> Die Leitung ist bereits im Planteil eingetragen. Die Leitung soll in Abstimmung mit dem OOWV verlegt werden.

Entwässerungsverband Jade: Der Verrohrung der Hankhauser Bäke wird nicht zustimmt.

=> Die Anregung wird berücksichtigt. Von einer Verrohrung der Hankhauser Bäke wird zur Entwurfsfassung abgesehen.

Ergebnisse der Beteiligungsverfahren BP und 64. FP

- **Bürgerbeteiligung:**

- Befürchtung: Zu hohe Belastung der Straße „Im Göhlen“
- Anregung: Öffnung des Koppelweges, des Harry-Wilters-Rings und Abführung des Verkehrs nach Norden in Richtung Kleibrok.
- Befürchtung: Zu hohe Belastung des Koppelweges bei Entfall der Poller

Exkurs: Verkehrliche Erschließung

- 11 unterschiedliche Erschließungsvarianten durch das Büro Dr. Schwerthelm & Tjardes untersucht. Ansatz: 10 Kfz-Fahrten je Wohneinheit; insgesamt 1.380 Kfz-Fahrten
- Gutachterlich favorisierte Variante: Ziel- und Quellverkehr des Baugebietes dauerhaft über die Straßen „Im Göhlen“, Harry-Wilters-Ring und Koppelweg
- Gutachterliche Empfehlung: Keine Zerschneidung des Plangebietes durch Poller, da ein einheitliches Gebiet geplant wurde.
- Keine Erschließung von Norden über den „Hasenbült“, kein Planungsrecht vorhanden, Ausbau wäre auf 1.000 m erforderlich.
- Verkehrsführung kann erst nach vollständiger Erschließung des Baugebietes hergestellt werden.

Variante 5 der Verkehrsuntersuchung

Variante 5: Ableitung von Teilströmen über den Harry-Wilters-Ring und den Koppelweg (Vorschlag Gemeinde Rastede)



Exkurs: Verkehrliche Erschließung

- Baustellenverkehr über die Straße „Im Göhlen“ im Einrichtungsverkehr. Abfahrtsverkehr nach Norden
- Gutachterliche Aussage: Die in der Variante 5 dargestellten täglichen Fahrtensummen dürften sich in etwa auch ohne Poller in dieser Größenordnung entwickeln.
- Im Endausbau: Verlängerung der bogenförmigen Erschließungsstraße E zum Hasenbült hin als Fuß- und Radweg
- Nach Norden zum Koppelweg Fuß- und Radweg
- Ausbau der Straße „Im Göhlen“ ohne Nebenanlagen. Damit kann sowohl die Fahrbahn gebaut als auch die Hankhauser Bäke so umgestalten werden, dass sie in ihrer Struktur erhalten bleibt

Ergebnisse der Beteiligungsverfahren BP und 64. FP

- **Bürgerbeteiligung:**

- Kritik an den örtlichen Bauvorschriften zur Dacheindeckung, mehr Freiheit gefordert

Vorentwurf:

Im WA 3 sind nur Ziegel/ Dacheindeckungen in roten oder rotbraunen Farbtönen zulässig.

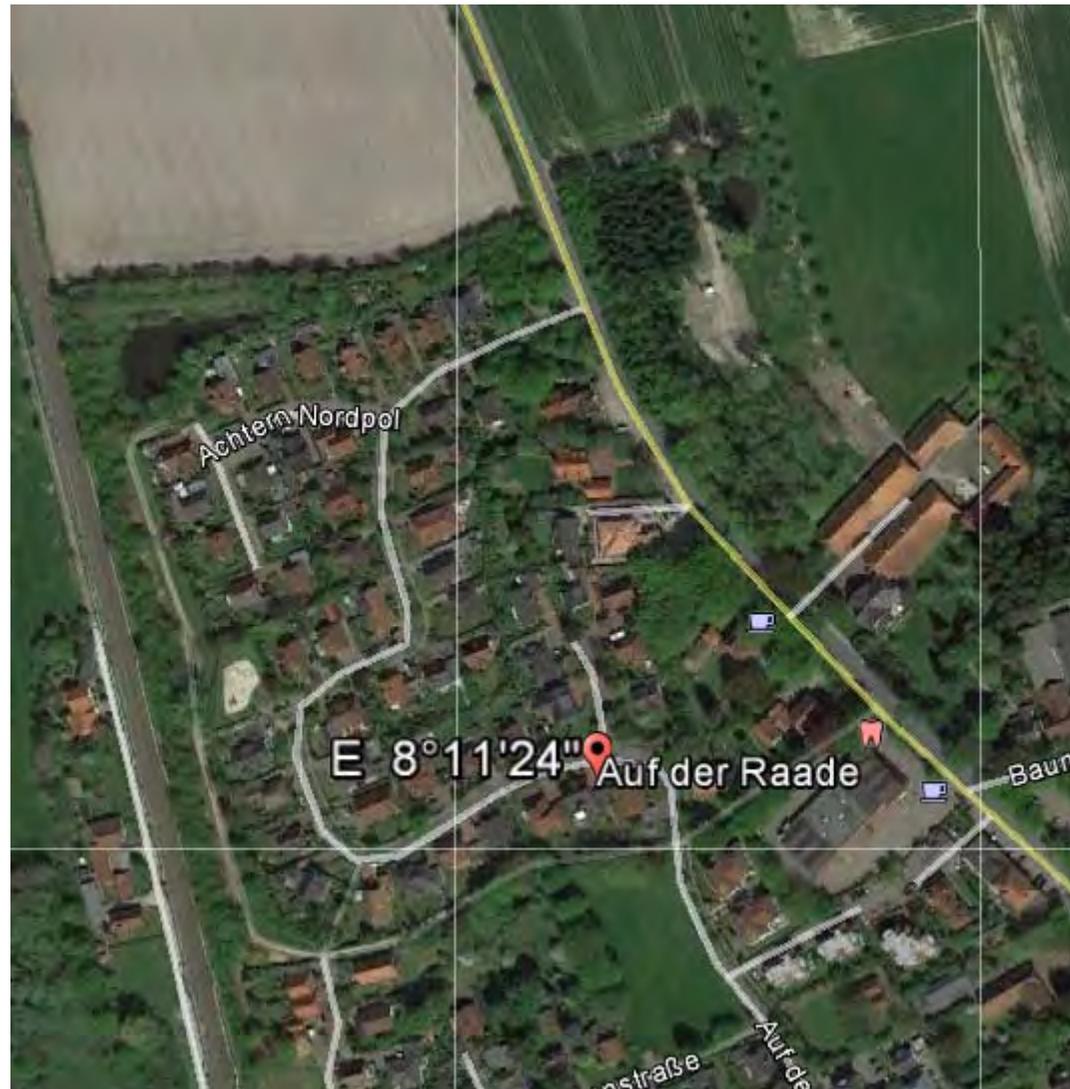
Glasierte und edelengobierte Dacheindeckungen sind unzulässig.

=> Zur Entwurfsfassung:

In **allen WA** sind Ziegel/ Dachsteine in roten oder rotbraunen **oder anthrazit Farbtönen** zulässig.

In **allen WA** sind **glasierte** Dacheindeckungen unzulässig.
Edelengobierte sind zulässig.





Ergebnisse der Beteiligungsverfahren BP und 64. FP

- **Bürgerbeteiligung:**

- Kritik an den örtlichen Bauvorschriften zur Fassadengestaltung im WA 3, mehr Freiheit gefordert

Vorentwurf:

WA 3: Außenwände der Hauptgebäude und Garagen: Rotes bis rotbraunes unglasiertes Verblendmauerwerk.

Ein Holzanteil von 30 % und heller Putz bis 30 % sind zulässig.

=> Zur Entwurfsfassung:

WA 3: Außenwände der Hauptgebäude und Garagen: Rotes bis rotbraunes unglasiertes Verblendmauerwerk.

Ein Holzanteil von 30 % oder heller Putz bis 30 % **oder „heller“ Klinker bis 30 %**

Ergebnisse der Beteiligungsverfahren BP

- **Bürgerbeteiligung:**

- Kritik an den örtlichen Bauvorschriften zur Dachneigung, mehr Freiheit gefordert

⇒ Keine Änderung zur Entwurfsfassung:

WA 1, WA 2 und WA 5 Dächer der Hauptgebäude: 20 bis 30 Grad.

WA 3 und WA 4 Dächer der Hauptgebäude: 30 und 45 Grad.

Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

- **Bürgerbeteiligung:**

- Anregung: Deutliche Reduzierung des Plangebietes
- Bedenken: Verlust von Naherholungsflächen
- Bedenken: Verrohrung der Hankhauser Bäke
- Befürchtung: Verschärfung der Entwässerungssituation und Überschwemmungen

=> eine Oberflächenentwässerungskonzeption wurde erarbeitet: über eine Regenwasserkanalisation Einleitung in ein Regenrückhaltebecken, Zwischenspeicherung, gedrosselte Ableitung in die Hankhauser Bäke; kein höherer Spitzenabfluss als derzeit; Abflussprofil der Hankhauser Bäke wird leistungsgerecht umgebaut

Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

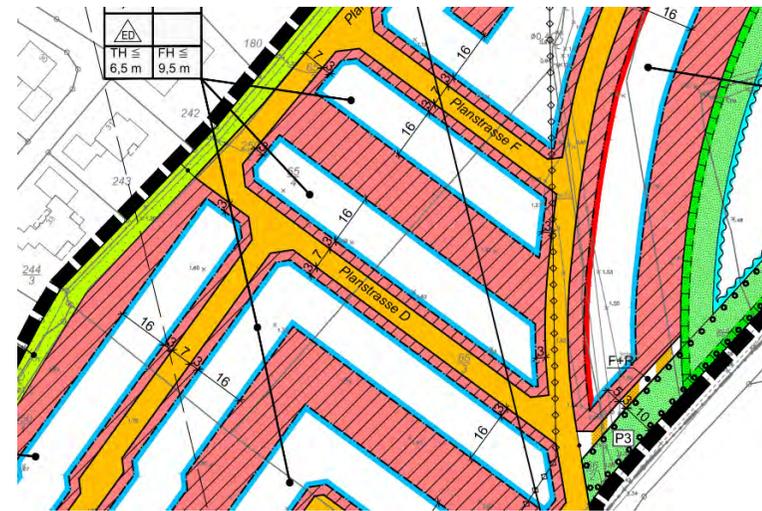
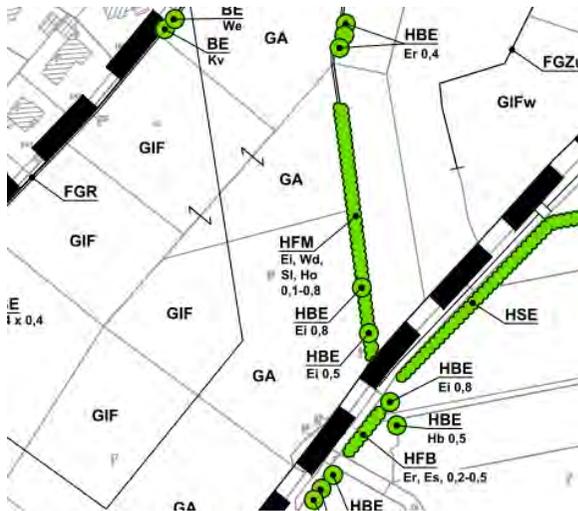
- **Bürgerbeteiligung:**
 - Befürchtung: Keine Arrondierung des Siedlungsraumes



=> die Auffassung wird nicht geteilt.

Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

- **Bürgerbeteiligung:**
 - Kritik: Verlust der Strauch-Baumhecke im südöstlichen Plangebiet



- Kritik an der Zweigeschossigkeit und einer Firsthöhe von 9,50 m
- Anregung: Keine Verrohrung des Grabens am westlichen Rand
- Befürchtung von Anwohnern: Erschließungskosten
- Kritik: Großereignisse und neue Bauvorhaben im Verkehrsgutachten nicht berücksichtigt

Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

- **Bürgerbeteiligung**

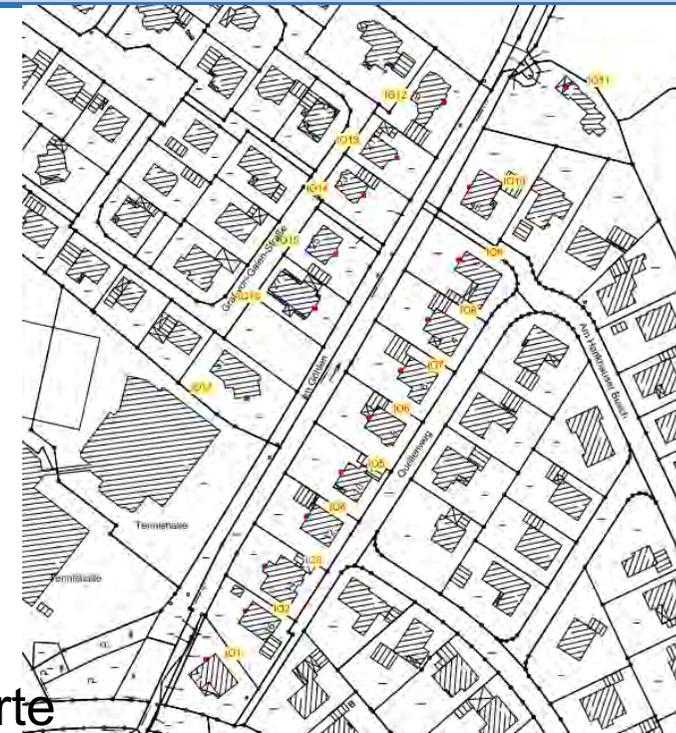
- Befürchtung: Einschränkung der Greifvogelaufzuchtstation.
Hinweis: Ein Bauantrag ist gestellt worden.

=> schalltechnische Untersuchung; Auslastung von 110 %, Abstand wird mit der geplanten Wohnbebauung berücksichtigt (maßgeblich Nachtwerte). In Überschreibungsbereichen: Regenrückhaltung

=> Landkreis: Die beantragte Erweiterung hat keine relevanten Auswirkungen

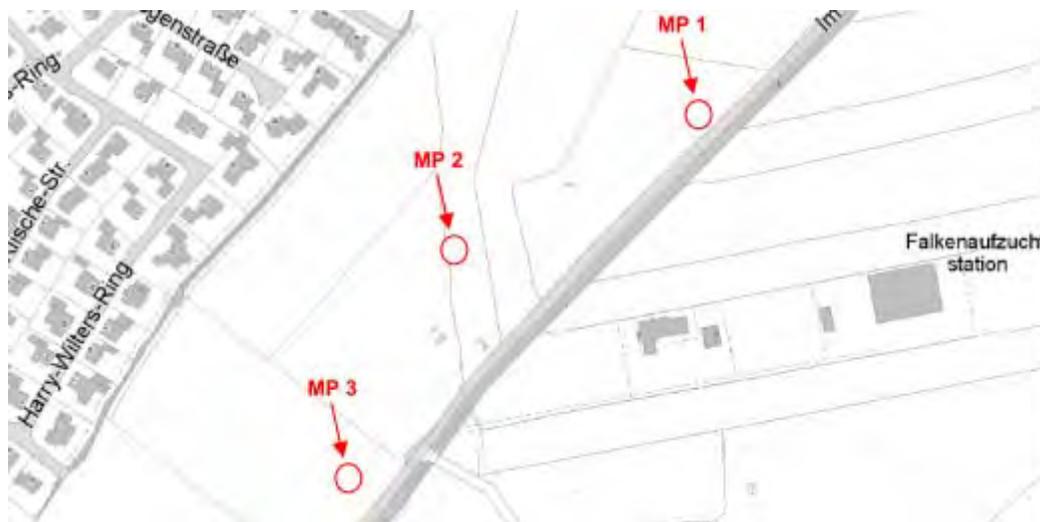
Vorliegende Gutachten

- **Verkehrsgutachten** in mehrfacher Fortschreibung
- Untersuchung der verkehrsbedingten **Geräuschimmissionen** auf der Basis der überarbeiteten Verkehrsführung; 1.000 Fahrten
 - Schutzanspruch: WA; Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV 59 dB(A) tags; 49 dB(A) nachts
 - Immissionsgrenzwerte tags und nachts eingehalten
 - Keine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte in den Außenwohnbereichen
 - Immissionsrichtwerte für WA nach der AVV Baulärm an allen Immissionsorten eingehalten (AVV: 55 dB(A) tags)



Vorliegende Gutachten

- Schalltechnische Untersuchung – Greifvogelaufzucht und Quarantänestation sowie Kläranlage:
 - Beurteilung nach TA Lärm 55 dB(A) tags, 40 dB(A) nachts
 - Auslastung der Station von 110 %
 - Auswertung über sämtliche Windrichtungen und alle Wochentage



Vorliegende Gutachten Greifvogelaufzuchtstation



Nacht
Pegel
dB(A)

>..-35

>35-40

>40-45

>45-50

>50-55

>55-60

>60-65

>65-70

>70-75

>75-80

>80-..

Immissionsraster nachts in 5 m über GOK

Geräuschimmissionen mit 110 % Besatz der Station in der Beurteilungsvariante nachts (5:00 - 6:00 Uhr)

Vorliegende Gutachten

- Geruchstechnische Untersuchung: Landwirtschaftliche Betriebe und Kläranlage

Ergebnis: Geruchsimmissionen maximal 2 % der Jahresstunden
Der maßgebliche GIRL von 10 % der Jahresstunden wird sicher eingehalten.

- Bestandsaufnahme der Biotop- und Nutzungstypen

- Faunistische Bestandsaufnahme - Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien

Ergebnisse:

- Brutvögel: 14 Brutvogelarten im Plangebiet, überwiegend allgemein verbreitete Arten, Plangebiet als Nahrungshabitat
- Fledermäuse: keine Quartiere im Plangebiet festgestellt; durchschnittlicher Lebensraum, Jagdhabitat

Vorliegende Gutachten

Beachtung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, wie

=> Gehölzfällungen außerhalb der Brutzeiten

=> Grünlandflächen als Ausweichflächen im nördlichen Plangebiet

- Amphibien: Im Plangebiet nicht festgestellt. Erdkröte und Teichfrosch am RRB außerhalb des Plangebietes => keine Betroffenheit

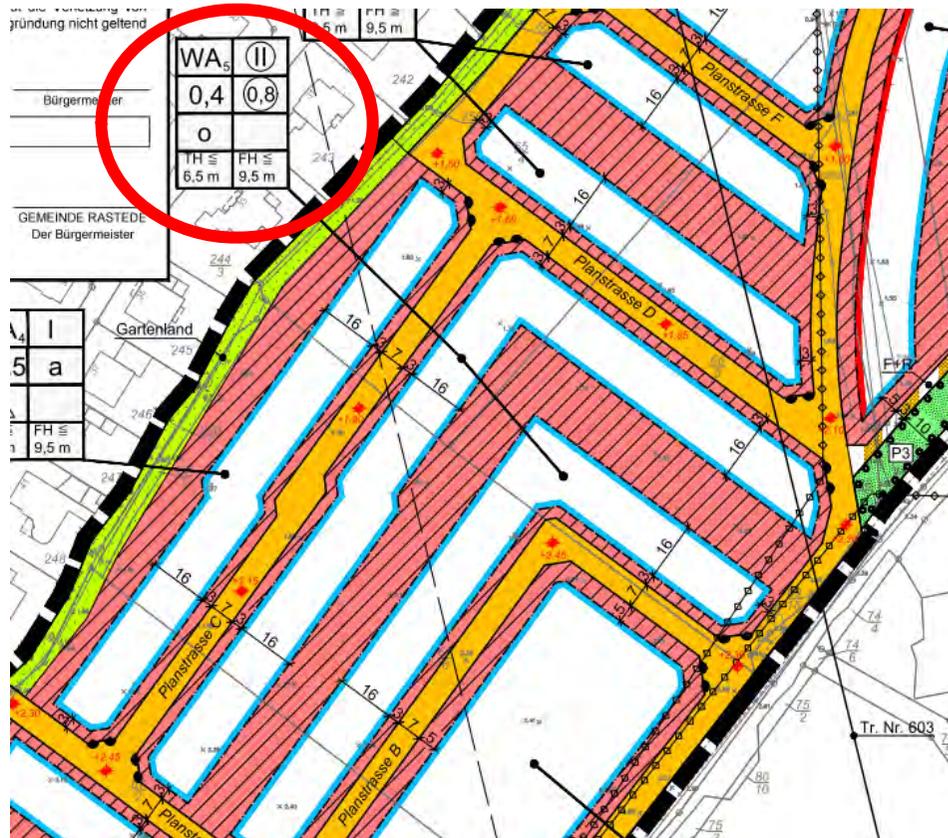
- Reptilien: Bei Vorkommen Beachtung des Vermeidungsgebots durch Schutzmaßnahmen (z.B. Abfangen, ökologische Baubegleitung)
- Artenschutz ist auf Umsetzungsebene zu beachten; nach derzeitigem Kenntnisstand stehen artenschutzrechtliche Belange der Planung aber im Grundsatz nicht entgegen.

Vorliegende Gutachten

- Umweltbericht: Wertdefizit von 90.117 Werteinheiten
Externe Ausgleichsmaßnahmen in Kompensationsflächenpools erforderlich.
- Gutachterliche Stellungnahme zur Stressempfindlichkeit von Greifvögeln
Ergebnis: Bei Einhaltung des 200 m Abstandes keine Probleme durch Licht, Lärm oder Bewegung zu erwarten.
- Umwelttechnische Beurteilung von Analysenbefunden (Altlasten)
Ergebnis: Keine relevante Belastung; keine Schadstoffgehalte oberhalb der Prüfwerte

Weitere Änderungsvorschläge der Verwaltung

- Einführung eines WA 5 zur Ermöglichung von Reihenhäusern durch Festsetzung einer offenen Bauweise



Weitere Änderungsvorschläge der Verwaltung

Änderung Traufhöhe bei eingeschossiger Bauweise

- Von 3,50 m auf 4,00 m
- Gründe:
 - Bei 3,50 m: sehr niedriger Kniestock
→ wenig Wohnfläche im OG
→ größere Wohnfläche im EG nötig
= mehr Versiegelung
 - Einheitliche Vorschriften (z. B. BPläne 78 A, 78 B, 104 A und 104 B)



Weitere Änderungsvorschläge der Verwaltung

Zufahrten

Vorentwurf

Grundstückszufahrt max. 3,5 m

Grundstückszuwegung 1,5 m

Mindestabstand zueinander 3,0 m

- ⇒ Probleme bei Doppelgaragen, die dann nicht gerade angefahren werden können
- ⇒ Probleme bei Doppelhäusern, die zwei Zufahrten benötigen

Entwurf

Grundstückszufahrt insgesamt 5,0 m je Baugrundstück

Bei Zweifamilienhäusern ausnahmsweise 7,0 m

- ⇒ Zufahrt zu Doppelgaragen möglich
- ⇒ Aufteilung auf mehrere Zufahrten oder Zuwegungen möglich

Weitere Änderungsvorschläge der Verwaltung

Einfriedung

Vorentwurf

Nur lebende, geschnittene pflanzliche Einfriedungen und/ oder Staketzäune aus Holz oder Metall

Mindesthöhe der Staketzäune 0,6 m, Maximalhöhe 1,1 m

Unzulässig Scheinzypressen, Lebensbäume und Kirschlorbeer

Entwurf

Keine Einfriedung

lebende Hecke (ohne Höhenbegrenzung, ohne Ausschluss bestimmter Arten)

dauerhaft begrünter und grundstücksinnenseitig gelegener Gitterstab- oder Maschendrahtzaun bis 1,80 m Höhe Holzzaun oder Mauer bis 1,10 m Höhe

Kombination aus Holzzaun bis 1,80 m Höhe und lebender Hecke: Holzäune sind dauerhaft zu begrünen oder alle 4,00 m Länge durch mind. 2,00 m lange Abschnitte lebender Hecken/ Bepflanzungen zu gliedern.

Gemauerter Sockel, Stützmauer, Einzelpfeiler in Kombination mit blickdurchlässigem Zaun: Sockel und Stützmauern max. 0,45 m Höhe, Einzelpfeiler maximal 2,00 m Höhe bei mind. 1,80 m Abstand untereinander.

Beispiele

Ohne Einfriedung



Die gezeigten Vorgärten sind nicht eingefriedet, sondern lediglich eingefasst (ca. 0,3 m)

Als lebende Hecke bis 2,0 m



**Als dauerhaft begrünter und grundstücksinnenseitig
gelegener Gitterstab- oder Maschendrahtzaun bis 1,8 m**



Beispiele

Als Holzzaun bis 1,10 m Höhe



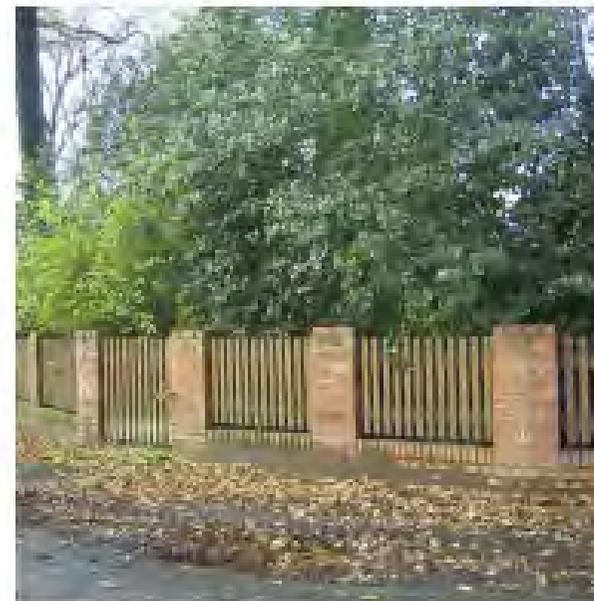
Als Kombination aus Holzzaun bis 1,80 m Höhe und lebender Hecke/ Begrünung



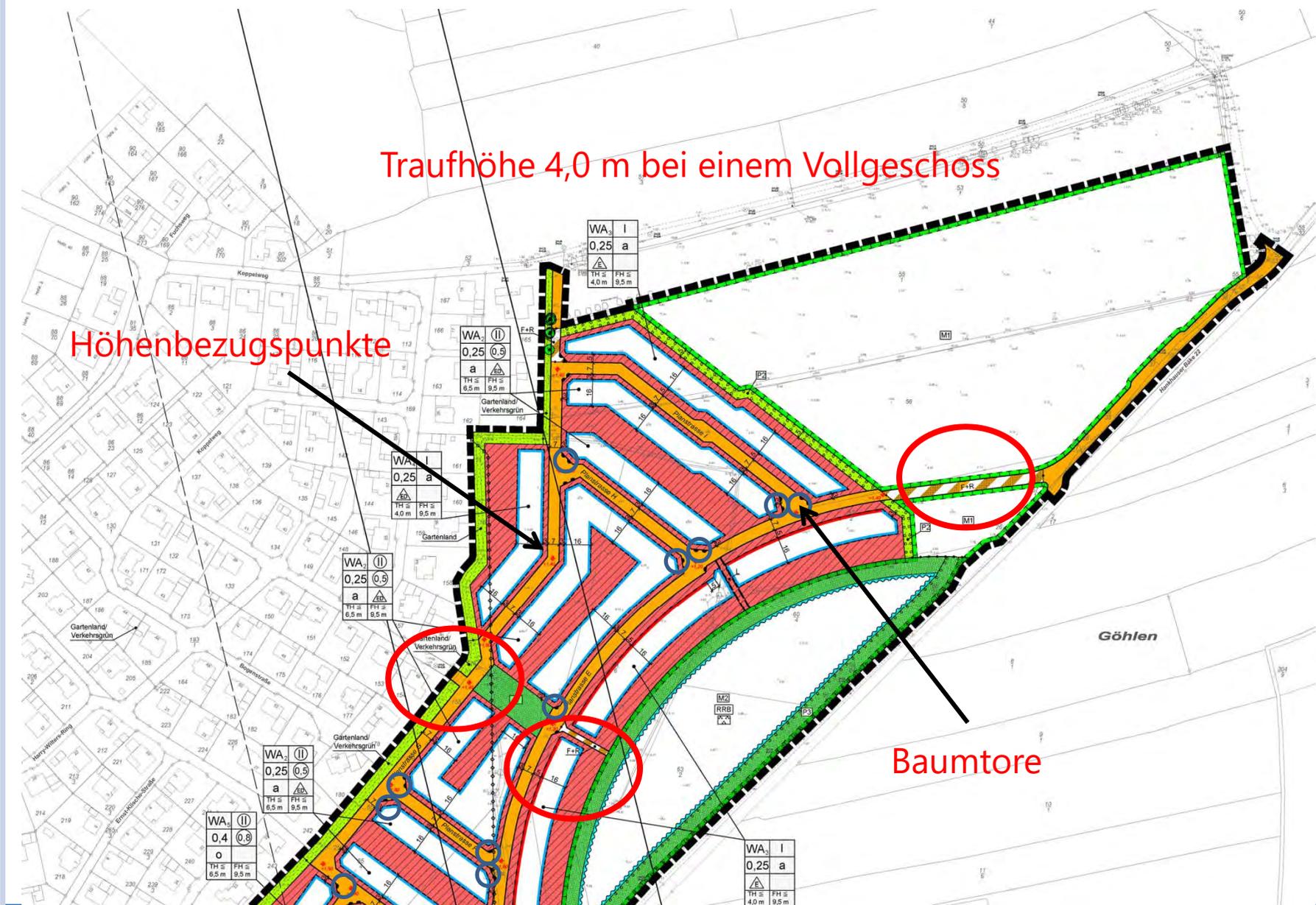
Holzäune sind **dauerhaft zu begrünen** oder alle 4,00 m Länge durch mind. 2,00 m lange **Abschnitte lebender Hecken/Bepflanzungen zu gliedern**

Beispiele

Als gemauerte Sockel, Stützmauer, Einzelpfeiler in Kombination mit blickdurchlässigem Zaun

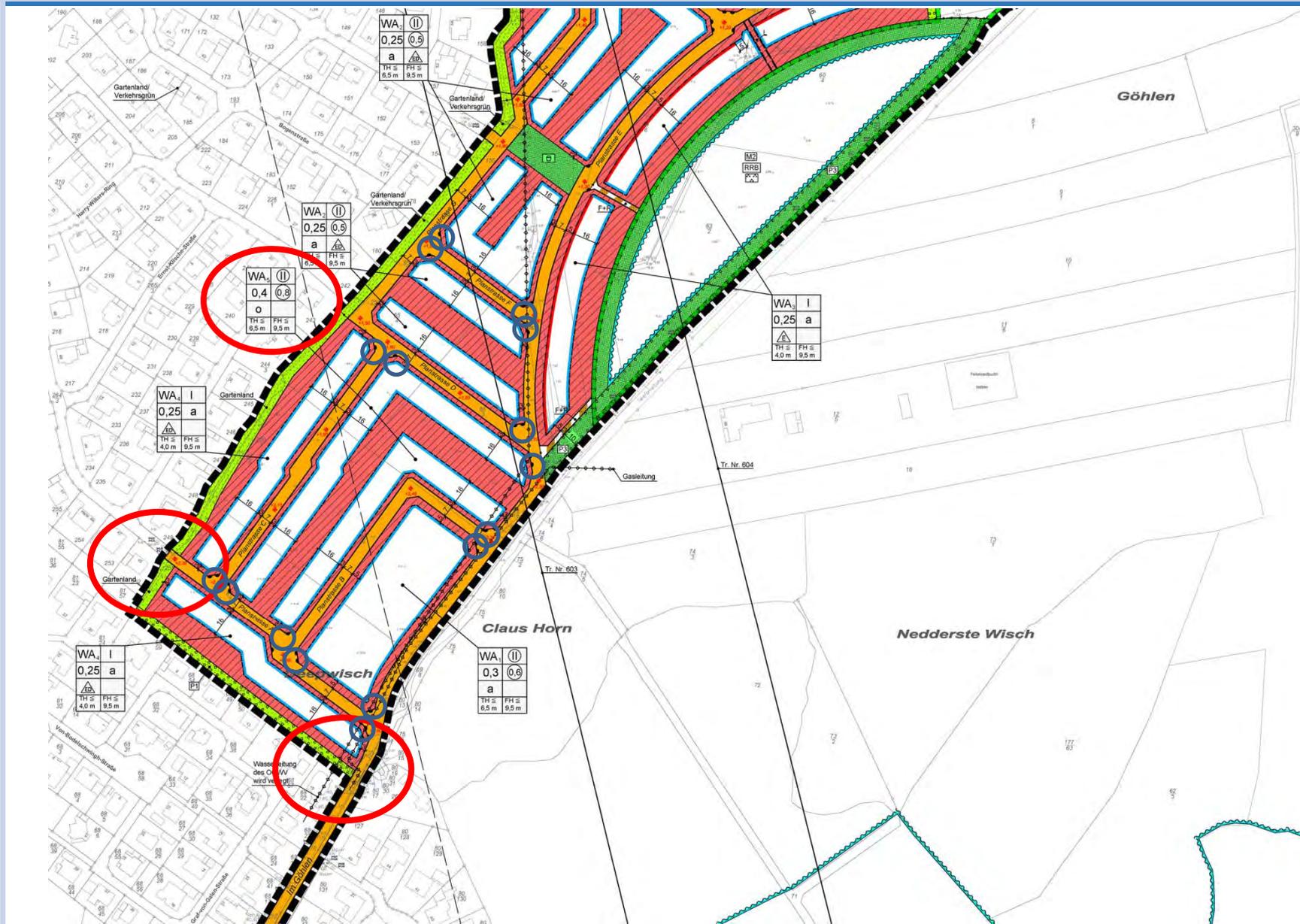


Sockel und Stützmauern max. 0,45 m Höhe, Einzelpfeiler max. 2,00 m Höhe bei mind. 1,80 m Abstand untereinander



Erschließung B-Plan 100; Göhlen II



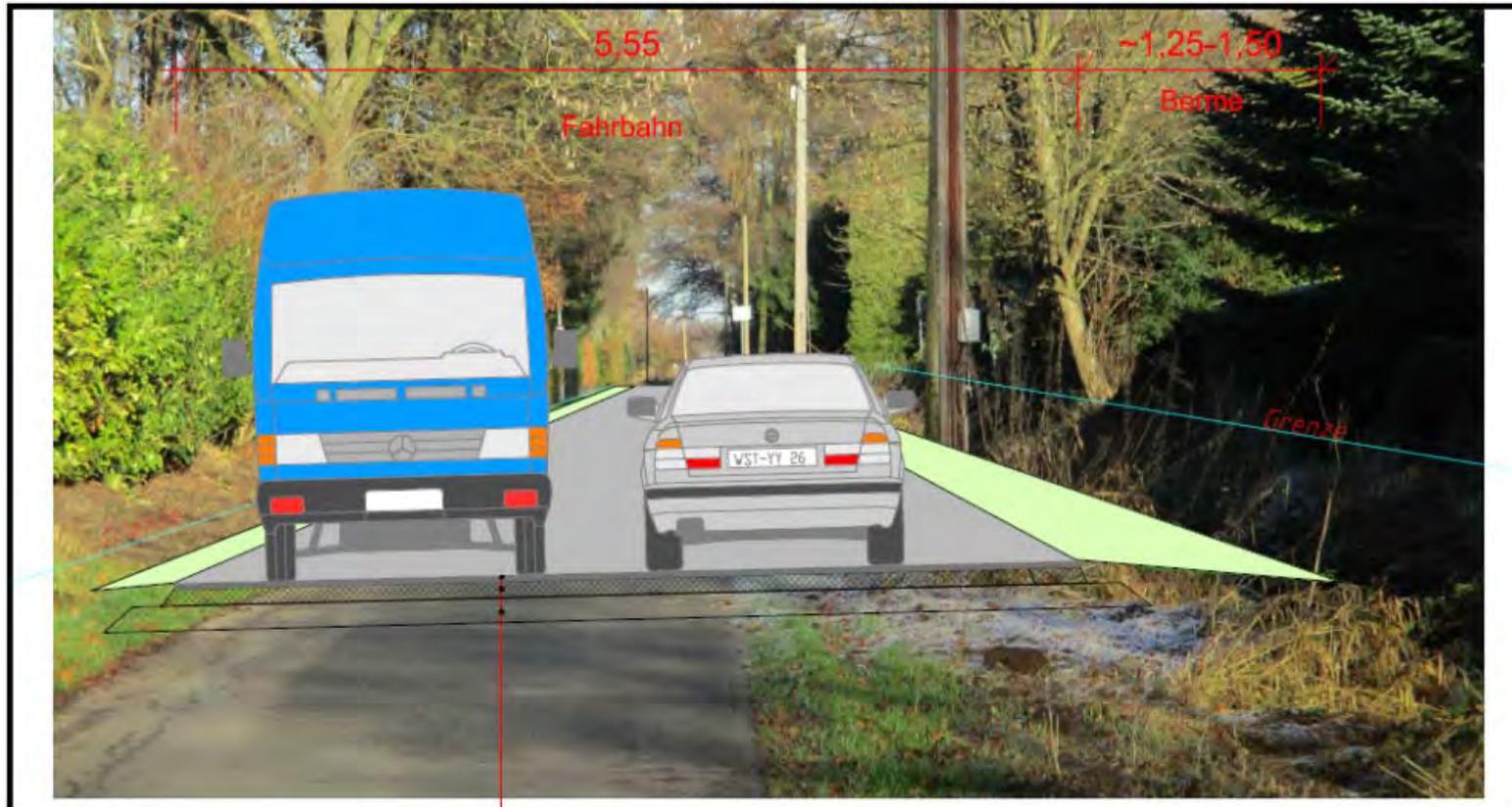


Einseitige Einengung der Fahrbahn zu Gunsten der Hankhauser Bäke und zu Lasten des Baumbestandes

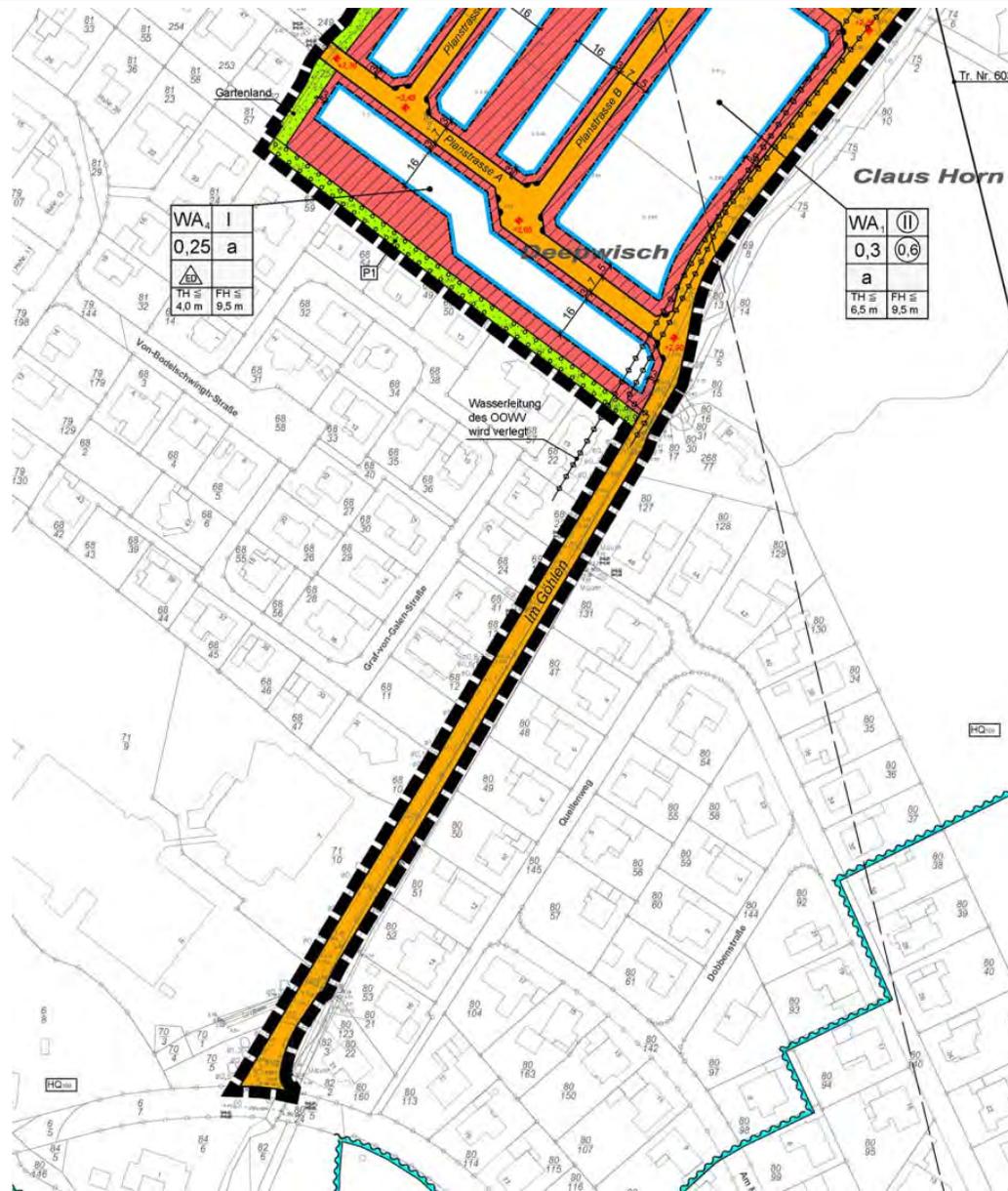


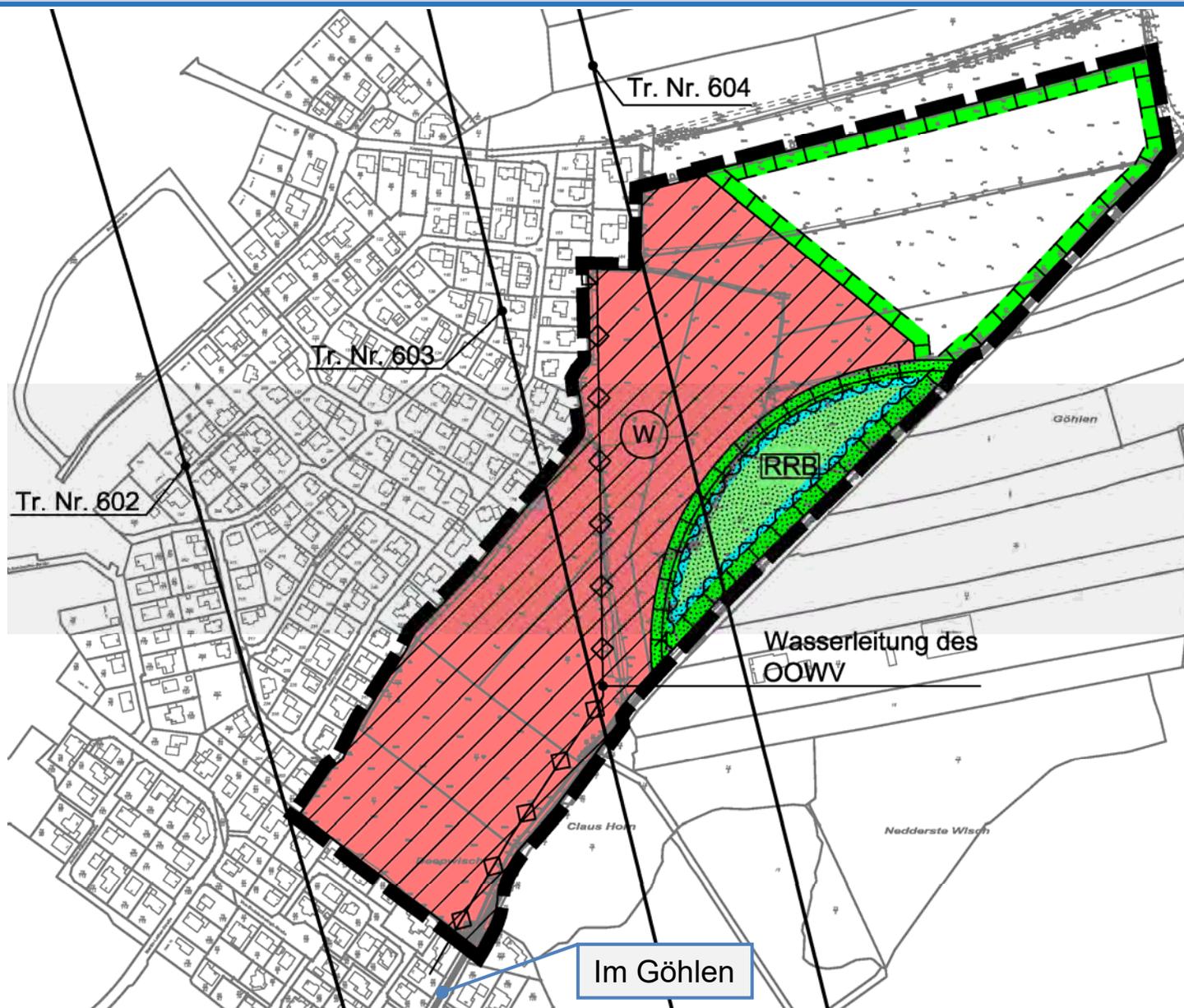
Bäume entfallen

Erschließung B-Plan 100; Göhlen II



Gemeinsame Verkehrsfläche nach Fertigstellung aller Bauarbeiten





Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!