



Gemeinde Rastede

76. Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan Nr. 83 B

„Beachclub Nethen“

Vorlagen: 2018 / 151 u. 2018 / 152

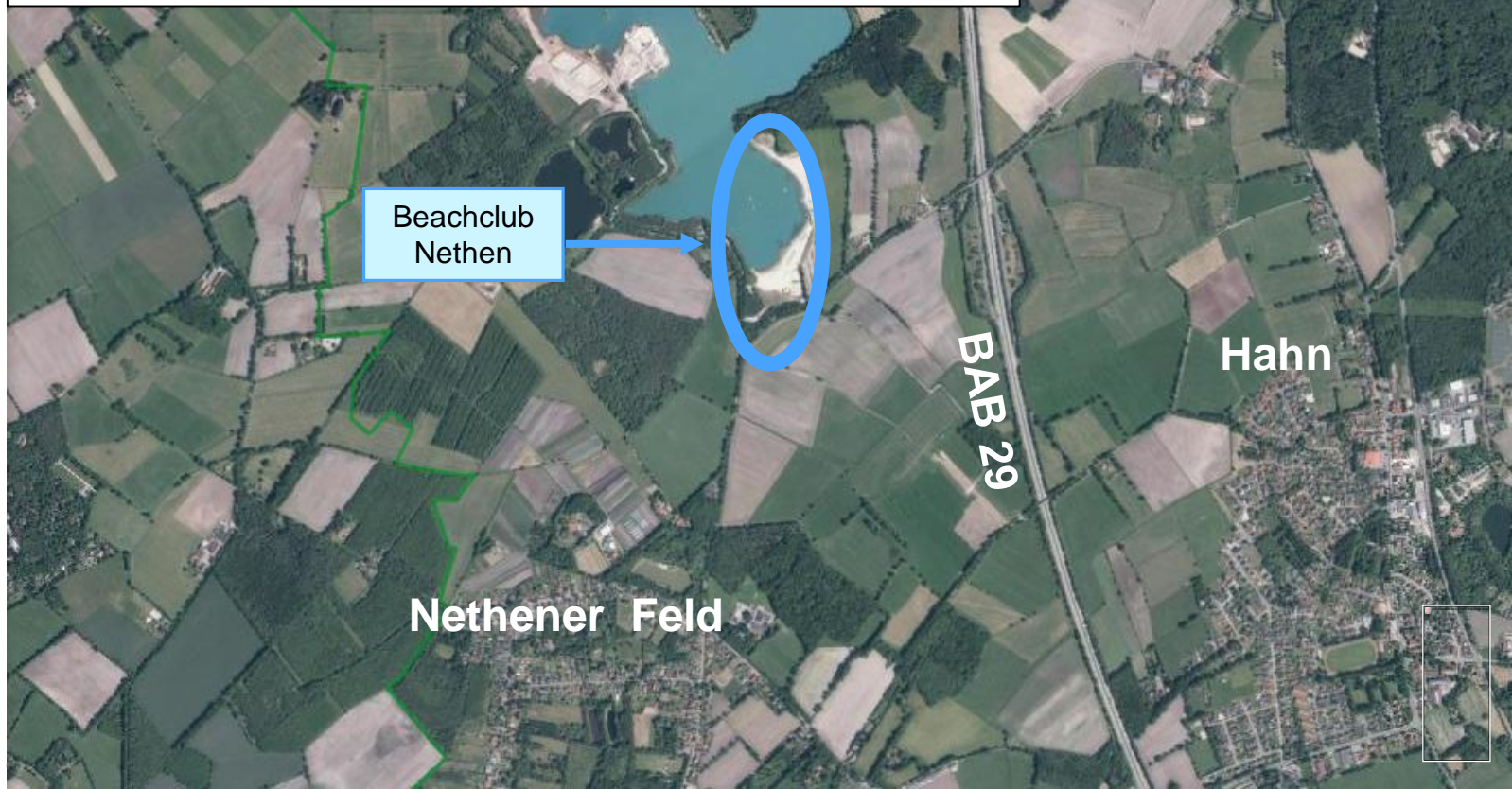
Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

27.08.2018

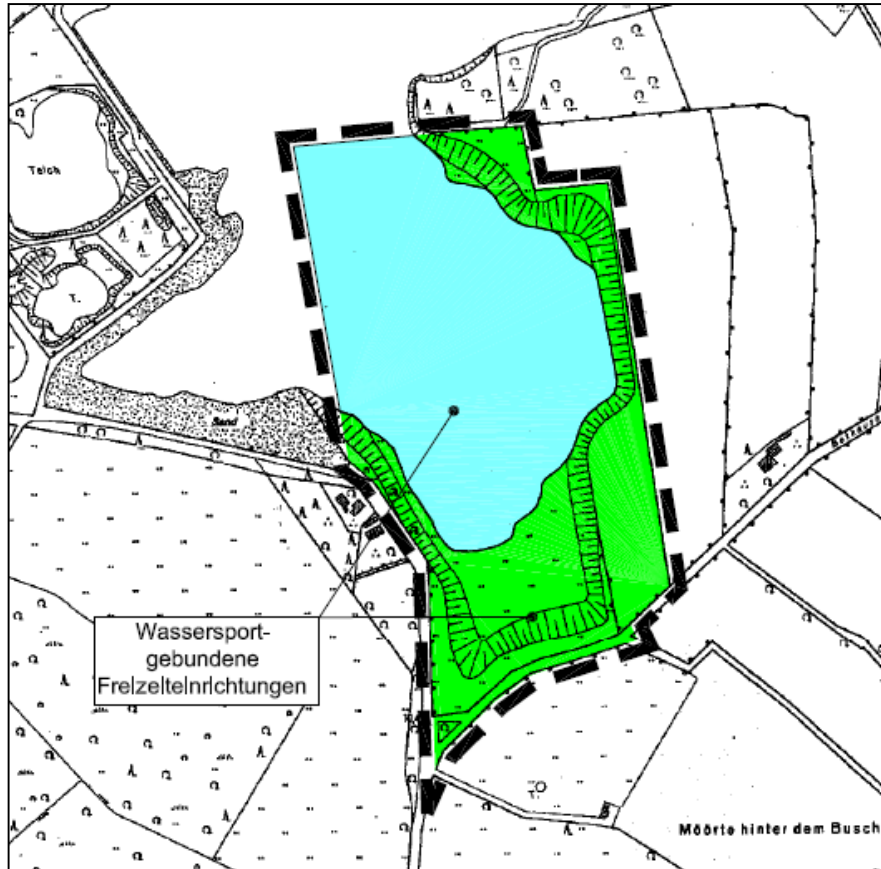
Übersicht Luftbild

Anlass und Ziel

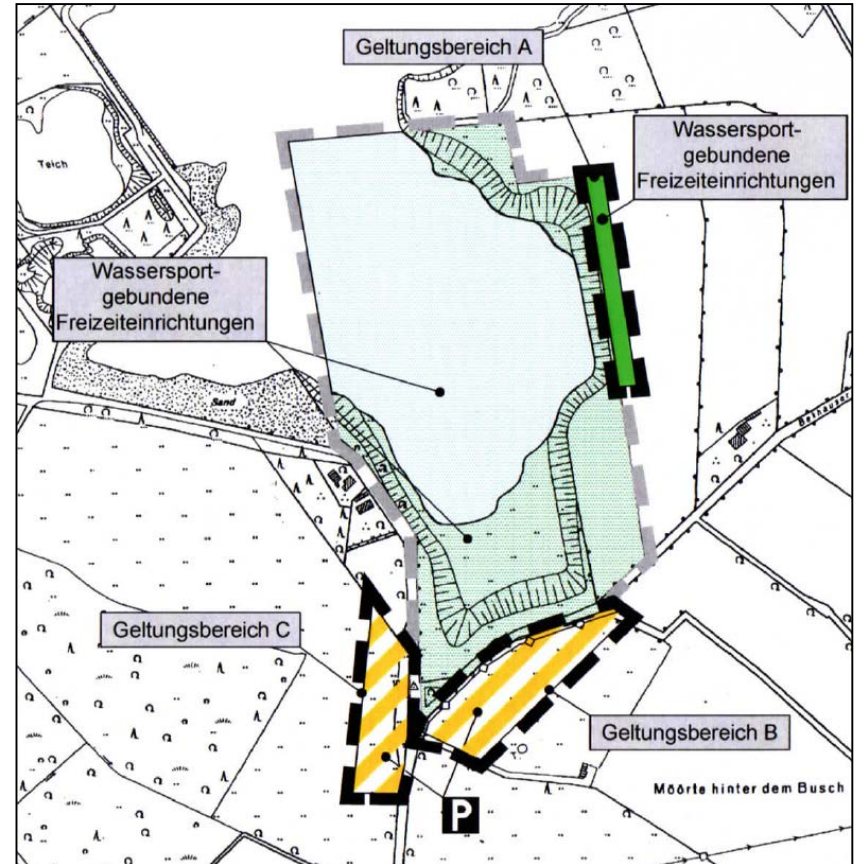
- Umwandlung von Grünflächen für wassersportgebundene Nutzung und Badebetrieb in Veranstaltungsflächen



Bisher rechtswirksame Flächennutzungsplanänderungen

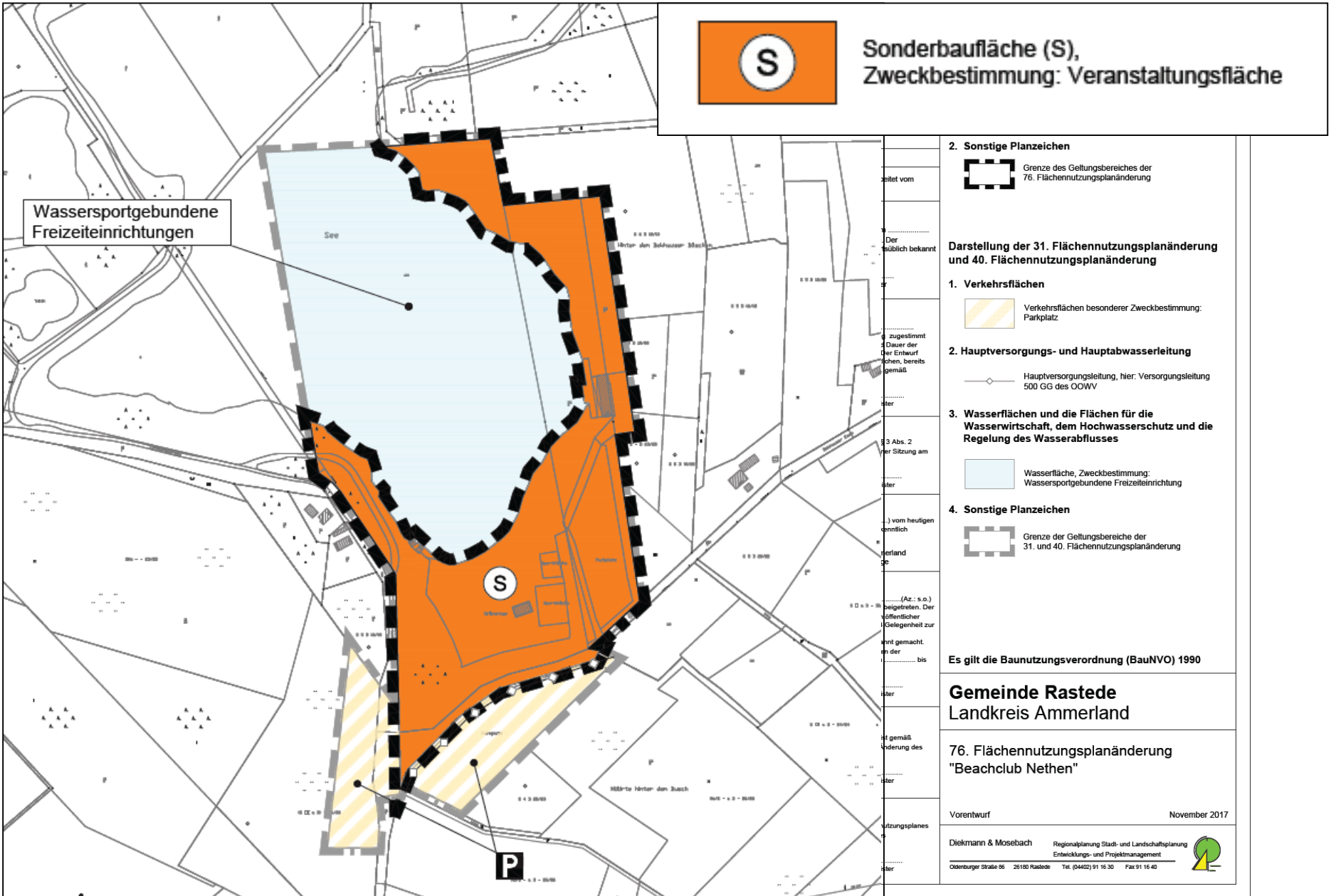


31. Flächennutzungsplanänderung (2005)



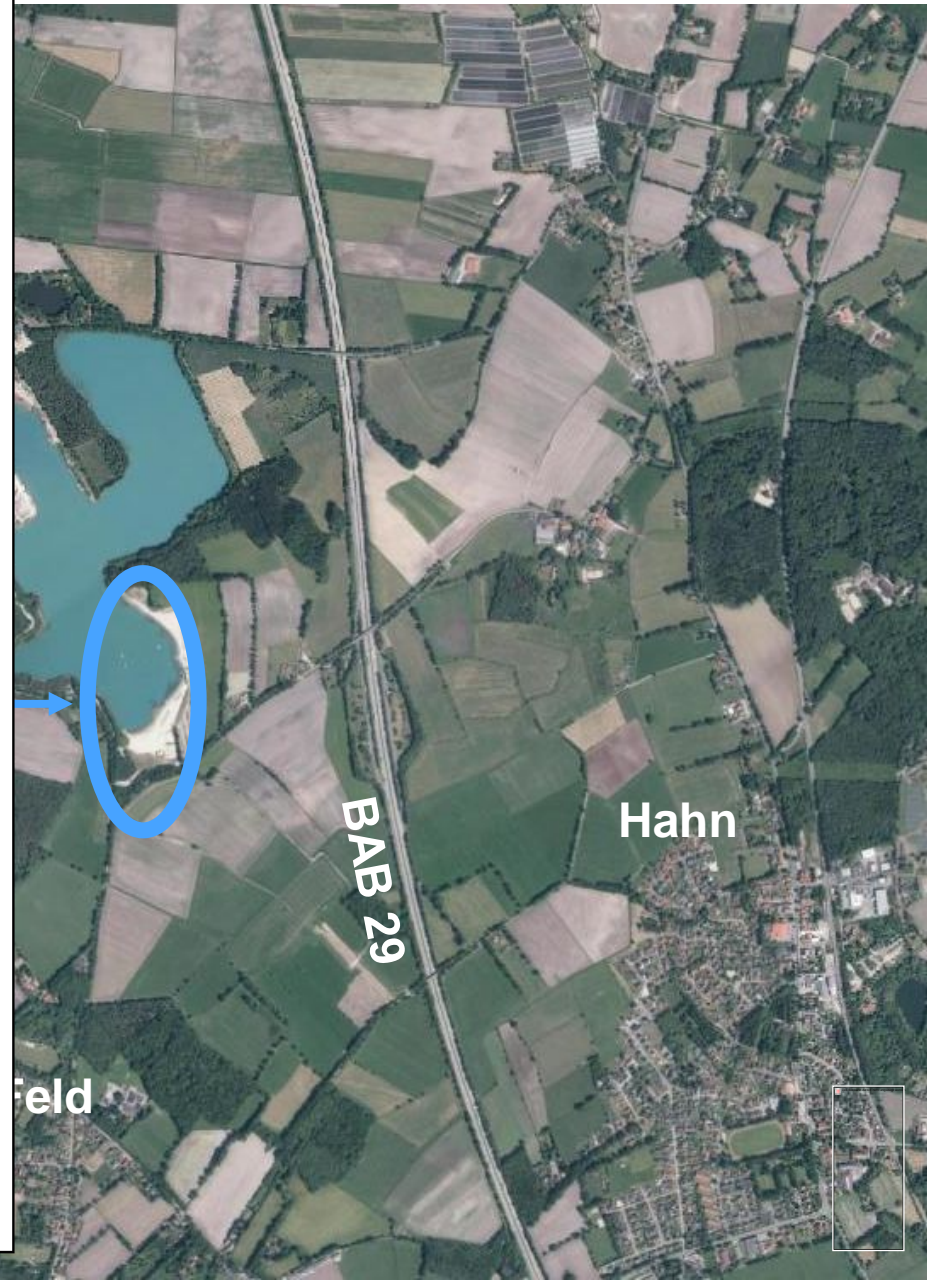
40. Flächennutzungsplanänderung (2008)

Vorentwurf



Anlass und Ziel der Planung

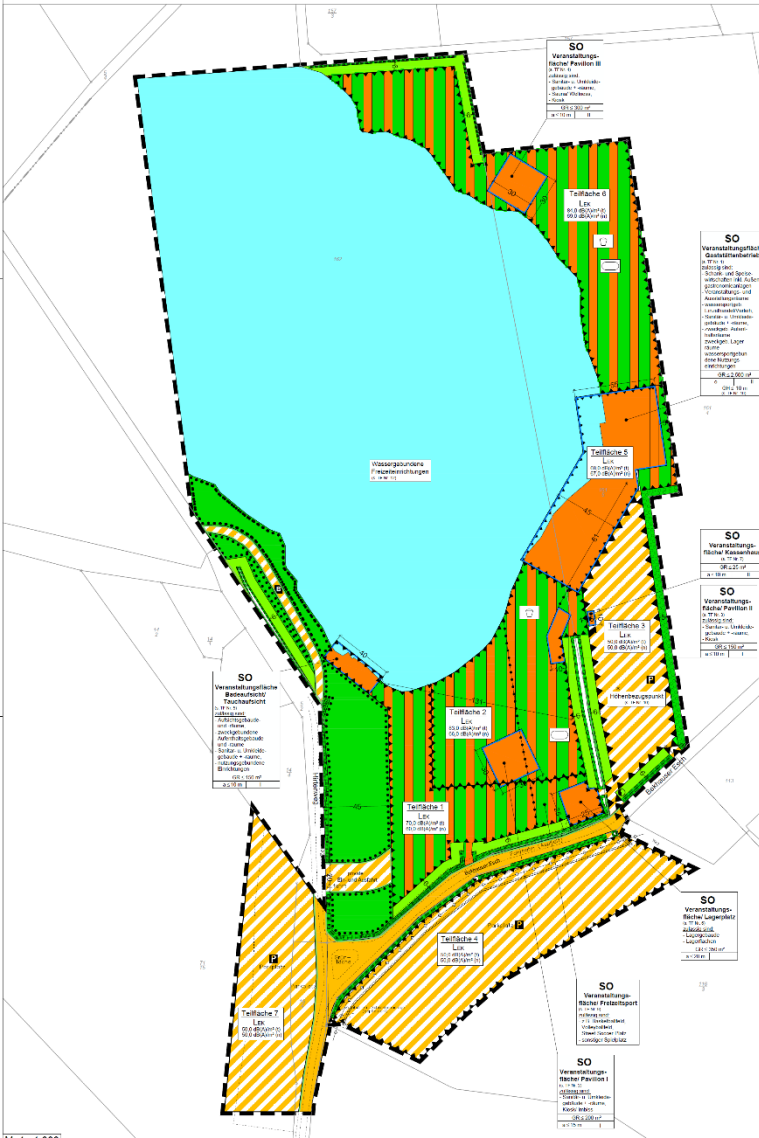
- ganzjährige gastronomische Nutzung
- ➔ Erweiterung der GRZ und der Gebäudehöhe
- Umwandlung von Grünflächen für wassersportgebundene Nutzung und Badebetrieb in Veranstaltungsflächen
- Übernahme der bereits festgesetzten 5 seltenen Ereignisse für Großveranstaltungen
- Koordination der Lärmemissionssituation
- Übernahme von Parkplatzflächen
- Koordination der Belange von Natur und Landschaft



Vorentwurf (Geltungsbereich ca. 18 ha)

Gemeinde Rastede

Bebauungsplan Nr. 83 B "Beachclub Nethen"



Sondergebiet Veranstaltungsfläche mit besonderer Zweckbestimmung z.B. Pavillon III



Sondergebiet Veranstaltungsfläche / Grünfläche



öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Betriebsstraße für den Sandabbau



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: private Ein- und Ausfahrt



Private Grünflächen mit Zweckbestimmung gem. Planzeichnung



Zweckbestimmung: Kinderspielplatz



Zweckbestimmung: Sportplatz



Private Grünflächen mit Zweckbestimmung Wallheckenschutzstreifen



Wasserflächen mit Zweckbestimmung gem. Planzeichnung

Vorentwurf

- Zulässigkeit von ganzjährigen Nutzungen (Sondergebiet Veranstaltungsfläche)
- Festsetzung von Lärmemissionskontingenten für das gesamte Plangebiet für den gewöhnlichen Betrieb sowie für seltene Ereignisse(max. 5 Tage/Jahr)
- Anpassung der max. zulässigen Höhe für das Hauptgebäude (zusätzliches Geschoss)
- Festsetzung des vorhandenen Parkplatzes westlich des Hirtenweges
- Berücksichtigung von vorhandenen Zuwegungen



76. Flächennutzungsplanänderung

TÖB

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Landkreis Ammerland:</u></p> <p>- Kompensationsnachweis vor Feststellungsbeschluss bzw. Satzungsbeschluss.</p>	<p>- Kompensationsnachweis auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zur öffentlichen Auslegung.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Kompensation von 17.468 Wertpunkten erfolgt über den Flächenpool der Gemeinde. • Kompensation von Wallhecken auf 4 m im Verhältnis von 1:2 (entspr. 8 m) erfolgt über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland. 	

76. Flächennutzungsplanänderung

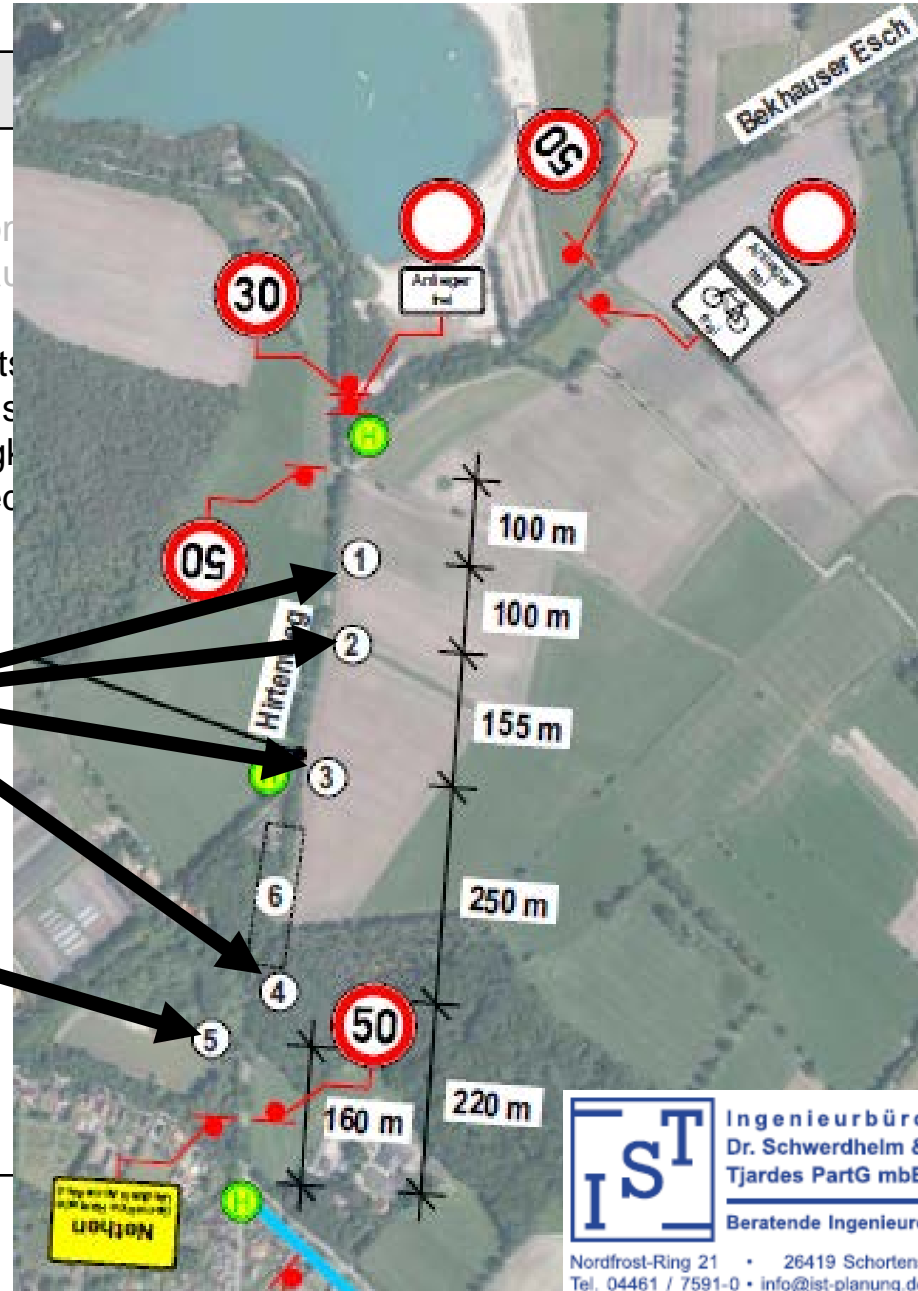
TÖB

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Landkreis Ammerland:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Kompensationsnachweis vor Feststellungsbeschluss bzw. Satzungsbeschluss. - Zukünftig höheres Gefährdungspotenzial auf den Gemeindestraßen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Kompensationsnachweis auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zur öffentlichen Auslegung. - Ortstermin mit Landkreis ergab Einigung auf Befestigung von Ausweichstellen, Aufschotterungen und Geschwindigkeitsbeschränkungen während der Badesaison. Bei Bedarf Nachforderungen.

76. Flächennutzungsplanänderung

TÖB

Anregungen	
<p><u>Landkreis Ammerland:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Kompensationsnachweis vor Feststellungsbeschluss bzw. Satzungsbeschluss. - Zukünftig erhebliches Gefährdungspotenzial auf den Gemeindestraßen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Kor... - Orts... - Aus... - Bed...
<p>Ausweichstellen vorhanden</p>	
<p>Ausweichstelle sollte ausgebaut werden</p>	



76. Flächennutzungsplanänderung

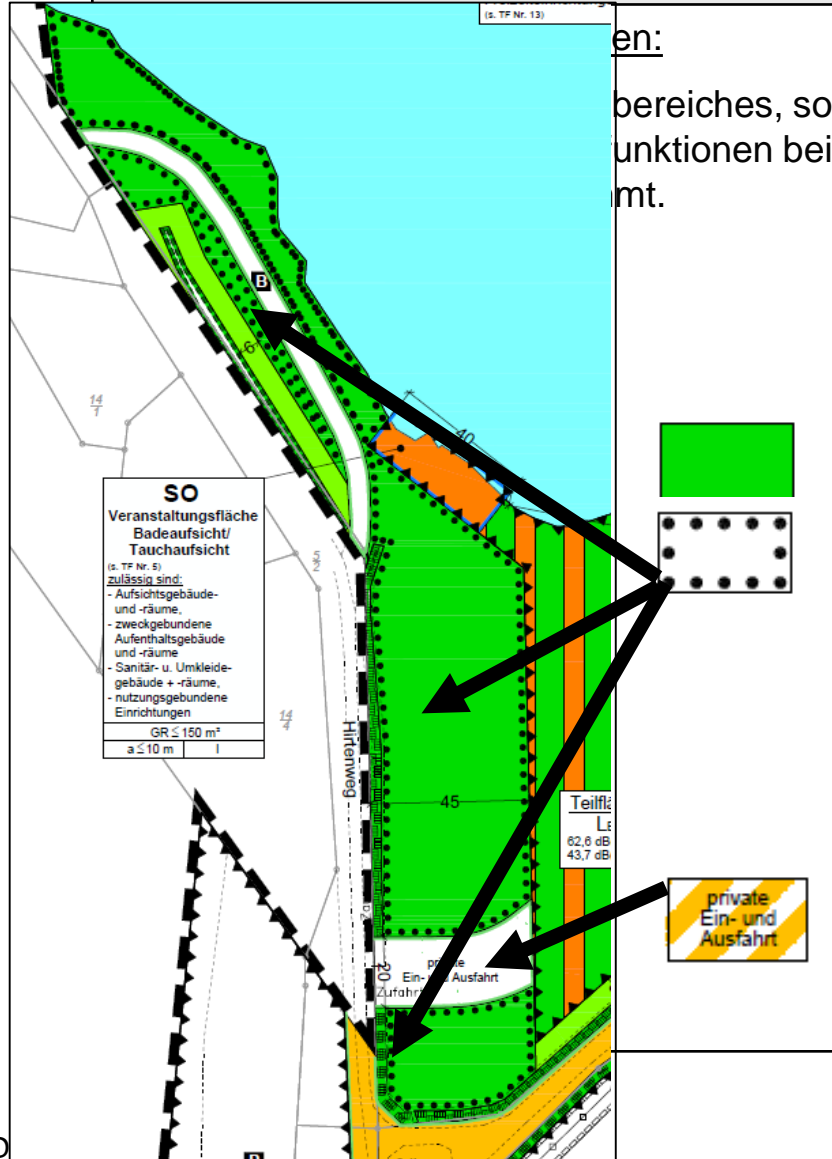
TÖB

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Niedersächsische Landesforsten:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Wald innerhalb des Geltungsbereiches, so dass es zu Verlust von Waldfunktionen bei Umsetzung der Planung kommt.	<ul style="list-style-type: none">- Waldflächen werden als Flächen zum Erhalt festgesetzt. Für die private Ein- und Ausfahrt im Westen wurde bereits eine Befreiung von den Festsetzungen des BP Nr. 83 A erteilt.

76. Flächennutzungsplanänderung

Anregungen

Abwägungsvorschläge



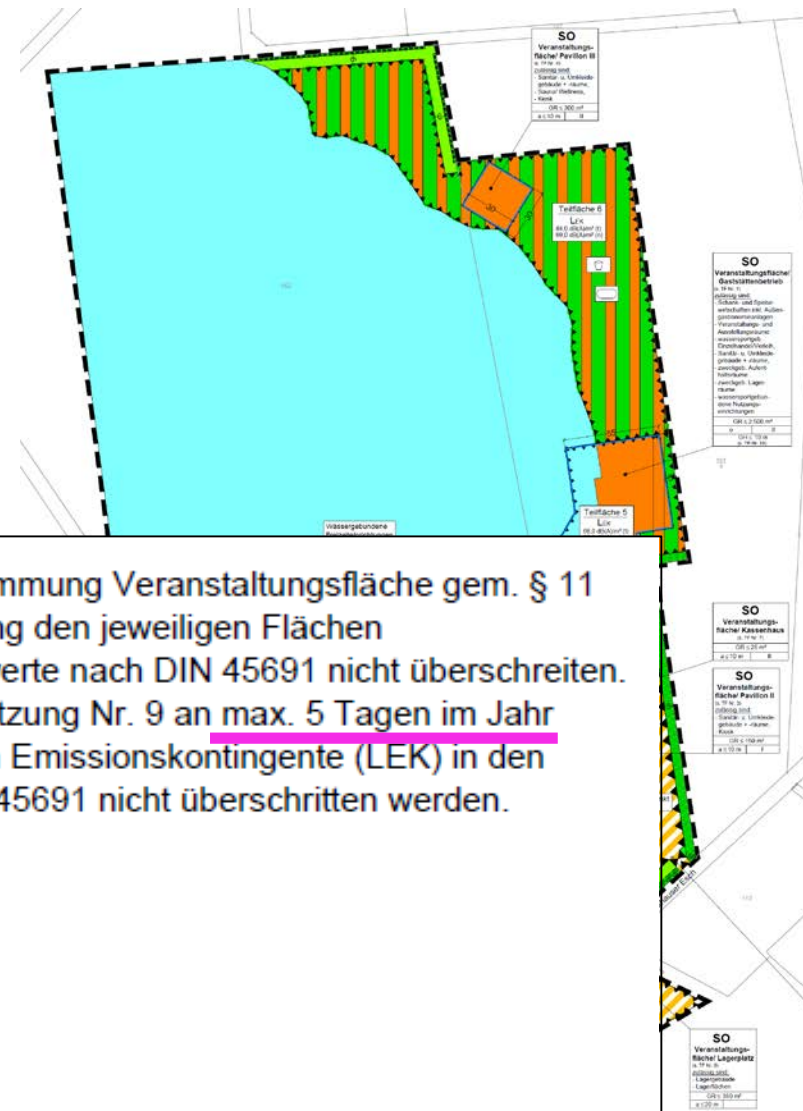
- Waldflächen werden als Flächen zum Erhalt festgesetzt. Für die private Ein- und Ausfahrt im Westen wurde bereits eine Befreiung von den Festsetzungen des BP Nr. 83 A erteilt.

Private Grünflächen mit Zweckbestimmung gem. Planzeichnung

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: private Ein- und Ausfahrt

- Zulässigkeit von ganzjährigen Nutzungen (Sondergebiet Veranstaltungsfläche)
- Festsetzung von Lärmemissionskontingenten für das gesamte Plangebiet für den gewöhnlichen Betrieb sowie für seltene Ereignisse(max. 5 Tage/Jahr)



14. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Veranstaltungsfläche gem. § 11 BauNVO sind nur Vorhaben zulässig die die in der Planzeichnung den jeweiligen Flächen zugeordneten Emissionskontingente (LEK) als Tag- und Nachtwerte nach DIN 45691 nicht überschreiten. Ausnahmsweise dürfen während der gem. der textlichen Festsetzung Nr. 9 an max. 5 Tagen im Jahr zulässigen Freiluftveranstaltungen die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente (LEK) in den entsprechenden Teilflächen als Tag- und Nachtwerte nach DIN 45691 nicht überschritten werden.

	Tagwerte dB(A)/m ²	Nachtwerte dB(A)/m ²
TF 1	70	60
TF 2	83	66
TF 3	50	50
TF 4	50	50
TF 5	68	67
TF 6	84	69
TF 7	50	50
TF 8	83	66

76. Flächennutzungsplanänderung

ÖFFENTLICHKEIT

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Bürger 1 und 3:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Was wird getan um Lärmbelästigungen zu vermeiden? - Handelt es sich bei den Sonderveranstaltungen um weitere fünf? 	<ul style="list-style-type: none"> - Es werden Lärmemissionskontingente entsprechend dem Schallgutachten verbindlich festgesetzt. - Es handelt sich bei den Sonderveranstaltungen aus lärmtechnischer Sicht um insgesamt fünf pro Jahr.

- Zulässigkeit von ganzjährigen Nutzungen (Sondergebiet Veranstaltungsfläche)
- Festsetzung von Lärmemissionskontingenten für das gesamte Plangebiet für den gewöhnlichen Betrieb sowie für seltene Ereignisse(max. 5 Tage/Jahr)
- Anpassung der max. zulässigen Höhe für das Hauptgebäude (zusätzliches Geschoss)
- Festsetzung des vorhandenen Parkplatzes westlich des Hirtenweges
- Berücksichtigung von vorhandenen Zuwegungen



10. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Veranstaltungsfläche gem. § 11 BauNVO und überlagernden Festsetzung private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB sind an maximal 5 Tagen im Jahr Freiluftveranstaltungen zulässig; hierfür dürfen in diesem Bereich fliegende Bauten gem. § 75 NBauO errichtet werden.

76. Flächennutzungsplanänderung

ÖFFENTLICHKEIT

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Bürger 2:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Besorgnis von Geländeabbrüchen im nordöstlichen und östlichen Bereich. - Einhaltung von Grenzabständen. - Berücksichtigung des Jagdgebietes der ansässigen Fledermäuse. 	<ul style="list-style-type: none"> - Im Rahmen von nachfolgenden Baumaßnahmen wird die vorhandene Höhendifferenz beachtet. - Grenzabstände gem. Der Niedersächsischen Bauordnung und des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes werden im Rahmen von nachfolgenden Baumaßnahmen berücksichtigt. - Aufgrund der geringfügigen Überplanung innerhalb des Planungsbereiches kommt es zu keinen Einschränkungen von Jagdgebieten von Fledermäusen.

76. Flächennutzungsplanänderung

ÖFFENTLICHKEIT

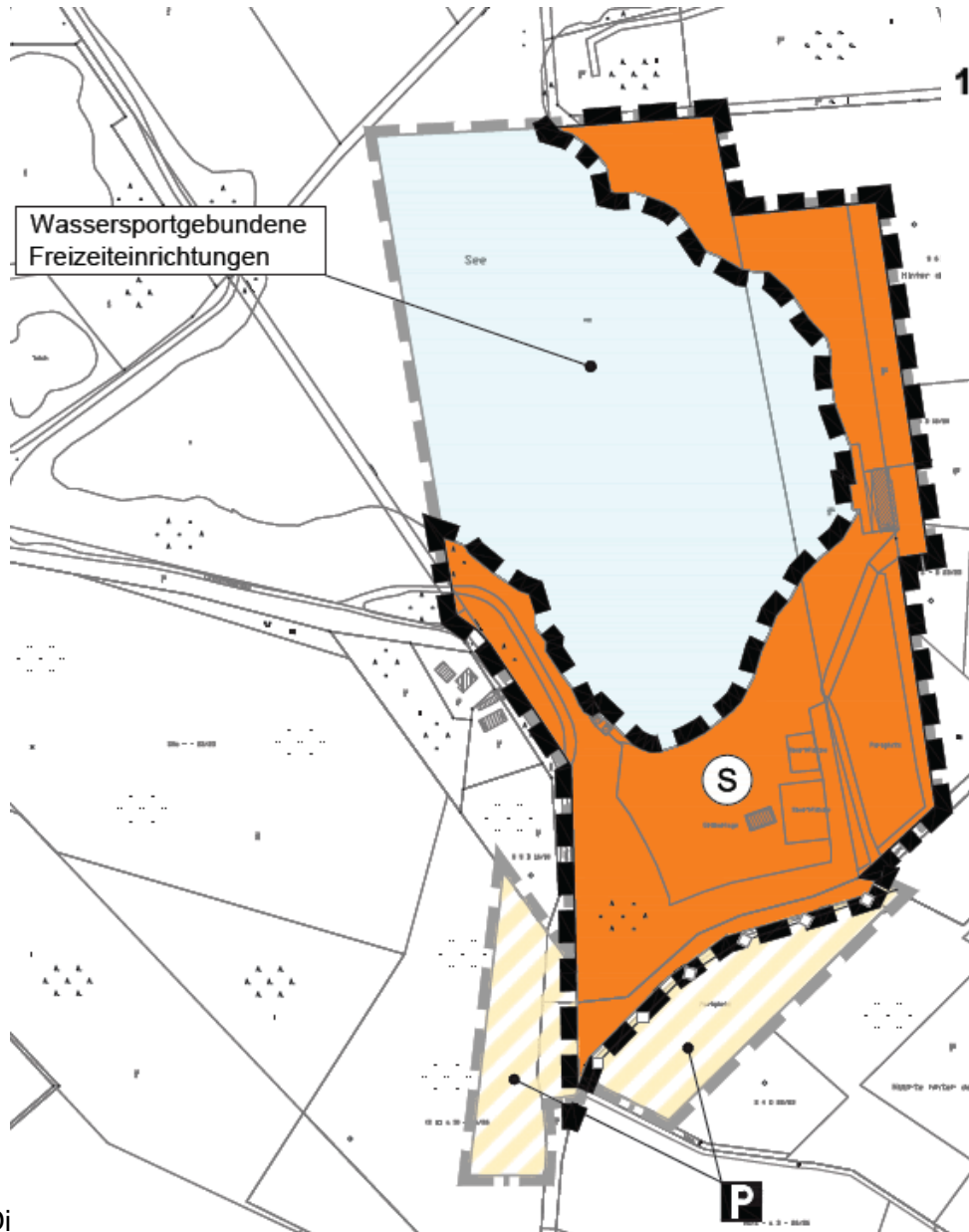
Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Bürger 2:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Besorgnis von Geländeabbrüchen im nordöstlichen und östlichen Bereich. - Einhaltung von Grenzabständen. - Berücksichtigung des Jagdgebietes der ansässigen Fledermäuse. 	<ul style="list-style-type: none"> - Im Rahmen von nachfolgenden Baumaßnahmen wird die vorhandene Höhendifferenz beachtet. - Grenzabstände gem. der Niedersächsischen Bauordnung und des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes werden im Rahmen von nachfolgenden Baumaßnahmen berücksichtigt. - Aufgrund der geringfügigen Überplanung innerhalb des Planungsbereiches kommt es zu keinen Einschränkungen von Jagdgebieten von Fledermäusen.

76. Flächennutzungsplanänderung

ÖFFENTLICHKEIT

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Bürger 2:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Besorgnis von Geländeabbrüchen im nordöstlichen und östlichen Bereich. - Einhaltung von Grenzabständen. - Berücksichtigung des Jagdgebietes der ansässigen Fledermäuse. 	<ul style="list-style-type: none"> - Im Rahmen von nachfolgenden Baumaßnahmen wird die vorhandene Höhendifferenz beachtet. - Grenzabstände gem. Der Niedersächsischen Bauordnung und des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes werden im Rahmen von nachfolgenden Baumaßnahmen berücksichtigt. - Aufgrund der geringfügigen Überplanung innerhalb des Planungsbereiches kommt es zu keinen Einschränkungen von Jagdgebieten von Fledermäusen.

Entwurf



Wassersportgebundene Freizeiteinrichtungen

1. Art der baulichen Nutzung



Sonderbaufläche (S),
Zweckbestimmung: Veranstaltungsfläche

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 76. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rastede, Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 76. Flächennutzungsplanänderung und des Erläuterungsberichtes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 76. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung haben vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rastede, Bürgermeister

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 76. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

Rastede, Bürgermeister

Genehmigung

Die 76. Flächennutzungsplanänderung ist mit Verfügung (Az.:) vom heutigen Tage gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Westerstede, Landkreis Ammerland im Auftrage

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede ist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az.:) ausgeführten Auflagen / mit Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten. Die 76. Flächennutzungsplanänderung hat zuvor wegen der Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen vom bis ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Rastede, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Genehmigung der 76. Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am im Amtsblatt bekanntgemacht worden. Die 76. Flächennutzungsplanänderung ist damit am wirksam geworden.

Rastede, Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Wirksamwerden der Flächennutzungsplanänderung ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der 76. Flächennutzungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den Bürgermeister

und 40. Flächennutzungsplanänderung

1. Verkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz

2. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung



Hauptversorgungsleitung, hier: Versorgungsleitung 500 GG des OÖWW

3. Wasserflächen und die Flächen für die Wasserwirtschaft, dem Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Wasserfläche, Zweckbestimmung: Wassersportgebundene Freizeiteinrichtung

4. Sonstige Planzeichen



Grenze der Geltungsbereiche der 31. und 40. Flächennutzungsplanänderung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990

Gemeinde Rastede
Landkreis Ammerland

76. Flächennutzungsplanänderung
"Beachclub Nethen"

Entwurf

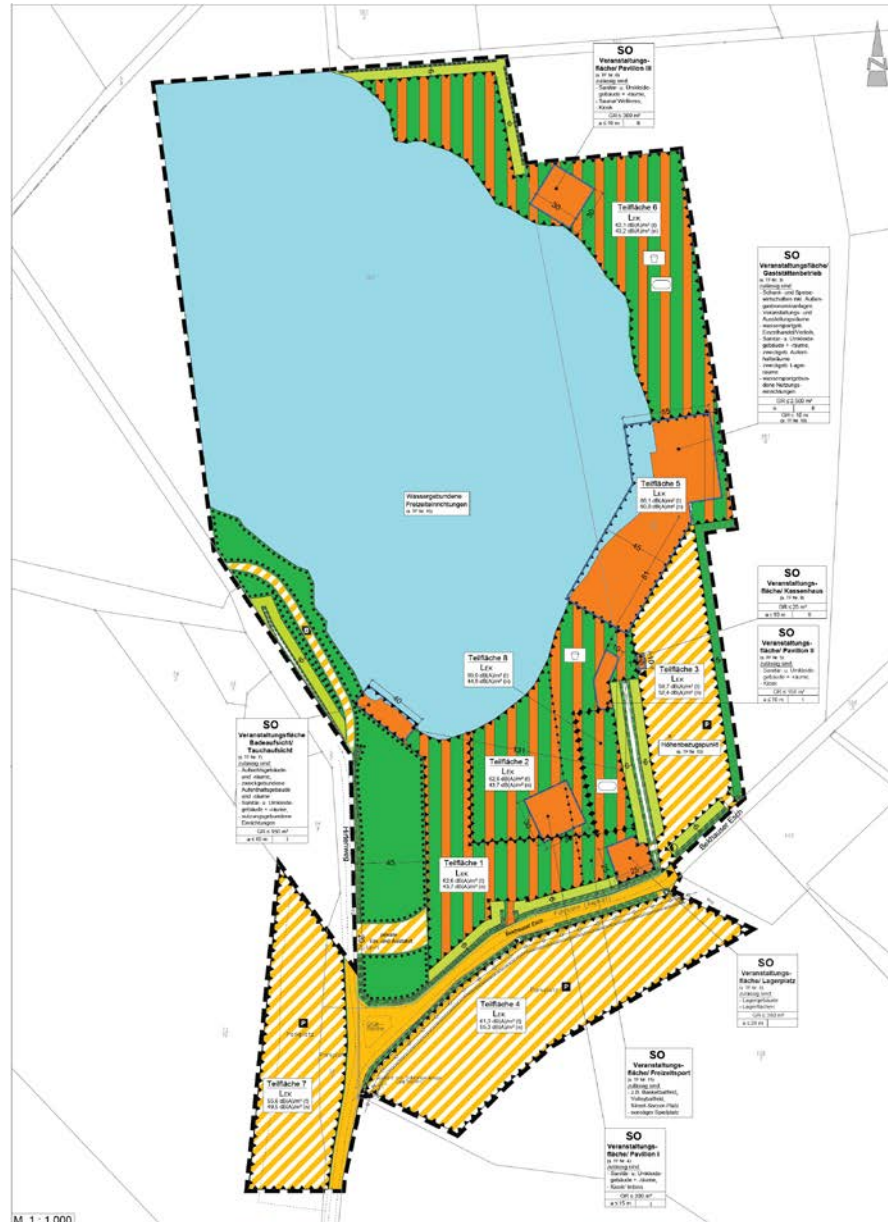
Juli 2018

Diekmann • Mosebach & Partner Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 06 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40



Entwurf



Entwurf



M. 1 : 1.000



Entwurf

Naturschutzrechtliche Belange

- **Kompensation von 17.468 Wertpunkten** erfolgt über den Flächenpool der Gemeinde.
- **Kompensation von Wallhecken** auf 4 m im Verhältnis von 1:2 (entspr. **8 m**) erfolgt über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 27.08.2018 berücksichtigt.
2. Dem Entwurf zur 76. Änderung des Flächennutzungsplans – Beachclub Nethen einschließlich Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 27.08.2018 berücksichtigt.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplans 83 B einschließlich Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.