



Gemeinde Rastede

76. Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan Nr. 83 B „Beachclub Nethen“

Top 8 u. 9

Vorlagen: 2018 / 247 u. 2018 / 248

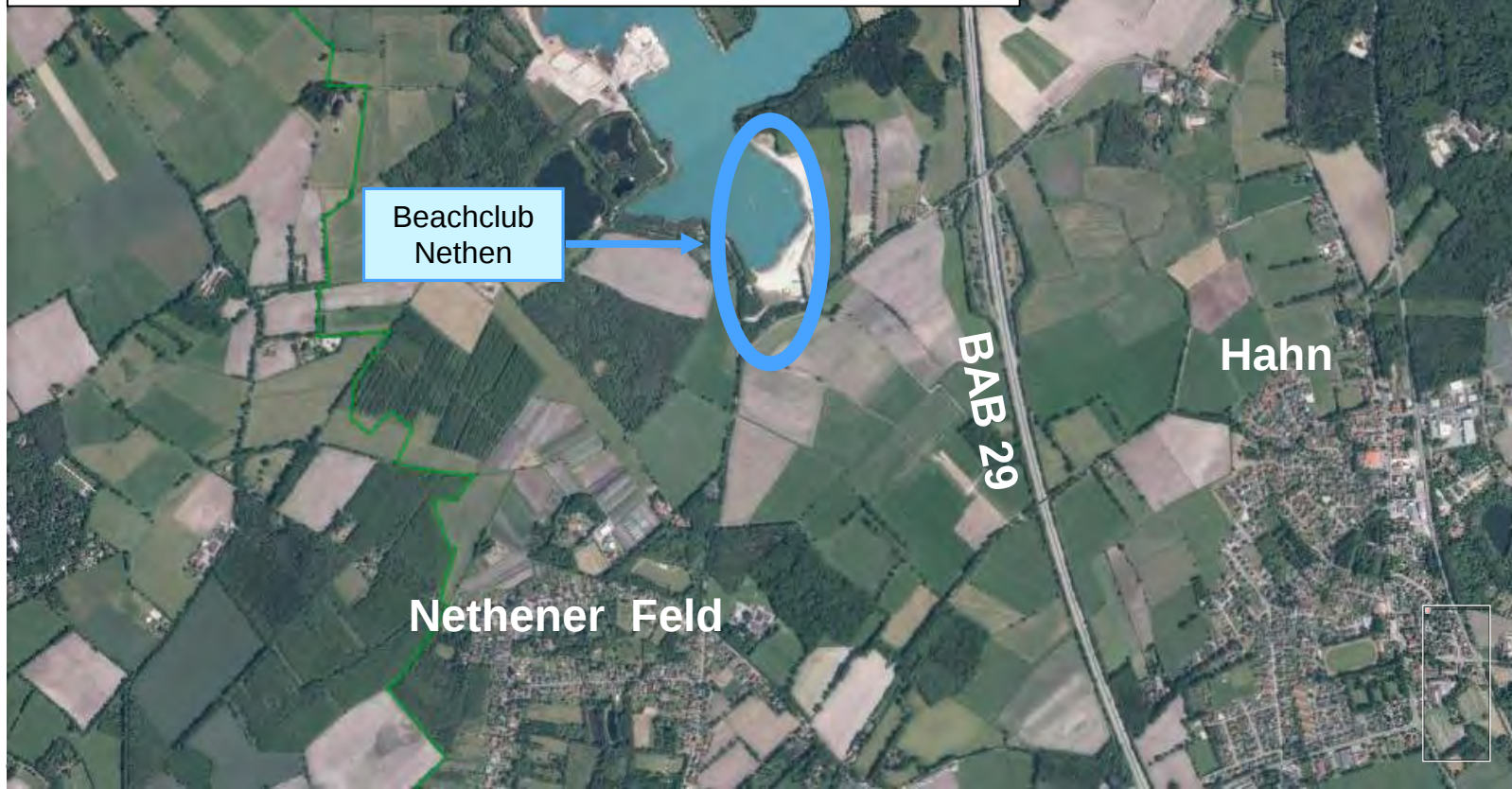
Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

03.12.2018

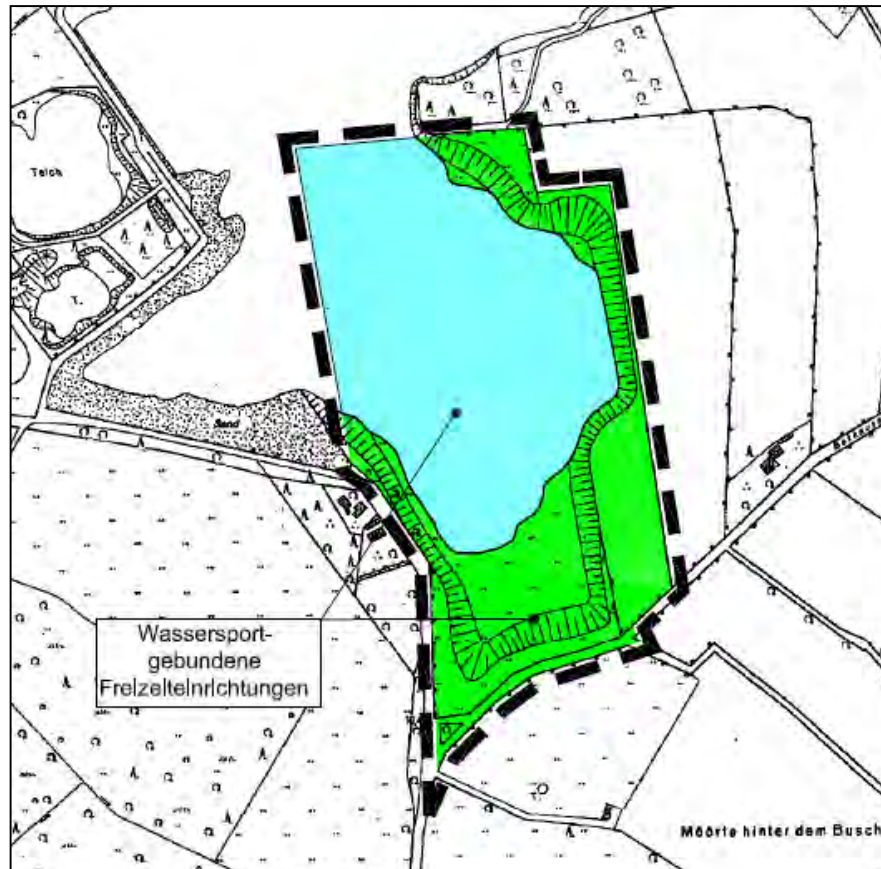
Übersicht Luftbild

Anlass und Ziel

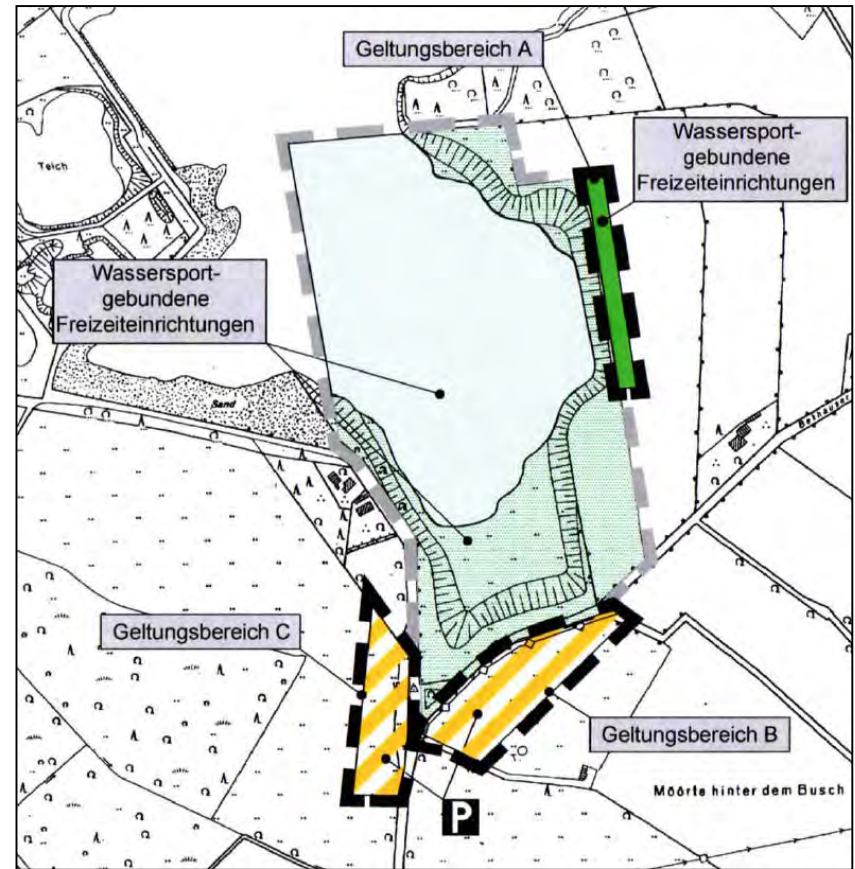
- Umwandlung von Grünflächen für wassersportgebundene Nutzung und Badebetrieb in Veranstaltungsflächen



Bisher rechtswirksame Flächennutzungsplanänderungen

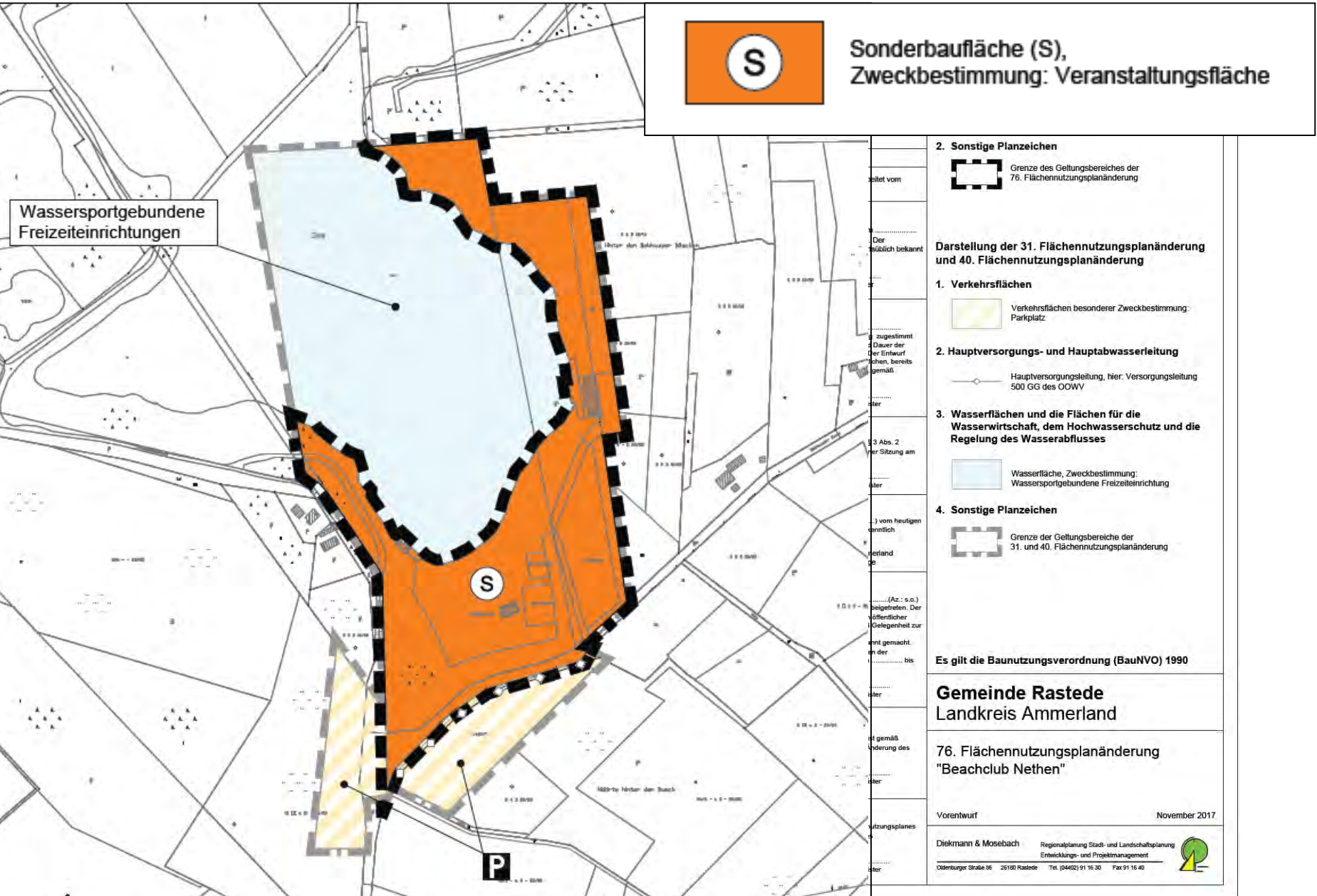


31. Flächennutzungsplanänderung (2005)



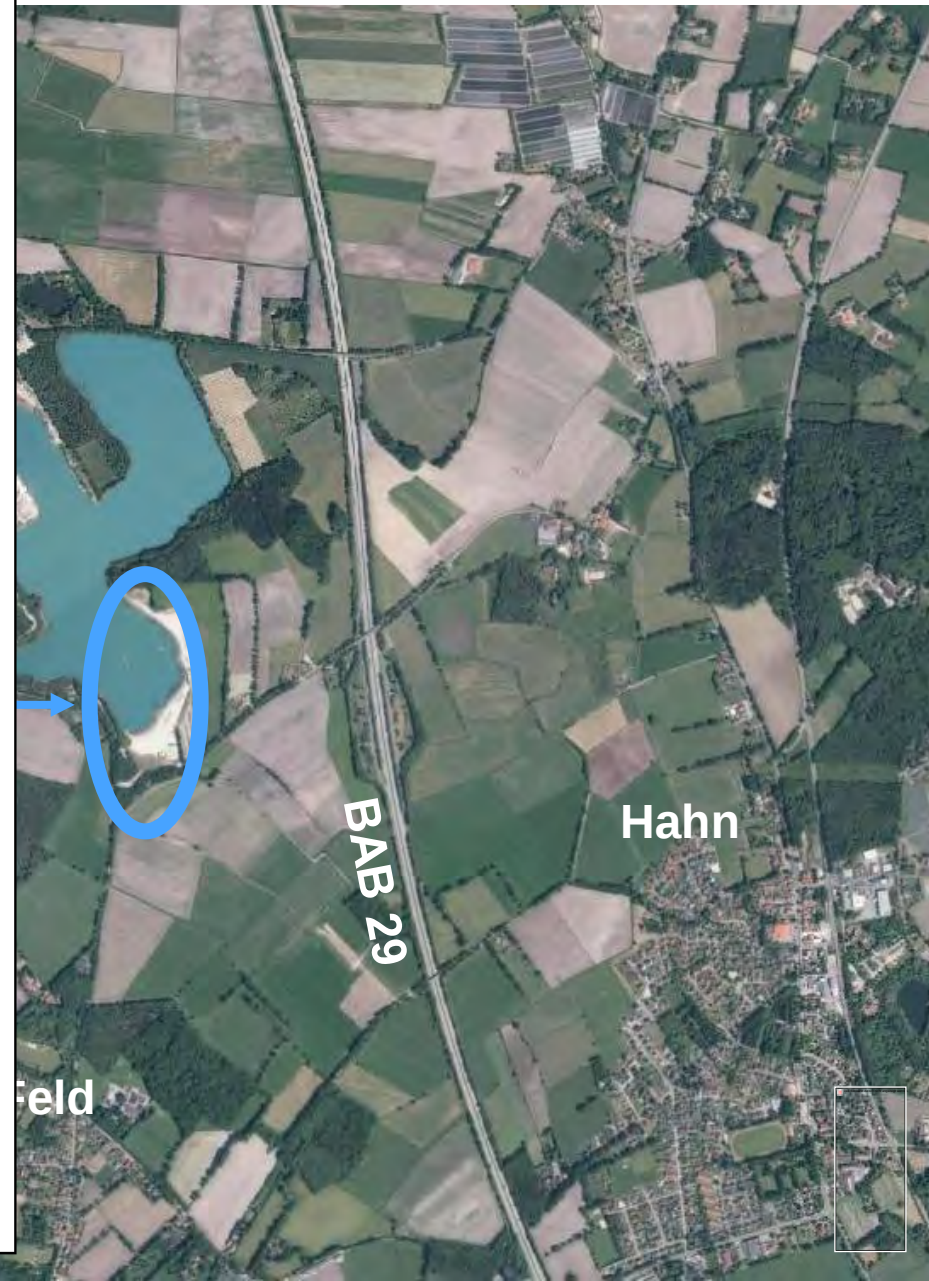
40. Flächennutzungsplanänderung (2008)

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

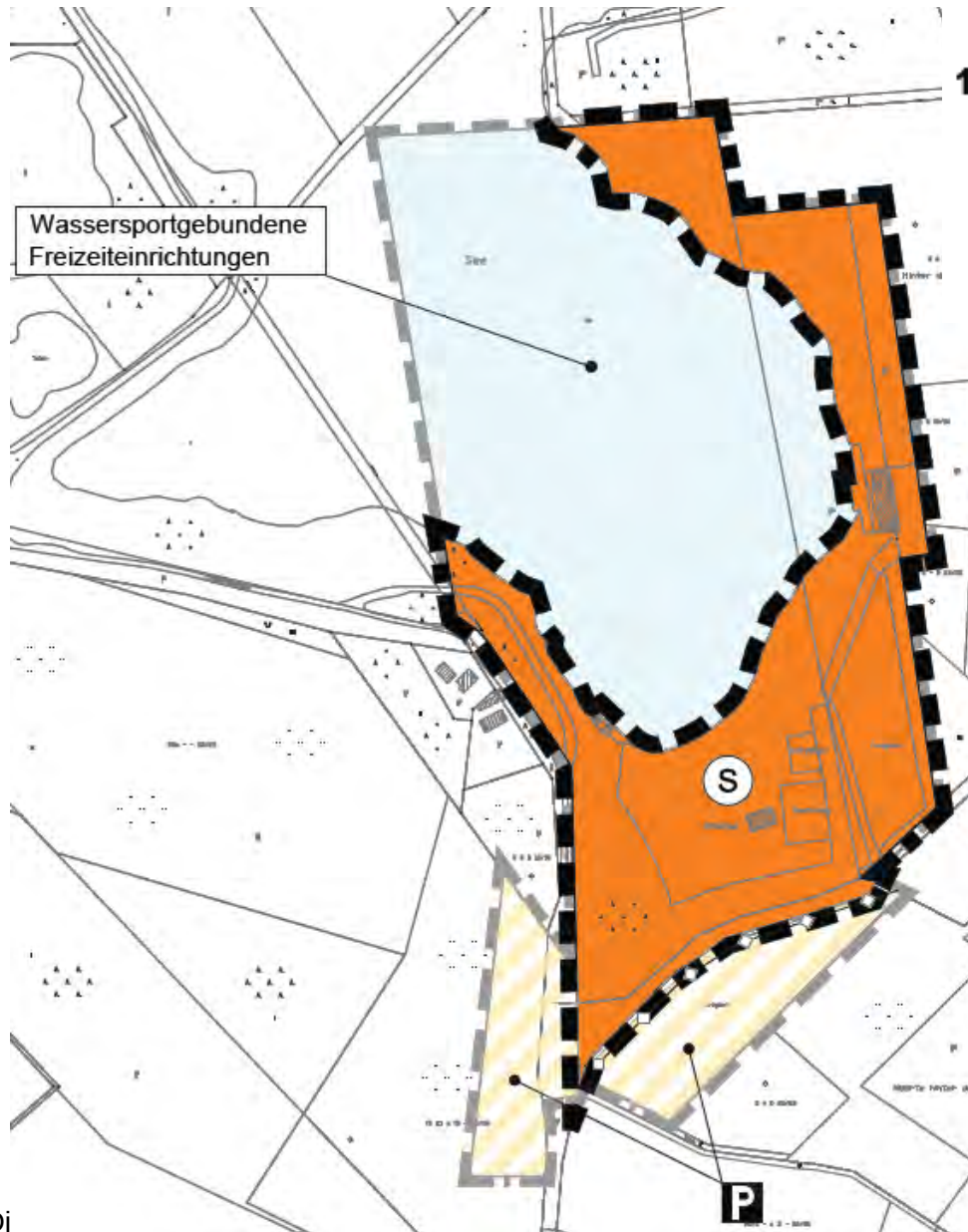


Vorentwurf

- 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



Entwurf



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 bekannt gemacht. 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 bekannt gemacht.

Rastede, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Genehmigung der 76. Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am im Amtsblatt bekannt gemacht 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

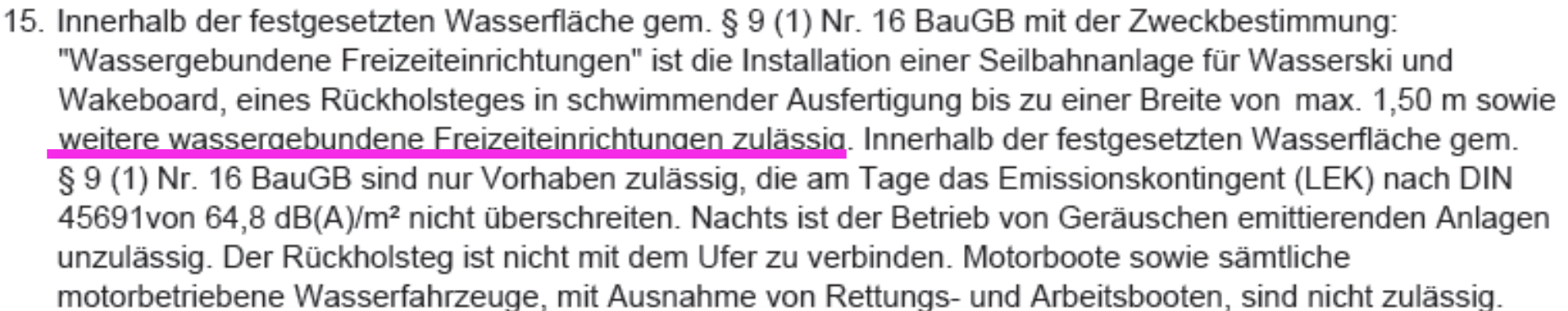
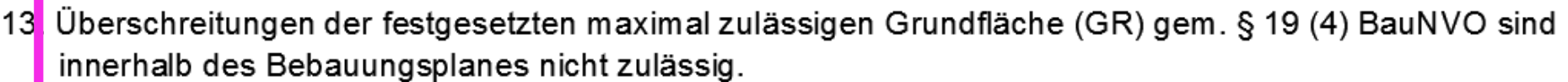
Osterburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04452) 91 16 30 Fax 91 16 40



Entwurf



2. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Veranstaltungsfläche gem. § 11 BauNVO sind Terrassen auf Dächern nur innerhalb des festgesetzten Sondergebietes Veranstaltungsfläche/ Gaststättenbetrieb bei einer Reduzierung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss zulässig.



Entwurf (Ergänzungen zum Vorentwurf)

2. Innerhalb
BauNVO
Gaststätten
zulässig

13. Überschreitung
innerhalb

15. Innerhalb
"Wasser-
Wakeboard-
weitere v
§ 9 (1) N
45691 v
unzulässig
motorbe

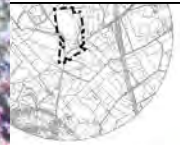
Beispiel einer wassergebundenen Freizeiteinrichtung



n. § 11
Fläche/
geschoss

BauNVO sind

und
50 m sowie
the gem.
nach DIN
en Anlagen
zulässig.



13.07.2018

Druckversion: 100% mit einer Auflösung von 100% und einer Größe von 100%.



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.

76. Flächennutzungsplanänderung

TÖB

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<u>Landkreis Ammerland:</u> - Nachweis der Ersatzmaßnahmen durch Übersendung einer aktuellen Übersicht über das Ökokonto der Gemeinde. - Beeinträchtigung der vorhandenen Wallhecke können im Wallheckenprogramm des Landkreises kompensiert werden. Hierzu ist ein entsprechender Antrag zu stellen. - Als untere Straßenverkehrsbehörde bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. - Die als zulässig angesehene Errichtung eines Hundestrandes sollte in der Begründung ergänzt werden. Die Lage sollte in der Planzeichnung dargestellt werden.	- Kompensationsnachweis im Flächenpool wird der unteren Naturschutzbehörde vor Satzungsbeschluss zur Verfügung gestellt. - Die Wallheckenkompensation wird rechtzeitig vor Satzungsbeschluss beantragt werden. - Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Eine zeichnerische Darstellung erfolgt nicht.

76. Flächennutzungsplanänderung

TÖB

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<u>Niedersächsische Landesforsten:</u> - Wald wird teilweise überplant und ist entsprechend zu kompensieren.	- Ausgleich ist nicht erforderlich soweit der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder aber zulässig war. Zulässigkeit ist durch den Bebauungsplan Nr. 83 A bzw. durch Befreiung von den Festsetzungen des BP 83 A gegeben. - Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Eine zeichnerische Darstellung erfolgt nicht.

76. Flächennutzungsplanänderung

Öffentlichkeit

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<u>Bürger 1:</u> - Mandant ist direkt zu beteiligen. - Bereits der derzeitige Betrieb verstößt gegen das Rücksichtnahmegebot. - Wurde das Gewerbeaufsichtsamt, welches für den Betrieb des Sandabbaus zuständig ist, beteiligt? - Vorhaben wird zu einer Intensivierung der Belastungen des Mandanten führen. - Geschwindigkeitsbeschränkungen reichen nicht aus, da solche nicht beachtet werden.	- Zur Vermeidung von Ungleichbehandlungen wird auf das Verfahren nach BauGB verwiesen. - Es besteht seit Jahren ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan der Grundlage der erfolgten Genehmigungen war. - Das Gewerbeaufsichtsamt wurde im Rahmen der Bauleitplanung beteiligt. Der Sandabbau ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Die Verkehre des Sandabbaus wurden berücksichtigt. - Zur Koordination der Lärmsituation werden Lärmemissionskontingente festgesetzt. Die Einhaltung dieser Kontingente erfolgt im Rahmen der Genehmigungsverfahren, nicht auf bauleitplanerischer Ebene. - Einhaltung von Verkehrsvorschriften ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

76. Flächennutzungsplanänderung

Öffentlichkeit

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<u>Bürger 1 (nachgereichte weitere Stellungnahme):</u> - Die Bauleitplanung widerspricht dem Bundesnaturschutzgesetz. - Bereits die derzeitig stattfindenden Veranstaltungen sind unzulässig. - Die Festsetzung von bis zu 5 Großveranstaltungen ist nicht ausreichend bestimmt.	- Die Eingriffe wurden ermittelt und entsprechend kompensiert. Ein Widerspruch zum BNatSchG ist nicht zu erkennen. - Es besteht seit Jahren ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan der Grundlage der erfolgten Genehmigungen war. - Für bis zu 5 Veranstaltungen im Jahr wurden Emissionskontingente entsprechend festgesetzt.

76. Flächennutzungsplanänderung

Öffentlichkeit

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<u>Bürger 2:</u> - Veranstaltungen wurden bereits in der Vergangenheit ohne Bebauungsplan genehmigt. - Die Festsetzung von bis zu 5 Großveranstaltungen ist nicht ausreichend bestimmt, u.a. fehlt eine Personenbegrenzung. - Der Musiklärm 2013 überschritt die zulässigen Werte in erheblichem Maß. - Abfuhrroute des Sandabbaus war bereits mehrfach Grund von Eingaben an den Landkreis. Lärmwerte werden nicht eingehalten.	- Vorhaben wurden auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes (2008) genehmigt. - Für bis zu 5 Veranstaltungen im Jahr wurden Emissionskontingente entsprechend festgesetzt, die Anzahl der Besucher wird nicht begrenzt. - In den vergangenen schalltechnischen Untersuchungen zur Oldenbora wurden Vorgaben der Geräuschemissionen gemacht. - In Absprache mit dem Landkreis wurden bauliche und verkehrsregelnde Maßnahmen vereinbart, so dass es durch den Betrieb des Beachclubs die Schutzansprüche des Anwohner berücksichtigt werden.

76. Flächennutzungsplanänderung

Öffentlichkeit

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<u>Bürger 3:</u> - Immissionswerte werden bei den 5 Großveranstaltungen nur prognostiziert. - Vorbelastungen durch den Sandabbau werden berücksichtigt aber nicht die der Autobahn. - Lärm kann krank machen. Die WHO empfiehlt erstmals Richtwerte für Windenergieanlage und Freizeitlärm.	- Alle lärmrelevanten Emissionen wurden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben prognostisch berücksichtigt. Die Einhaltung ist auf Ebene der Genehmigungsplanung nachzuweisen. - Geräuschemissionen aus Verkehr und Gewerbe werden getrennt voneinander beurteilt. - Im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung sind die geltenden Vorschriften anzuwenden.

76. Flächennutzungsplanänderung

Öffentlichkeit

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<u>Bürger 4:</u> - Bedenken hinsichtlich der Breite des Hirtenweges und des Bekhauser Esch. - Zweifel an Einhaltung der Lärmpegel.	- In Absprache mit dem Landkreis wurden bauliche und verkehrsregelnde Maßnahmen vereinbart, so dass es durch den Betrieb des Beachclubs die Schutzansprüche des Anwohner berücksichtigt werden. - Zur Koordination der Lärmsituation werden Lärmemissionskontingente festgesetzt. Die Einhaltung dieser Kontingente erfolgt im Rahmen der Genehmigungsverfahren, nicht auf bauleitplanerischer Ebene. - .

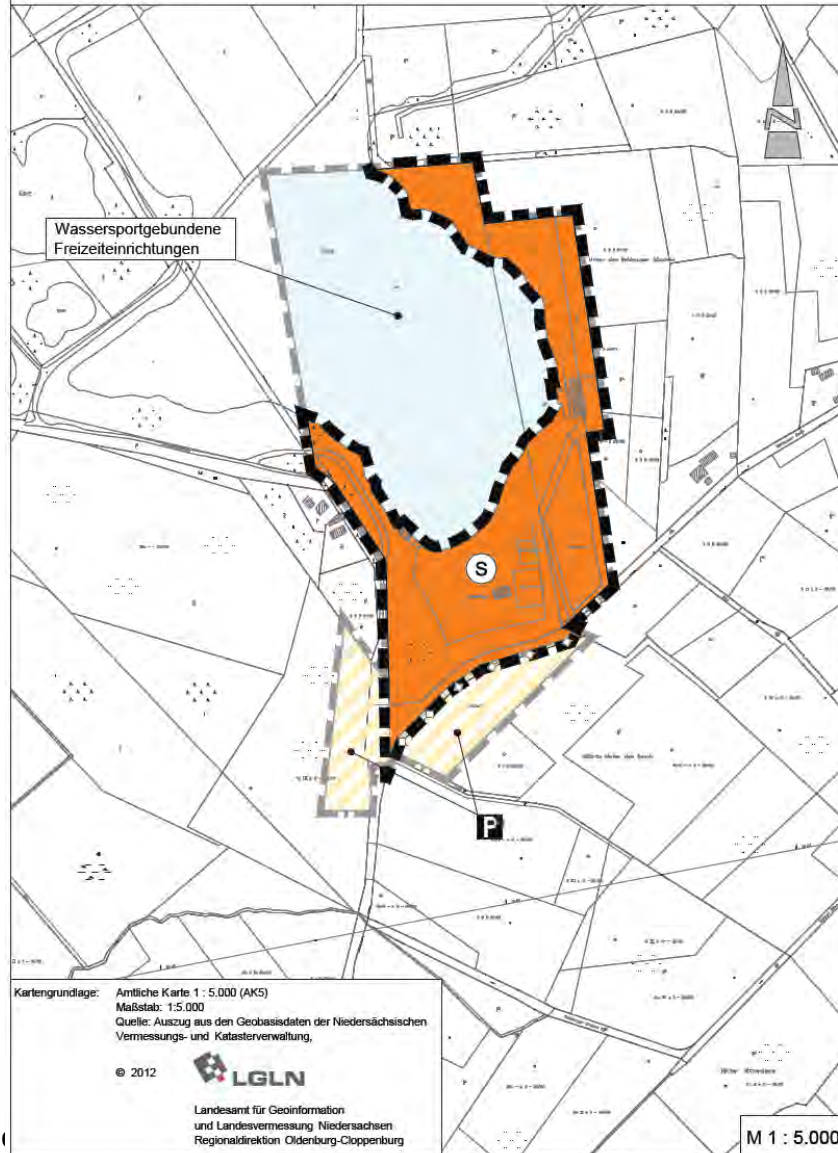
76. Flächennutzungsplanänderung

Öffentlichkeit

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<u>Bürger 5:</u> - Bedenken hinsichtlich der Breite des Hirtenweges. Kein rücksichtsvolles Verhalten aller Verkehrsteilnehmer - Schulweg, Bushaltestelle, sollte noch überprüft werden. - Der Hundestrand sollte in das Schallgutachten einfließen. - Befürchtung von Gefährdung der Gesundheit und Wertverlust der Immobilie.	- In Absprache mit dem Landkreis wurden bauliche und verkehrsregelnde Maßnahmen vereinbart, so dass es durch den Betrieb des Beachclubs die Schutzansprüche des Anwohner berücksichtigt werden. Sollten diese Maßnahmen nicht ausreichen wird das Straßenverkehrsamt weitergehende Maßnahmen anordnen. - Die Ausgestaltung der Bushaltestelle ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung. - Die festgesetzten Emissionskontingente sind auch durch einen Hundestrand einzuhalten. - Bei Einhaltung der Emissionkontingente ist von einer Unzumutbarkeit durch Geräusche nicht auszugehen. Ein wertmindernder Einfluss ist nicht zu erwarten, da die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden.

Gemeinde Rastede

76. Flächennutzungsplanänderung
"Beachclub Nethen"



Präambel und Ausfertigung

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

Aufg.
Niedr.
Raste
beste
Raste
Bi



Sonderbaufläche (S),
Zweckbestimmung: Veranstaltungsfläche

Ver
Karte
Zusa
Herau

2. Sonstige Planzeichen

Der F
Plan



Grenze des Geltungsbereiches der
76. Flächennutzungsplanänderung

Aufs
Der V
die A
Aufst
gem

Raste

Öff

Der V
dem
seine
Ort u
bek
und c

Raste

Darstellung der 31. Flächennutzungsplanänderung und 40. Flächennutzungsplanänderung

Fest

Der F
§ 3 A
Sitzu

Raste

Gene

Die 7

hesu

West

Beitr

Der F

Trä

BauC

öff

Ände

Aufst

Raste

Beka

Die E

S Ab

Ände

gew

Raste

Verk

Inner

Verle

Fläch

Raste

Verk

Inner

Verle

Fläch

Raste

Verk

Inner

Verle

Fläch

1. Verkehrsflächen



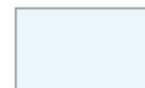
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Parkplatz

2. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung



Hauptversorgungsleitung, hier: Versorgungsleitung
500 GG des OOWV

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



Wasserfläche, Zweckbestimmung:
Wassersportgebundene Freizeiteinrichtung

Rastede, den

Bürgermeister

Oldenburger Straße 66 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

derung

ung:

ng

leitung

und die

1990





1. Art der baulichen Nutzung



SO Sondergebiet Veranstaltungsfläche mit besonderer Zweckbestimmung z.B. Pavillion



Sondergebiet Veranstaltungsfläche / Grünfläche

2. Maß der baulichen Nutzung

GR ≤ 50 m²

maximal zulässige Grundfläche (GH), z. B. GR ≤ 50 m², siehe textl. Festsetzung

II

Zahl der zulässigen Vollgeschosse, z.B. II

GH ≤ 10,00 m

maximal zulässige Gebäudehöhe (GH), z. B. GH ≤ 10,00 m, siehe textl. Festsetzung

3. Bauweise, Baugrenzen

o

offene Bauweise

a

abweichende Bauweise



Baugrenze

nicht überbaubare Grundstücksfläche
überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen



öffentliche Straßenverkehrsfläche



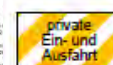
Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Betriebsstraße für den Sandabbau



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: private Ein- und Ausfahrt



Zufahrten / Eingänge

5. Fläche für Versorgungsanlagen



Elektrizität, hier: Transformatorenstation der EWE



Hauptversorgungsleitung, hier: Versorgungsleitung 500 GG des OÖVV



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	03.12.2018	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	10.12.2018	Verwaltungsausschuss
Ö	11.12.2018	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 03.12.2018 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die 76. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung und Umweltbericht wird beschlossen.