

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland



53. Änderung des Flächennutzungsplanes

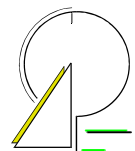
Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“

BEGRÜNDUNG

Entwurf

07.09.2012

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



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm	2
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4	Stand der verbindlichen Bauleitplanung	3
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	3
4.1	Belange von Natur und Landschaft	3
4.2	Belange des Immissionsschutzes	4
4.2.1	Gewerbelärmimmissionen	4
4.2.2	Verkehrslärmimmissionen	4
4.2.3	Geruchsimmissionen	5
4.3	Störfallverordnung	6
4.4	Belange der Wasserwirtschaft	6
4.5	Belange des Straßenverkehrs/ Erschließung	6
4.6	Belange des Denkmalschutzes	6
4.7	Altablagerungen	7
5.0	INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	8
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Hauptversorgungsleitungen	8
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	8
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT-/VERMERKE	10
7.1	Rechtsgrundlagen	10
7.2	Verfahrensübersicht	10
7.2.1	Aufstellungsbeschluss	10
7.2.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	10
7.2.3	Öffentliche Auslegung	10
7.2.4	Feststellungsbeschluss	10
7.3	Planverfasser	11

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung eines ortsansässigen Hotel und Gaststättenbetriebes zu schaffen und führt zu diesem Zweck die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes durch.

Bei dem Traditionsbetrieb im nördlichen Siedlungsrandbereich der Gemeinde an der Kleibroker Straße handelt es sich um einen Hotel- und Gaststättenbetrieb der gehobenen Kategorie. Mit einem vielfältigen und attraktiven Dienstleistungsangebot (u. a. Restaurant in modernem Lounge-Ambiente, Außengastronomie- und Wellnessbereich, Veranstaltungsräume für Hochzeitsfeiern o. ä.) ist das Hotel ein beliebter Freizeit- und Erholungsort für Touristen und für die heimische Bevölkerung. Anlässlich aktueller Entwicklungsabsichten des Hotelinhabers sollen nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Weiterentwicklung und Optimierung der bestehenden Hotelanlage geschaffen werden. U. a. ist die Errichtung einer Veranstaltungshalle für verschiedene kulturelle Veranstaltungen sowie von zusätzlichen Hotelzimmern in Ergänzung zu dem bereits vorhandenen Nutzungsangebot vorgesehen.

Innerhalb des rechtwirksamen Flächennutzungsplanes wird der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Ferner werden zwei im Plangebiet unterirdisch verlaufende Wasserversorgungsleitungen (DN 200, DN 300) ausgewiesen. Zur Realisierung der oben dargelegten Zielsetzung erfolgt nunmehr die Darstellung von Sonderbauflächen gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel- und Gaststättenbetrieb“. Die Hauptversorgungsleitungen werden in ihrem Verlauf übernommen. Im Rahmen der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus – Erweiterung“ werden die für den Raum bestehenden Planungs- und Entwicklungsziele konkretisiert und unter Berücksichtigung der privaten und öffentlichen Belange verbindlich über Festsetzungen gesichert. Entsprechend den Empfehlungen des erstellten Schallgutachtens werden zur Gewährleistung einer verträglichen Gebietsentwicklung im Hinblick auf die zu erwartenden Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen im Bebauungsplan Nr. 95 Emissionskontingente (LEK) sowie passive Lärmschutzmaßnahmen verbindlich festgesetzt.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind gleichermaßen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden im Rahmen des Umweltberichts zur verbindlichen Bauleitplanung ausführlich beschrieben und bewertet. Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden dort ebenfalls konkretisiert (vgl. Kap. 4.1).

Kommunales Planungsziel der 53. Flächennutzungsplanänderung ist die Stärkung des Fremdenverkehrs und der Erholungsfunktion im „Residenzort“ Rastede. Mit der vorgesehenen Weiterentwicklung eines hochwertigen Hotel- und Gaststättenbetriebes soll das örtliche Beherbergungsangebot qualitativ aufgewertet werden. Dieses Entwicklungsziel steht im Einklang mit den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogrammes des Landkreises Ammerland, wonach beim Ausbau der Fremdenverkehrskapazität ein Schwerpunkt auf die Förderung des Übernachtungstourismus sowie auf die Anhebung der Angebotsqualität im Bereich Gastronomie gelegt werden soll. Gleichzeitig wird durch die Förderung des Fremdenverkehrs die lokale Wirtschaft in der Gemeinde gestärkt.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde unter Verwendung des vom Katasteramt Westerstede zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 5.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung umfasst eine 0,69 ha große Fläche westlich des bestehenden Hotel- und Gaststättenbetriebes „Zum Zollhaus“ an der Kleibroker Straße. Die konkrete Abgrenzung sowie die Lage im Gemeindegebiet sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet befindet sich im Kreuzungsbereich der Kleibroker Straße und dem Logemanns Damm und unterliegt derzeit vorwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung (Maisacker). Ein Teilbereich im Südosten wird als Parkplatzfläche für die Gäste des gegenüberliegenden Hotels „Zum Zollhaus“ genutzt.

Östlich des Planungsraumes am Logemanns Damm befindet sich der bestehende Hotel- und Gaststättenbetrieb „Zum Zollhaus“ sowie Wohnstrukturen. Hieran grenzt eine Waldfläche an. Nördlich und nordwestlich des Plangebietes schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südöstlich befindet sich das denkmalgeschützte Areal einer landwirtschaftlichen Hofstelle. Etwa 80 m südwestlich des Plangebietes liegen weitere Wohnnutzungen.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Im Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen ist die Gemeinde Rastede als Mittelzentrum eingestuft. Für das Plangebiet werden keine konkreten Aussagen getroffen. Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte sind entsprechend der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm

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. Für das Plangebiet selbst werden hiernach verschiedene Aussagen getroffen. Neben der Darstellung des Bereiches als Gebiet zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushalts wird die Fläche überlagernd als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen. Raumbeanspruchende Planungen und Maßnahmen sind hier auf das notwendige Maß zu beschränken. Angesichts der städtebaulichen Vorprägung des Planungsraumes und vorgesehenen kleinteiligen Weiterentwicklung des bereits vor-

handenen Hotel- und Gaststättenbetriebes an der Kleibroker Straße werden die o. g. für das Gebiet geltenden raumordnerischen Grundsätze nur in geringfügigem Maße berührt.

Gemäß den weitergehenden Inhalten des RROP wird die Gemeinde Rastede aufgrund des bestehenden hohen Potentials für die Erholungs- und Freizeitnutzung ferner als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung ausgewiesen. Das Plangebiet selbst befindet sich innerhalb eines Vorsorgegebietes für die Erholung. Entlang des Plangebietes ist ein regional bedeutsamer Wanderweg ausgewiesen. Raumordnerische Zielsetzung ist es, den Fremdenverkehr in der Gemeinde Rastede grundsätzlich als integrierten Teil der regionalen Wirtschaft weiter zu entwickeln. Dazu ist gemäß dem RROP in erster Linie die qualitative und strukturelle Verbesserung und bedarfsgerechte Ergänzung des vorhandenen Angebotes, speziell im Bereich der Gastronomie und des Beherbergungsgewerbes zu betreiben. Die Erhaltung und Verbesserung des bestehenden Angebotes an Erholungsgebieten und Fremdenverkehrseinrichtungen haben dabei Vorrang vor der Entwicklung neuer Gebiete. Die vorliegende Bauleitplanung zur Weiterentwicklung eines hochwertigen Hotel- und Gaststättenbetriebes u. a. zur Bereithaltung eines zusätzlichen Angebotes an touristischen Übernachtungsmöglichkeiten steht somit im Einklang mit den vorgenannten raumordnerischen Zielvorgaben.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Für das Plangebiet gelten die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 1991, der den betreffenden Bereich als Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9a BauGB darstellt. Ferner werden die im Geltungsbereich verlaufenden Wasserversorgungsleitungen (DN 200, DN 250, DN 300) dargestellt. Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung § 8 (3) BauGB wird der Flächennutzungsplan derzeit an die geänderten Entwicklungsvorstellungen für den Planungsraum angepasst.

3.4 Stand der verbindlichen Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor. Es ist planungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

Die konkrete Gebietsentwicklung für den vorliegenden Änderungsbereich erfolgt derzeit mit der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“.

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 dieser Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen. Entsprechend § 2 (4) BauGB 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 des Bebauungsplanes Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“ mit im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB. Der Umweltbericht entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen mit einer umfassenden Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen für das gesamte Planvorhaben ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 95. Im Rahmen der vorliegenden 53. Flächennutzungsplanänderung sind aufgrund des identischen Geltungsgebietes der beiden Bauleitpläne keine zusätzlichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Inhalte des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 95 gelten daher gleichermaßen für die 53. Flächennutzungsplanänderung.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Demnach ist die Beurteilung der akustischen Situation im Planungsraum ein wesentlicher Belang der Bauleitplanung. Zur Beurteilung sowie zur Koordinierung und Minimierung möglicher Gewerbelärm- sowie Verkehrslärmimmissionen wurde durch das Institut für technische und angewandte Physik GmbH (itap), Oldenburg ein schalltechnisches Gutachten erstellt¹.

4.2.1 Gewerbelärmimmissionen

Das Plangebiet der 53. Flächennutzungsplanänderung ist durch den bestehenden Hotel- und Gaststättenbetrieb „Zum Zollhaus“ sowie eine südöstlich des Plangebietes gelegene landwirtschaftliche Hofstelle schalltechnisch vorgeprägt. Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich Wohnstrukturen. Diese sind im Rahmen dieser Bauleitplanung immissionsschutzrechtlich zu berücksichtigen, so dass ein konfliktfreies Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen gewährleistet werden kann. Die Anforderungen der TA Lärm sind zu berücksichtigen.

Im Rahmen des o. g. Gutachtens wurde eine Geräuschkontingentierung für die im Rahmen der parallelen verbindlichen Bauleitplanung geplanten Sondergebiete „Hotel- und Gaststättenbetrieb“ durchgeführt. Hierbei wurden den Flächen Geräuschemissionen zugewiesen, deren Einhaltung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch eine Schallprognose für eine zu errichtende Anlage nachgewiesen werden muss. Hierdurch wird das Ziel erreicht, schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm auf die Nachbarschaft zu vermeiden, wobei eine maximale akustische Auslastung der Sondergebietsflächen gewährleistet wird. Ausgehend von den Berechnungen zeigt sich, dass unter Einhaltung der im Gutachten ermittelten Lärmkontingente (LEK) die angestrebte Nutzung auf dieser Fläche möglich ist, ohne Konflikte mit den umliegenden Siedlungsstrukturen auszulösen. Die Lärmkontingente werden im Bebauungsplan Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus – Erweiterung“ über entsprechende Festsetzungen verbindlich abgesichert.

4.2.2 Verkehrslärmimmissionen

Der Änderungsbereich befindet sich im Einwirkungsbereich der Kleibroker Straße (K 133), der aufgrund seiner Immissionen zu Konflikten mit den geplanten Sonderge-

¹ INSTITUT FÜR TECHNISCHE UND ANGEWANDTE PHYSIK GMBH (ITAP): Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 95 der Gemeinde Rastede, Oldenburg, 6. September 2012

bietsnutzungen führen können. Im Rahmen des o. g. Schallgutachtens wurde daher auch eine schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm vorgenommen. Als Schutzanspruch wurden hierin die Orientierungswerte gem. DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für Mischgebiete (MI) berücksichtigt.

Die Berechnungsergebnisse verdeutlichen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 entlang der Kleibroker Straße zur Tageszeit bis 10 m und zur Nachtzeit bis 17 m zur Fahrbahnmitte der K 133 überschritten werden. Zur Koordinierung der Belange des Immissionsschutzes hinsichtlich des Straßenverkehrslärms sind gemäß den Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der konkreten Gebietsentwicklung Lärmschutzvorkehrungen in Form passiver Schallschutzmaßnahmen verbindlich festzulegen. Der betreffende Bereich befindet sich im südlichen Bereich im Lärmpegelbereich II gem. DIN 4109, in denen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden einzuhalten sind. Die im Schallgutachten empfohlenen Schutzmaßnahmen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt, wodurch sichergestellt wird, dass es im Plangebiet zu keiner unverträglichen Belastung kommt.

4.2.3 Geruchsmissionen

Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung sowie eine Biogasanlage. Im Rahmen dieser Bauleitplanung sind daher die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe und deren Geruchsaufkommen zu beachten. Die durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung entstehenden Geruchsemissionen können insbesondere in ländlich geprägten Räumen Konflikte zwischen landwirtschaftlichen Betrieben und heranrückenden schutzwürdigen Nutzungen auslösen. Dies könnte zur Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der emittierenden Höfe führen. Demgegenüber sind im Rahmen der Bauleitplanung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für das geplante Hotel- und Gaststättenareal sicherzustellen. Folglich sind die auf den Planungsraum einwirkenden Geruchsmissionen zu betrachten.

Gemäß Aussage der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Oldenburg befinden sich im Umfeld des Plangebietes die beiden folgenden zu berücksichtigenden landwirtschaftlichen Hofstellen:

- Christian Meyer-Hullmann, Kleibroker Str. 132
- Detlef Helmers, Logemanns Damm 61

Auf der Hofstelle an der Kleibroker Straße 132 wird seit 2011 eine Biogasanlage betrieben, in der Wirtschaftsdünger tierischer Herkunft und pflanzliche Erzeugnisse eingesetzt werden. Vom Hotel- und Gaststättenbetrieb "Zum Zollhaus" wird in der Biogasanlage anfallende Wärmeenergie zu Heizzwecken genutzt. Die Biogasanlage weist zum Plangebiet eine Entfernung von mindestens 130 m auf. Die Hofstelle am Logemanns Damm 61 liegt ca. 600 m vom Plangebiet entfernt. In den Stallgebäuden dieser Hofstelle wird Rindviehhaltung betrieben.

Im Hinblick auf den Schutzanspruch vor Geruchsmissionen kann das Plangebiet laut der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Oldenburg wie ein Dorfgebiet und somit mit dem zulässigen Immissionswert von 15% der Jahresstunden gemäß der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) bewertet werden. Bei der Beurteilung der zu erwartenden Geruchsmissionssituation sei auf Grundlage der Standortsituation gewährleistet, dass im Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung ein Immissions(grenz)wert in Höhe von 15 % eingehalten werden kann.

Aufgrund der Lage des Plangebietes angrenzend an landwirtschaftliche Nutzflächen, sind auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung dieser Flächen temporär auftretende Geruchsimmissionen nicht zu vermeiden. Die in diesem Zusammenhang im Plangebiet möglichen Beeinträchtigungen sind im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme zu tolerieren.

4.3 Störfallverordnung

Auf dem südöstlich des Plangebietes gelegenen Landwirtschaftlichen Betrieb (Kleibroker Straße Nr. 132) wird eine Biogasanlage betrieben, die aufgrund der gelagerten Gasmenge dem Störfallrecht unterliegt. Im Rahmen dieser Bauleitplanung ist daher der Nachweis zu erbringen, dass zwischen der Plangebietsfläche und der Biogasanlage ein ausreichender Abstand eingehalten wird.

In Niedersachsen gibt es keine rechtlichen Vorgaben zu konkret einzuhaltenden Schutzabständen zu Biogasanlagen. Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von 211 m zur der betreffenden Biogasanlage. In Abstimmung mit dem Landkreis Ammerland und dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg ist dieser Abstand ausreichend. Es ergeben sich keine Konflikte.

4.4 Belange der Wasserwirtschaft

Im Rahmen dieser Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Zur Gewährleistung einer konfliktfreien Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers von versiegelten Bauflächen wurde durch das Ingenieurbüro Prante, Rastede ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet. Hiernach ist zur Entwässerung des Plangebietes eine Regenrückhaltung vorzusehen. Geplant ist hierzu die Anlage eines Privatteiches. Die konkrete Dimensionierung des Teiches sowie die Standortwahl erfolgen im Rahmen der Ausführungsplanung. Ausgehend von der Teichanlage wird das Niederschlagswasser über das örtliche vorhandene Grabensystem und bestehende Regenwasserkanalnetz in den Vorfluter (Geestrandtief, Gewässer II. Ordnung) abgeleitet. Die erforderlichen Genehmigungsanträge für das geplante Entwässerungssystem werden rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Ammerland gestellt.

4.5 Belange des Straßenverkehrs/ Erschließung

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über die westlich angrenzende Gemeindestraße „Logemanns Damm“, die in südlicher Richtung an die Kleibroker Straße (K 133) anschließt. Aufgrund der derzeit relativ geringen Verkehrsbelastung auf dem betroffenen Streckenabschnitt der Kleibroker Straße (1.390 Kfz/ 24 h gemäß Straßenverkehrszählung 2000) und dem Logemanns Damm sind die vorliegende Bauleitplanung keine negativen Auswirkungen auf das örtliche Verkehrsnetz zu erwarten. Der Ausbau des Logemanns Damm zur Anbindung an die K 133 aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich. Die Leistungsfähigkeit wird nach Inbetriebnahme des geplanten Hotel- und Gaststättengeländes seitens der Gemeinde geprüft. Sollten hierbei Verkehrsprobleme festgestellt werden wird die Gemeinde hierauf reagieren.

4.6 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind ferner gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich mit der landwirtschaftlichen Hofstelle an der Kleibroker Straße 132 sowie der Wassermühle mit Mühlenteich am Roggemannsweg nordwestlich des

Plangebietes nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschützte Baudenkmäler. Gemäß § 8 NDSchG ist ein ausreichender Abstand des geplanten Baugebietes zu den denkmalgeschützten Bereichen vorzusehen, um so eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der beiden Anlagen zu vermeiden.

Die vorliegende Bauleitplanung sieht eine kleinteilige Weiterentwicklung des bereits vorhandenen Hotel- und Gaststättenbetriebes an der Kleibroker Straße 139 auf einer Gesamtfläche von 0,69 ha vor. Mit den im parallelen Bebauungsplan Nr. 95 getroffenen Festsetzungen wird dafür Sorge getragen, dass durch das Planvorhaben keine städtebauliche Verdichtung erfolgt, sondern der vorherrschende Ortsbildcharakter mit einer aufgelockerten Bebauung erhalten bleibt. Ferner wird hierbei ein ausreichender Abstand der geplanten Nutzungen zu den denkmalgeschützten Bereichen gewahrt (vgl. Kap. 4.5 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 95). In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befinden sich zudem bereits der bestehende Hotel- und Gaststättenbetrieb, Wohngebäude und auch gewerbliche Strukturen. Auch vor diesem Hintergrund sind durch geplante Weiterentwicklung des Hotel- und Gaststättenbetriebes keine negativen Auswirkungen auf die o. g. Baudenkmäler zu erwarten. Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche Baumaßnahmen in der Umgebung eines Baudenkmales, die dessen Erscheinungsbild beeinflussen gem. § 10 (1) Nr. 4 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung bedürfen.

Im Umfeld des Plangebietes sind ferner gemäß dem NDSchG geschützte Bodendenkmäler bekannt. Auch innerhalb des Geltungsbereiches sind archäologische Bodenfunde möglich, weshalb nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen wird: „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 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.“

4.7 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

Anlässlich der in Kapitel 1.0 dargelegten aktuellen Entwicklungsabsichten soll der bislang überwiegend unbebaute Bereich an der Kleibroker Straße westlich der Straße „Logemanns Damm“ zur Weiterentwicklung des hier bereits ansässigen Hotel- und Gaststättenbetriebes erschlossen werden. Aufgrund der städtebaulichen Vorprägung weist der Standort optimale Voraussetzungen für den angestrebten Nutzungszweck auf.

Zur bauleitplanerischen Vorbereitung dieses Entwicklungszieles werden im Rahmen der 53. Flächennutzungsplanänderung die bislang für den Planungsraum geltenden Planinhalte in eine Sonderbaufläche (S) gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO umgewandelt.

5.2 Hauptversorgungsleitungen

Innerhalb des Änderungsbereiches verlaufen unterirdisch Wasserversorgungsleitungen des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) (DN 200, 250 und 300). In der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung werden diese entsprechend als unterirdische Hauptversorgungsleitungen gem. § 5 (2) Nr. 4 BauGB aufgenommen. Bei der konkreten Gebietsentwicklung werden die Leitungen einschließlich der Schutzbestimmungen des Leitungsträgers beachtet.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**
Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße Logemanns Damm, die in südlicher Richtung an die Kleibroker Straße (K 133) angebunden ist.
- **ÖPNV-Anbindung**
Der Hotel- und Gaststättenbetrieb ist nicht durch den ÖPNV erschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle mit Regionalbusanbindung "Rastede, Marktplatz" befindet sich in einer Entfernung von ca. 1.500m und liegt damit außerhalb des fußläufigen Einzugsbereiches.
- **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 zentral über den Anschluss an das kommunale Leitungsnetz zur Kläranlage geregelt.
- **Wasserversorgung**
Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gesichert. Ob und in welchem Umfang eine Erweiterung der vorhandenen Versorgungsleitungen durchzuführen ist, ist rechtzeitig mit dem zuständigen Versorgungsträger abzustimmen.

- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Ammerland.
- **Oberflächenentwässerung**
Zur Regelung der Oberflächenentwässerung wurde durch das Ingenieurbüro Prante, Rastede ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Hiernach ist innerhalb des Plangebietes eine Regenrückhaltung vorzusehen. Nach den aktuellen Vorstellungen soll dies über einen Privatteich erfolgen. Ausgehend von der Teichanlage wird das Niederschlagswasser über das örtlich vorhandene Grabensystem und Regenwasserkanalnetz in den Vorfluter (Geestrandtief, Gewässer II. Ordnung) abgeleitet.
- **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/-VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

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

- BauGB (Baugesetzbuch),
- NROG (Niedersächsisches Raumordnungsgesetz);
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung, Stand 1990),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

7.2 Verfahrensübersicht

7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 53. Flächennutzungsplanänderung gefasst.

7.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige 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 Bekanntmachung hierzu erfolgte am durch Hinweis in der Tagesspresse.

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 Bekanntmachung hierzu erfolgte am durch Hinweis in der Tagesspresse.

7.2.4 Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat die 53. Flächennutzungsplanänderung nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist der 53. Flächennutzungsplanänderung beigelegt.

Rastede,

.....
Bürgermeister

7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 53. Flächennutzungsplanänderung 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)