

**GEMEINDE RASTEDE**

**Landkreis Ammerland**



---

**60. Änderung des  
Flächennutzungsplanes  
„Wohngebiet Am Stratjebusch“**

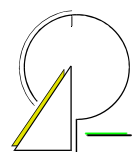
**Begründung**

Vorentwurf

Dezember 2013

---

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



# INHALTSÜBERSICHT

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNG</b>	<b>2</b>
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	2
<b>3.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>2</b>
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3	Gemeindeentwicklungskonzept Rastede 2000 plus	3
3.4	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.5	Verbindliche Bauleitplanung	3
<b>4.0</b>	<b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>4</b>
4.1	Belange von Natur und Landschaft	4
4.2	Belange des Immissionsschutzes	4
4.2.1	Verkehrslärm	4
4.2.2	Sportlärm	5
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	5
4.4	Belange des Denkmalschutzes	5
4.5	Altablagerungen	6
<b>5.0</b>	<b>INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG</b>	<b>6</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
<b>6.0</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>6</b>
<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE</b>		<b>8</b>
	Rechtsgrundlagen	8
	Verfahrensübersicht	8
	Aufstellungsbeschluss	8
	Beteiligung der Öffentlichkeit	8
	Öffentliche Auslegung	8
	Planverfasser	9

## ANHANG

Gemeinde Rastede: Wohnbauflächenbedarfsanalyse 2030

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Baugrundstücken, weitere Wohnbauflächen (W) im Hauptort zu erschließen und stellt zu diesem Zweck die 60. Flächennutzungsplanänderung „Wohngebiet Am Stratjebusch“ auf.

Die zentrumsnah gelegene Entwicklungsfläche befindet sich im Südwesten des Hauptortes zwischen den bestehenden Siedlungsstrukturen an der Carl-Rohde-Straße und der in Realisierung befindlichen Sportanlage am Köttersweg und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Gemeindeentwicklungskonzept Rastede 2000+ (2004 mit Fortschreibung 2012) wird das Plangebiet bereits als geeignete Fläche für die weitere Siedlungsentwicklung vorgeschlagen. Für die Gemeinde ergibt sich hier demnach die Möglichkeit zur sinnvollen Abrundung des Siedlungsbereiches westlich des „Stratje-Buschs“ entsprechend den gemeindlichen Entwicklungszielen. Ferner ist der Standort aufgrund der Nähe zu den zentralen Einrichtungen des Ortszentrums (ca. 850 m Luftlinie) im Sinne einer wohnungsnahen Versorgung optimal für den vorgesehenen Nutzungszweck geeignet. Angesichts dieser städtebaulichen Vorteile entscheidet sich die Gemeinde Rastede trotz der bestehenden Konfliktlage hinsichtlich des von der Bundesautobahn 29 auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms für eine Ausweitung der Wohnnutzung am Standort. Zur bauleitplanerischen Koordinierung der immissionschutzrechtlichen Belange werden im Bebauungsplan entsprechende Schutzmaßnahmen verbindlich geregelt, wodurch eine verträgliche Gebietsentwicklung im Hinblick auf den Verkehrslärm sichergestellt werden kann (s. u.).

Mit einer Gesamtflächengröße des Änderungsbereiches von ca. 5,5 ha trägt das Planvorhaben dem langfristigen Siedlungsbedarf im Hauptort Rastede Rechnung (s. Tabelle „Wohnbauflächenbedarfsanalyse 2030“ im Anhang). Die Realisierung des geplanten Wohngebietes erfolgt in zwei Bauabschnitten. Über die parallele Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99A werden derzeit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des ersten Bauabschnitts auf einer Gesamtfläche von ca. 4,4 ha geschaffen.

Entsprechend dem dargelegten Planungsziel werden im Rahmen der 60. Flächennutzungsplanänderung die derzeit für den Änderungsbereich geltenden Darstellungen (Fläche für die Landwirtschaft, private Grünflächen, öffentliche Grünfläche „Sport“, Kompensationsflächen) in die Darstellung als Wohnbaufläche gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO geändert.

In der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB gleichermaßen die Umweltbelange zu beachten. Die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden im Rahmen des Umweltberichts zur parallelen verbindlichen Bauleitplanung und damit der gegenüber der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung konkreteren Planungsebene beschrieben und bewertet. Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden dort ebenfalls konkretisiert. Die besonderen artenschutzrechtlichen Belange werden im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ebenfalls berücksichtigt (vgl. Faunistischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 99A/ 60. Flächennutzungsplanänderung „Wohngebiet Am Stratjebusch“). Mögliche Umweltauswirkungen, die sich durch die Realisierung des zweiten Bauabschnitts des geplanten Wohngebietes ergeben, werden künftig im Rahmen des Umweltberichtes zum Bebauungsplan für diesen Entwicklungsabschnitt behandelt (vgl. Kap. 4.1 „Belange von Natur und Landschaft“).

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGE**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung der 60. Flächennutzungsplanänderung wurde auf der Grundlage der vom Katasteramt Westerstede zur Verfügung gestellten automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1 : 5.000 erstellt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 60. Flächennutzungsplanänderung mit einer Flächengröße von ca. 5,5 ha liegt am südwestlichen Ortsrand des Hauptortes Rastede, westlich des „Stratje-Buschs“ und erstreckt sich hier ausgehend von der bestehenden Wohnsiedlung an der Carl-Rohde-Straße bis zum Köttersweg. Die konkrete Abgrenzung sowie die Lage im Gemeindegebiet sind der Planzeichnung zu entnehmen.

### **2.3 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation**

Das derzeit landwirtschaftlich genutzte Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand des Mittelzentrums Rastede. Unmittelbar nördlich grenzen Wohnsiedlungen an. Östlich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Stratje-Busch“ (Kennzeichen LSG WST 083). Südlich, in einer Entfernung von ca. 150 m zur geplanten Wohnbebauung schließt die in Realisierung befindliche Sportanlage am „Köttersweg“ an. Vereinzelt befinden sich im näheren Umfeld Wohnnutzungen im Außenbereich. Westlich, ca. 160 m vom Plangebiet entfernt, verläuft die Bundesautobahn 29. Das gesamte Plangebiet ist von Wallhecken durchzogen bzw. wird durch diese begrenzt.

## **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

### **3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)**

Nach § 1 des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die 60. Flächennutzungsplanänderung, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2008 werden für das Plangebiet keine gesonderten Festsetzungen getroffen. Der Ort Rastede ist im LROP als Mittelzentrum festgelegt. Grundsätzlich ist die Siedlungsentwicklung auf die zentralörtlichen Bereiche zu konzentrieren. Mit der bedarfsgerechten Ausweitung des Angebots an Wohnbauflächen im Mittelzentrum Rastede wird dieser raumordnerischen Zielaussage entsprochen.

### **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. Entsprechend den o. g. Vorgaben des LROP wird die Gemeinde Rastede im RROP als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten ausgewiesen. In dieser Funktion hat die Gemeinde Rastede für ein über den eigenen Bedarf hinausgehendes Angebot an Wohnbauland Sorge zu tragen. Über die hier geplante Vorbereitung von weiteren Wohnbauflächen im Hauptort entsprechend der aktuellen Nachfrage und unter Berücksichtigung des langfristigen Siedlungsbedarfes für das Gemeindegebiet wird somit den Zielen der Regionalplanung entsprochen.

Angesichts der städtebaulichen Vorprägung des Bereiches durch die an der Carl-Rohde-Straße gelegenen Siedlungsstrukturen und der Nähe zur Bundesautobahn werden die konkreten Inhalte des RROP für das Plangebiet selbst (Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft, für die Erholung und für Natur und Landschaft) nur geringfügig berührt. Die Funktion des im Bereich des Plangebietes verlaufenden Abschnitts der Straße "Am Stratjebusch" als regional bedeutsamer Wanderweg wird durch das Planvorhaben ebenfalls nicht beeinträchtigt.

### **3.3 Gemeindeentwicklungskonzept Rastede 2000 plus**

Das Gemeindeentwicklungskonzept Rastede 2000 plus aus dem Jahr 2004 (mit kontinuierlicher Prüfung und Fortschreibung) wurde als informelle städtebauliche Planung zur mittel- bis langfristigen Siedlungsentwicklung des Gemeindegebietes erstellt und dient der vorbereitenden und der verbindlichen Bauleitplanung als Grundlage für die weitere Siedlungsentwicklung. Im Rahmen des Konzeptes wurden seinerzeit verschiedene Flächen im Gemeindegebiet im Hinblick auf ihre Eignung für eine wohnbauliche Entwicklung geprüft. Hierbei wurden die Flächen im Hinblick auf verschiedene städtebauliche und naturschutzfachliche Parameter (u. a. Erschließungssituation, Ortsbild, Immissionslage) untersucht. Das Plangebiet wird im Gemeindeentwicklungskonzept als potentiell geeignete Wohnbaufläche angeführt. Hiernach ergibt sich für die Gemeinde die städtebauliche Möglichkeit, den Siedlungsraum westlich des „Stratjebuschs“ sinnvoll abzurunden. Der Standort ist auch angesichts seiner geringen Entfernung zum Ortszentrum mit seinen zentralen Einrichtungen (u. a. Einzelhandel, Kindergarten, Schule) im Sinne einer wohnungsnahen Versorgung optimal für die Ausweitung der Wohnnutzung geeignet. Die Konfliktsituation im Hinblick auf den von der Bundesautobahn 29 auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm lässt sich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung über die Festsetzung von entsprechenden Schutzmaßnahmen bauleitplanerisch lösen.

### **3.4 Vorbereitende Bauleitplanung**

Für das Plangebiet gelten aktuell die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 1993 einschließlich der 6. Änderung aus dem Jahr 2000. Der Planbereich im Nordwesten wird demzufolge als Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9a BauGB dargestellt. Im Norden gilt die Darstellung als private Grünfläche. Der zentrale Bereich wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport“ dargestellt. Im Süden werden Kompensationsflächen gem. § 5 (2) Nr. 10 BauGB dargestellt. Über die vorliegende 60. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Inhalte an die für das Plangebiet geänderten städtebaulichen Ziele angepasst.

### **3.5 Verbindliche Bauleitplanung**

Für die Entwicklungsflächen im Norden liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor. Sie sind entsprechend planungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Für das überwiegende Plangebiet gelten die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 53 „Sportplatz Südende“, der hier eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportplatz" mit entsprechenden Nutzungen und Anlagen (Spielfeld, Vereinsheim, Geräteschuppen etc). vorsieht. Ferner beinhaltet der Ursprungsplan die Festlegung von Kompensationsflächen sowie die Sicherung von im Plangebiet vorkommenden Wallhecken. Über die parallele Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99A erfolgt derzeit die konkrete Gebietsentwicklung für den ersten Bauabschnitt des nunmehr am Standort vorgesehenen Wohngebietes. Mit Rechtswirkung des Be-

bauungsplanes Nr. 99A treten die oben genannten Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 53 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 99A außer Kraft.

## **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 Entwicklung des ersten Bauabschnitts des Wohngebietes „Am Stratjebusch“ erfolgt derzeit die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99A im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB. Der Umweltbericht entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen mit einer umfassenden Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen für dieses Planvorhaben ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 99A. Im Rahmen der vorliegenden 60. Flächennutzungsplanänderung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 99A keine zusätzlichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Inhalte des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 99A gelten daher gleichermaßen für die 60. Flächennutzungsplanänderung. Der mit dem Planvorhaben verbundene Kompensationsbedarf wird hiernach teilweise im Plangebiet umgesetzt sowie über externe Ersatzmaßnahmen sichergestellt (vgl. Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 99A).

Mögliche Umweltauswirkungen, die sich durch die Realisierung des zweiten Bauabschnitts des geplanten Wohngebietes ergeben, werden künftig im Rahmen des Umweltberichtes zum Bebauungsplan für diesen Entwicklungsabschnitt und damit auf der gegenüber der vorbereitenden Bauleitplanung konkreteren Planungsebene behandelt.

### **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 und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Angesichts der Lage des Plangebietes in der Nähe zur Bundesautobahn 29 und der derzeit in Realisierung befindlichen Sportanlage am Köttersweg ist die Beurteilung der akustischen Situation im Planungsraum ein wesentlicher Belang.

#### **4.2.1 Verkehrslärm**

Zur Untersuchung möglicher Konflikte hinsichtlich des Verkehrslärms wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro ted GmbH, Bremerhaven vorgenommen. Als Schutzanspruch wurden hierin die Orientierungswerte gem. DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für die geplanten allgemeinen Wohngebiete (WA) berücksichtigt.

Die Berechnungsergebnisse verdeutlichen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 im gesamten Plangebiet zur Tages- und zur Nachtzeit überschritten werden. Zur Regelung der Überschreitung werden auf der Grundlage der schalltechni-

schen Untersuchung im Bebauungsplan Nr. 99A Lärmschutzvorkehrungen in Form passiver Schallschutzmaßnahmen verbindlich geregelt. Das Plangebiet befindet sich laut der o. g. Untersuchung innerhalb des Lärmpegelbereiches III gem. DIN 4109, in denen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden einzuhalten sind. Ferner werden im parallelen Bebauungsplan Nr. 99A Vorkehrungen zum Schutz der Außenwohnbereiche getroffen. Durch diese Maßnahmen wird sichergestellt, dass es für die geplanten Wohnnutzungen zu keiner unverträglichen Belastung hinsichtlich des Verkehrslärms kommt.

#### **4.2.2 Sportlärm**

Durch das Ingenieurbüro ted GmbH, Bremerhaven wurde eine weitere Untersuchung zur künftigen Sportlärmbelastung ausgehend von der in Realisierung befindlichen Sportanlage am "Köttersweg" vorgenommen.

Für die Beurteilung wurden hierin die Belastungszahlen bei Spielbetrieb an Sonntagen innerhalb sowie außerhalb der Ruhezeiten betrachtet. Gemäß der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) gelten hierbei für allgemeine Wohngebiete (WA) folgende Richtwerte:

- 55 dB(A) tags außerhalb der Ruhezeiten
- 50 dB(A) tags innerhalb der Ruhezeiten

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die Richtwerte gemäß der TA-Lärm im Plangebiet im Beurteilungszeitraum eingehalten werden. Eine Konfliktsituation aufgrund des zu erwartenden Sportlärms ist für die geplanten Wohnnutzungen demnach nicht gegeben.

#### **4.3 Belange der Wasserwirtschaft**

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Zur Regelung der Oberflächenentwässerung wird derzeit durch das Ingenieurbüro Prante, Rastede ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Gemäß dem derzeitigen Stand der Entwässerungsplanung ist für eine konfliktfreie Oberflächenentwässerung die Anlage eines Regenrückhaltebeckens erforderlich. Als Standort für das neue Regenrückhaltebecken ist eine Fläche im Süden des Plangebietes vorgesehen. Im Bebauungsplan Nr. 99A wird diese planungsrechtlich gesichert.

#### **4.4 Belange des Denkmalschutzes**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. In diesem Zusammenhang wird auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen 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 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland 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.“

#### **4.5 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**

Ziel dieser Bauleitplanung ist die bedarfsgerechte Bereitstellung von weiteren Wohnbauflächen im Hauptort der Gemeinde Rastede westlich des "Stratje-Buschs". Der hierfür auf der Grundlage des Gemeindeentwicklungskonzepts Rastede 2000 plus gewählte Standort wird im Rahmen der vorliegenden 60. Flächennutzungsplanänderung als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) BauNVO dargestellt.

### **6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

- **Verkehrerschließung**  
Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt künftig über die Straße "Am Stratjebusch".
- **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 das vorhandene und noch zu erweiternde Kanalnetz 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**  
Für die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers wird derzeit ein Oberflächenentwässerungskonzept durch das Ingenieurbüro Prante, Rastede erstellt. Gemäß dem derzeitigen Stand der Entwässerungsplanung ist für die konfliktfreie Entwässerung des Plangebietes die Anlage eines Regenrückhaltebeckens erforderlich (vgl. Kap. 4.3).



- **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.

## VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE

### 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),
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

### Verfahrensübersicht

#### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 60. Flächennutzungsplanänderung gefasst.

#### 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 ortsübliche Bekanntmachung hierzu erfolgte am ..... durch Hinweis in der Tagespresse.

#### 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 ortsübliche Bekanntmachung hierzu erfolgte am ..... durch Hinweis in der Tagespresse.

Rastede, .....

.....  
Bürgermeister

## Planverfasser

Die Ausarbeitung der 60. 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)

# Anhang

- Gemeinde Rastede:  
Wohnbauflächenbedarfsanalyse 2030

**Gemeinde Rastede: Wohnbauflächenbedarfsanalyse 2030**

- |  |                           |                    |
|--|---------------------------|--------------------|
| 1) Angenommenes Bevölkerungswachstum bis 2030= | 6 %                       |                    |
| 2) durchschnittliche Haushaltsgröße=           | 2,0 Personen pro Haushalt |                    |
| 3) Gebäudestruktur:                            | 70 % Einfamilienhäuser    | 650 m <sup>2</sup> |
|  | 15 % Doppelhäuser         | 350 m <sup>2</sup> |
|  | 15 % Mehrfamilienhäuser   | 150 m <sup>2</sup> |

**Überschlägige Vorausschätzung des Wohnbauflächenbedarfs 2030****Anzahl der zusätzlichen Haushalte durch Bevölkerungszuwachs (6% 2011 bis 2030)****gem. Prognoseansatz der Bertelsmannstudie**

Einwohner 2011:	20.939 Einwohner
Einwohner 2030:	22.195 Einwohner
Bevölkerungszuwachs von 2011 bis zum Jahr 2030 absolut:	1.256 Einwohner

**Anzahl der zusätzlichen Haushalte bei einer Ø Haushaltsgröße von 2,0 Personen / Haushalt**

628 Haushalte

Erforderliches Nettowohnbauland bei einer Gebäudestruktur von

70% Einfamilienhäuser (Ø 650 m <sup>2</sup> ) / 440 Haushalte	28,57 ha
15% Doppelhäuser (Ø 350 m <sup>2</sup> ) / 94 Haushalte	3,30 ha
15% Mehrfamilienhäuser (Ø 150 m <sup>2</sup> ) / 94 Haushalte	1,41 ha

**Nettobauland:****33,28 ha**

zuzügl. 30% Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen + Kompensation

9,99 ha

**Bedarf an Bruttowohnbauland bis zum Jahr 2030****43,27 ha****für die Gemeinde Rastede gesamt**

Bruttowohnbauland im Hauptort Rastede (80% des Gesamtbedarfs) 34,62 ha

**Wohnbauflächenbedarf bis zum Jahr 2030****34,62 ha****für den Hauptort Rastede gesamt**