



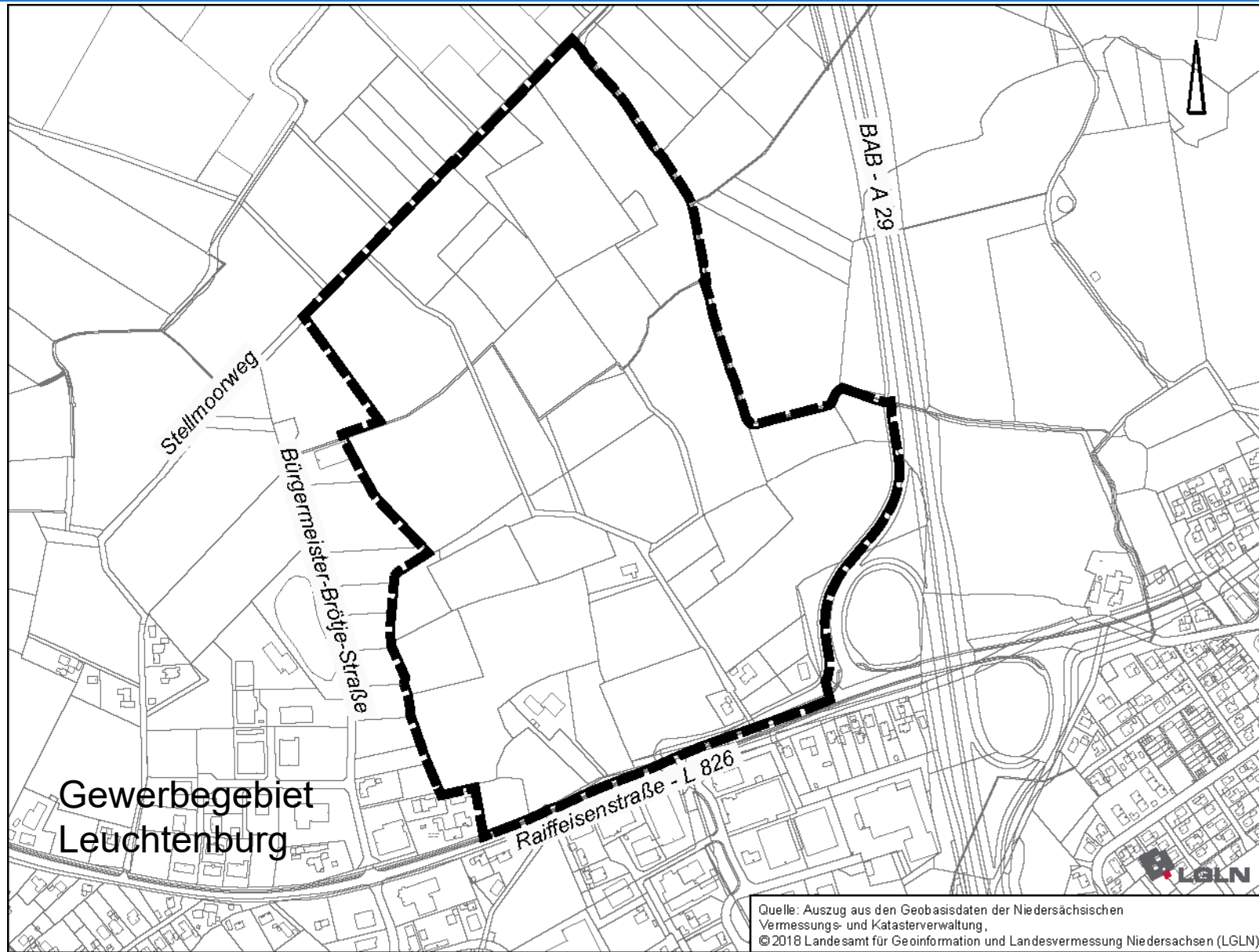
Gemeinde Rastede

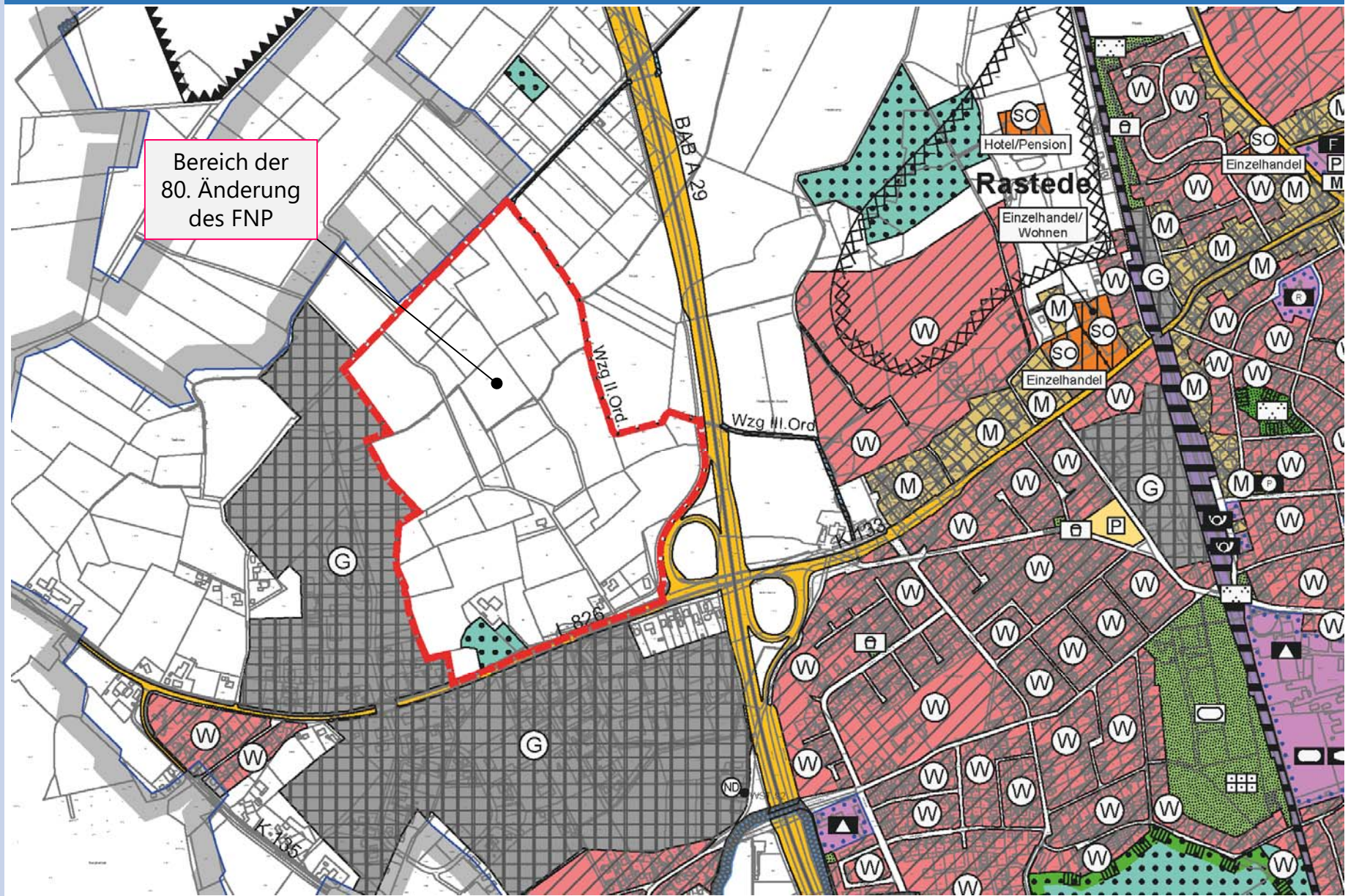
80. Flächennutzungsplanänderung und Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 „Gewerbeflächen Moorweg“

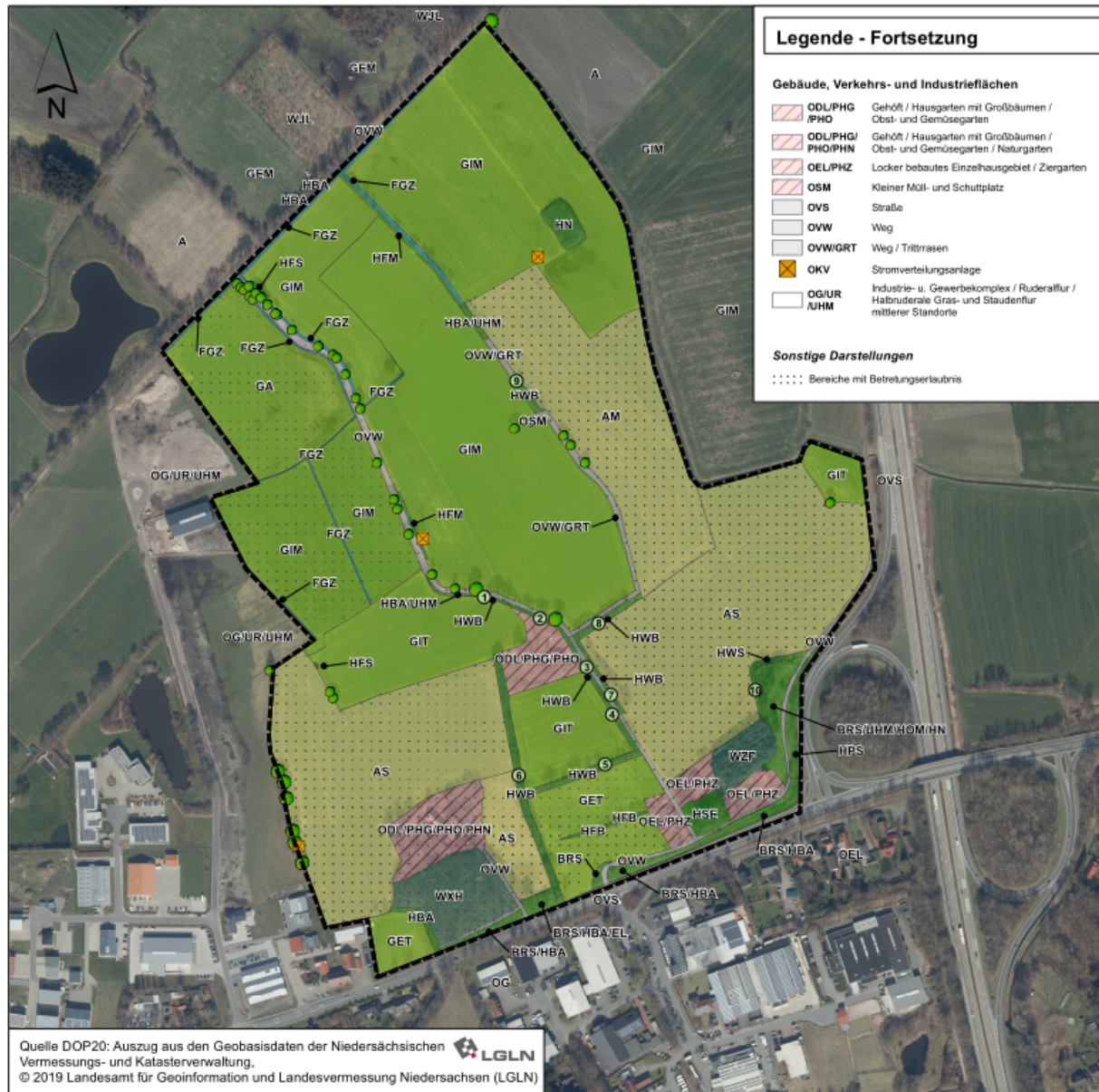
Vorhabenträger:

Horst Bohmann Immobilien GmbH & Co. KG
Kleibroker Straße 99
26180 Rastede

80. Flächennutzungsplanänderung







Legende - Fortsetzung

Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen	
	ODL/PHG Gehölt / Hausgarten mit Großbäumen / Obst- und Gemüsegarten
	PHO Gehölt / Hausgarten mit Großbäumen / Obst- und Gemüsegarten / Naturgarten
	OEL/PHZ Locker bebauts Einzelhausgebiet / Ziergarten
	OSM Kleiner Müll- und Schuttplatz
	OVS Straße
	OWW Weg
	OWW/GRT Weg / Trittrassen
	OKV Stromverteilungsanlage
	OG/UR Industrie- u. Gewerbekomplex / Ruderalflur / Halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte
Sonstige Darstellungen	
	Bereiche mit Betretungserlaubnis

Legende

Biotoptypen

Grünland

- GA Grünland-Einsatz
- GET Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden
- GIM Intensivgrünland auf Moorböden
- GIT Intensivgrünland trockener Mineralböden

Acker

- AS Sandacker
- AM Mooracker

Binnengewässer

- FGZ Sonstiger vegetationsarmer Graben

Gebüsche und Gehölzbestände

- HBA Baumreihe
- 1 HFB Baum-Walthecke (mit Nummer)
- 10 HFM Strauch-Baumhecke (mit Nummer)
- HFS Strauchhecke
- HN Naturnahes Feldgehölz
- HSE Siedlungsgehölz aus überw. einheimischen Baumarten
- HPS Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand
- BRSHBA Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch / Baumreihe
- BRSHBA IEL Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch / Baumreihe / Landwirtschaftliche Lagerfläche
- BRSHUM/HOMHN Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch / Halbruderaler Gras- und Staudenflur / Mittelalterer Streuobstbestand / Naturnahes Feldgehölz
- HBA/UHM Baumreihe / Halbruderaler Gras- und Staudenflur
- BRS Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch
- HWB Baum-Walthecke
- HWS Strauch-Walthecke
- HBE Einzelbaum / Baumgruppe

Wälder

- WXH Laubforst aus einheimischen Arten
- WZF Fichtenforst
- WJL Laubwald-Jungbestand

Gemeinde Rastede
 Landkreis Ammerland
 "Gewerbegebiet Moorweg"

Karte: Biotoptypen

Dezember 2019 1:4.000 (im Original Din A3)

Planung Nr. 1 2019-01-01 Datum: 04.11.2019
 2019-01-01 Datum: 04.11.2019
 NWP Planungsgesellschaft mbH
 Qualitätssicht für städtische Planung und Entwicklung
 NWP

Erfordernis, Anlass und Ziele der Planung

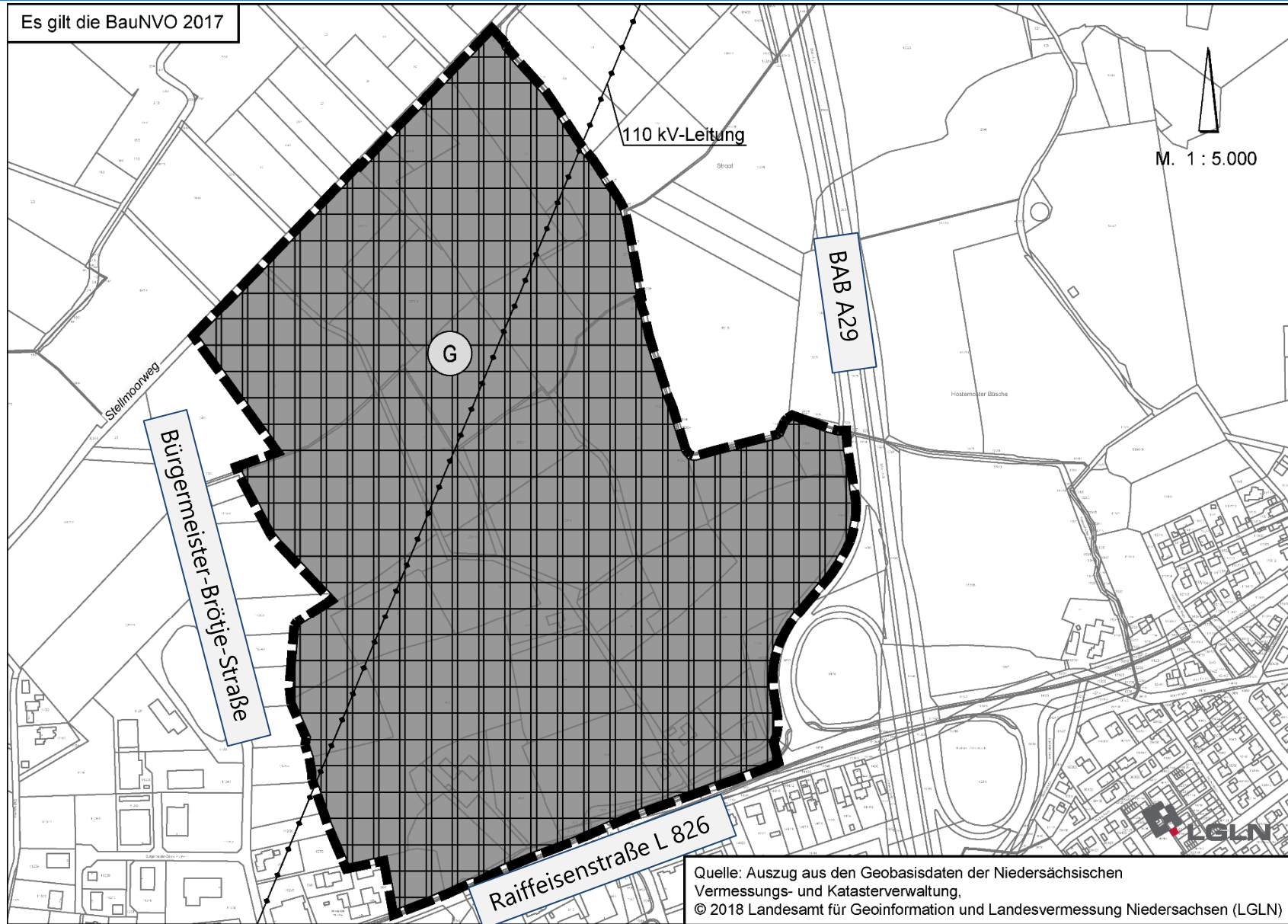
- Die bestehenden Gewerbegebiete sind beinahe vollständig belegt oder zumindest reserviert, so dass das derzeitige Angebot an gewerblichen Bauflächen in der Gemeinde nicht ausreichend ist, um die vorhandene Nachfrage von Gewerbebetrieben adäquat zu bedienen.
- Die Neuausweisungen seit 1964 entsprechen einem jährlichen Durchschnitt von 1,8 ha Gewerbegebiet und 1,5 ha Industriegebiet (Summe: 3,3 ha). Seit dem Jahr 2010 wurden jährlich durchschnittlich 3,5 ha Gewerbe- und Industriegebiete neu ausgewiesen.
- Bei einer Fortschreibung der positiven gewerblichen Entwicklung ergibt sich ein Bedarf von 35 ha bis zum Jahr 2030, unter Abzug der noch bestehenden Reserven von 1,2 ha ergibt sich ein **Bedarf von 33,8 ha**
- Eine Flächenverfügbarkeit ist nicht für den gesamten Änderungsbereich von 41,4 ha gegeben, so dass mit der tatsächlich zu realisierenden Fläche der ermittelte Bedarf in den nächsten 10 Jahren vermutlich in etwa gedeckt werden kann.
- die Realisierung soll bedarfsgerecht in Bauabschnitten erfolgen.

Erfordernis, Anlass und Ziele der Planung

- Derzeit fragen neben dem Unternehmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 bereits weitere 12 Unternehmen Flächen im Gebiet der 80. Flächennutzungsplanänderung nach. Die Nachfrage entspricht ca. 10-12 ha, davon fragt ein Betrieb bereits 6 ha an. Insofern sind bereits 50 % der in der 80. Flächennutzungsplanänderung dargestellten Flächen belegt.
- Mit der Darstellung von gewerblichen Bauflächen wird die Gemeinde Rastede ihrer mittelzentralen Bedeutung gerecht.
- Ein bereits bestehender gewerblicher Schwerpunkt in der Gemeinde Rastede wird weiter ausgebaut.
- Eine besondere Qualität des Gebietes stellt seine Lage im Verkehrsnetz dar; das Plangebiet bietet sich daher insbesondere für Gewerbebetriebe an, für die ein direkter Anschluss an die Bundesautobahn ein wichtiges Standortkriterium darstellt.

Vorliegende Gutachten

- NWP Planungsgesellschaft mbH: **Faunistisches Gutachten** zur 80. Änderung des Flächennutzungsplans „Gewerbegebiet Moorweg“, Gemeinde Rastede: Brutvögel, Amphibien, Fledermäuse, Libellen, Heuschrecken & Rastvögel, Oldenburg, 18.04.2020
- Ingenieurbüro Börjes: Gemeinde Rastede Erschließung „Gewerbegebiet Moorweg“, **Entwässerungskonzept Oberflächenwasser**, Erläuterungsbericht, Hydraulische Berechnungen, Pläne, Unterlagen, Westerstede, Februar 2021
- Ing.-Büro Roelcke & Schwerdhelm: Gemeinde Rastede: **Verkehrsuntersuchung** Gewerbegebiet Moorweg (Erweiterung): Varel, 21. Oktober 2020
- Zech Ingenieurgesellschaft mbH: **Schalltechnischer Bericht** Nr. LL 15424.1/02 zur gewerblichen Entwicklung westlich der A 29 in 26180 Rastede, Lingen, 05.03.2021



Verfahren gemäß § 4 (1) BauGB

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurden insbesondere folgende Anregungen vorgetragen:

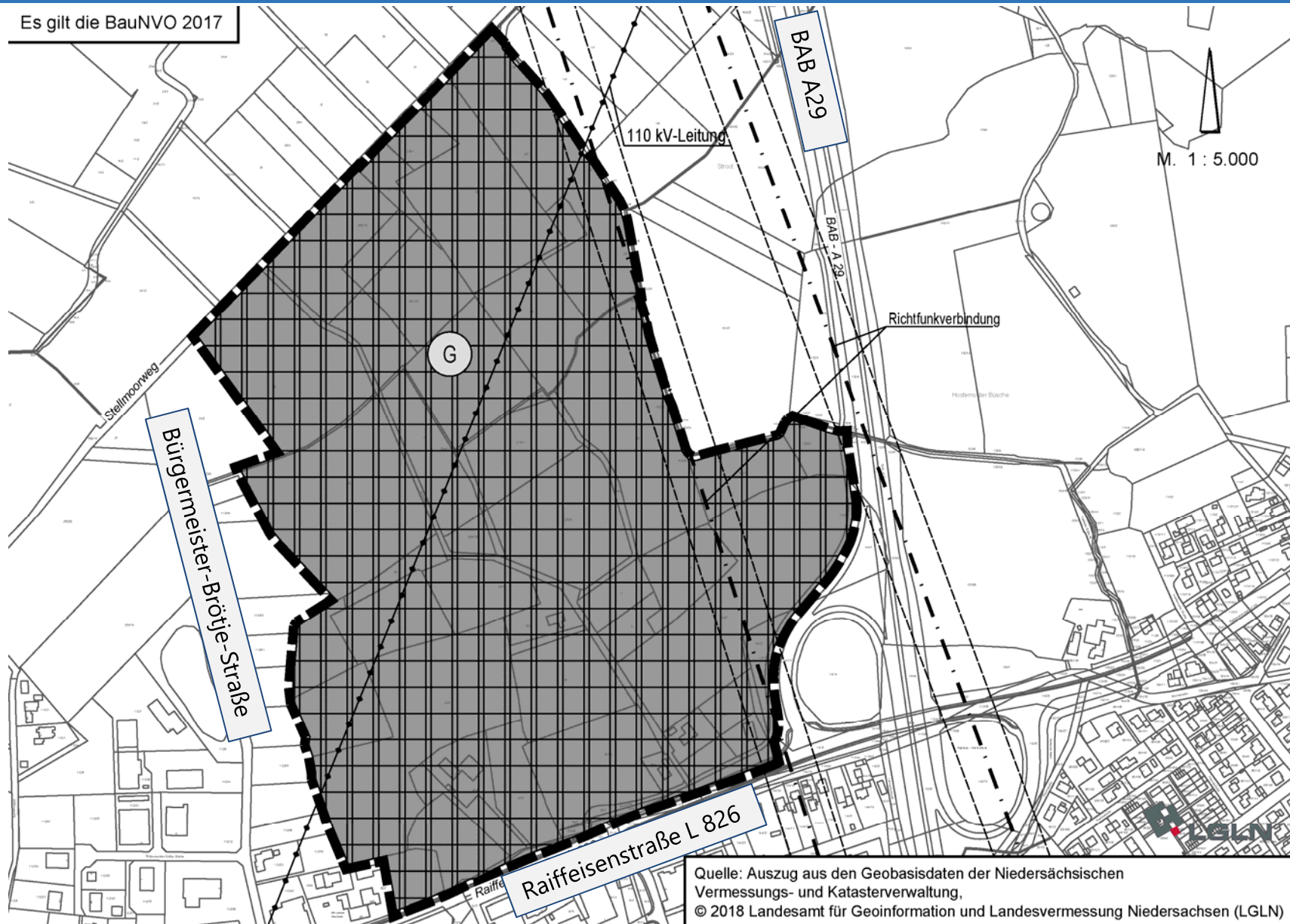
- Fragen der Bedarfsbegründung zum Umfang der dargestellten Flächen
- Hinweise aus Sicht der Raumordnung
- Hinweise zum Erfordernis der naturschutzfachlichen Kompensation
- Hinweise zur Kompensation des betroffenen Waldes
- Hinweise zur Überplanung von landwirtschaftlichen Nutzflächen
- Hinweise der Versorgungsträger zu Leitungen, etc.
- Hinweise zur verkehrlichen Anbindung des Plangebietes
- Hinweise zum Schutzgut Boden

Verfahren gemäß § 3 (1) BauGB

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurden folgende Anregungen vorgetragen:

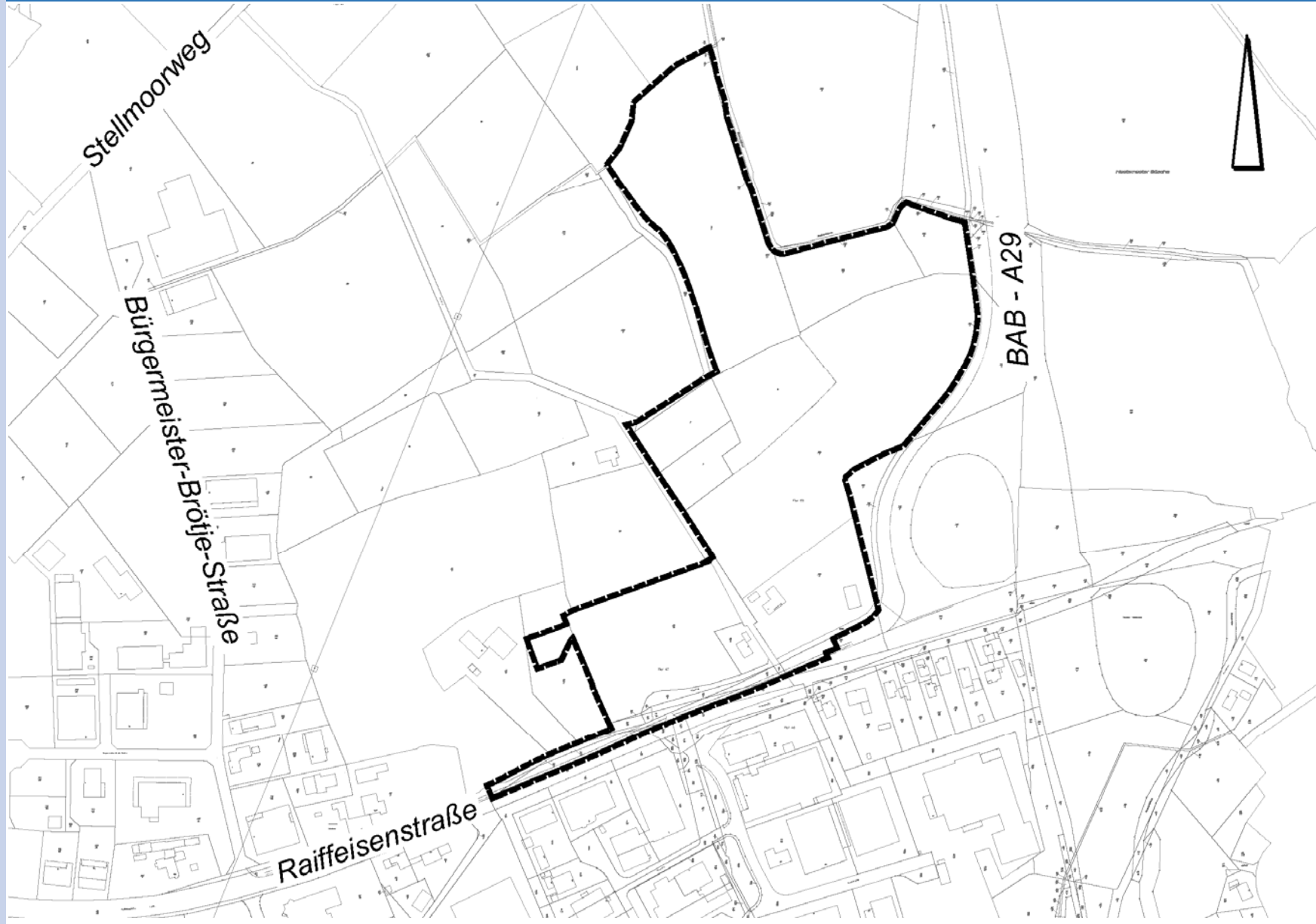
- Anregung zur unmittelbaren Realisierung einer Lichtsignalanlage im Bereich Raiffeisenstraße/Moorweg
- Anregungen zu den Belangen eines landwirtschaftlichen Betriebes mit Nutzflächen im Plangebiet

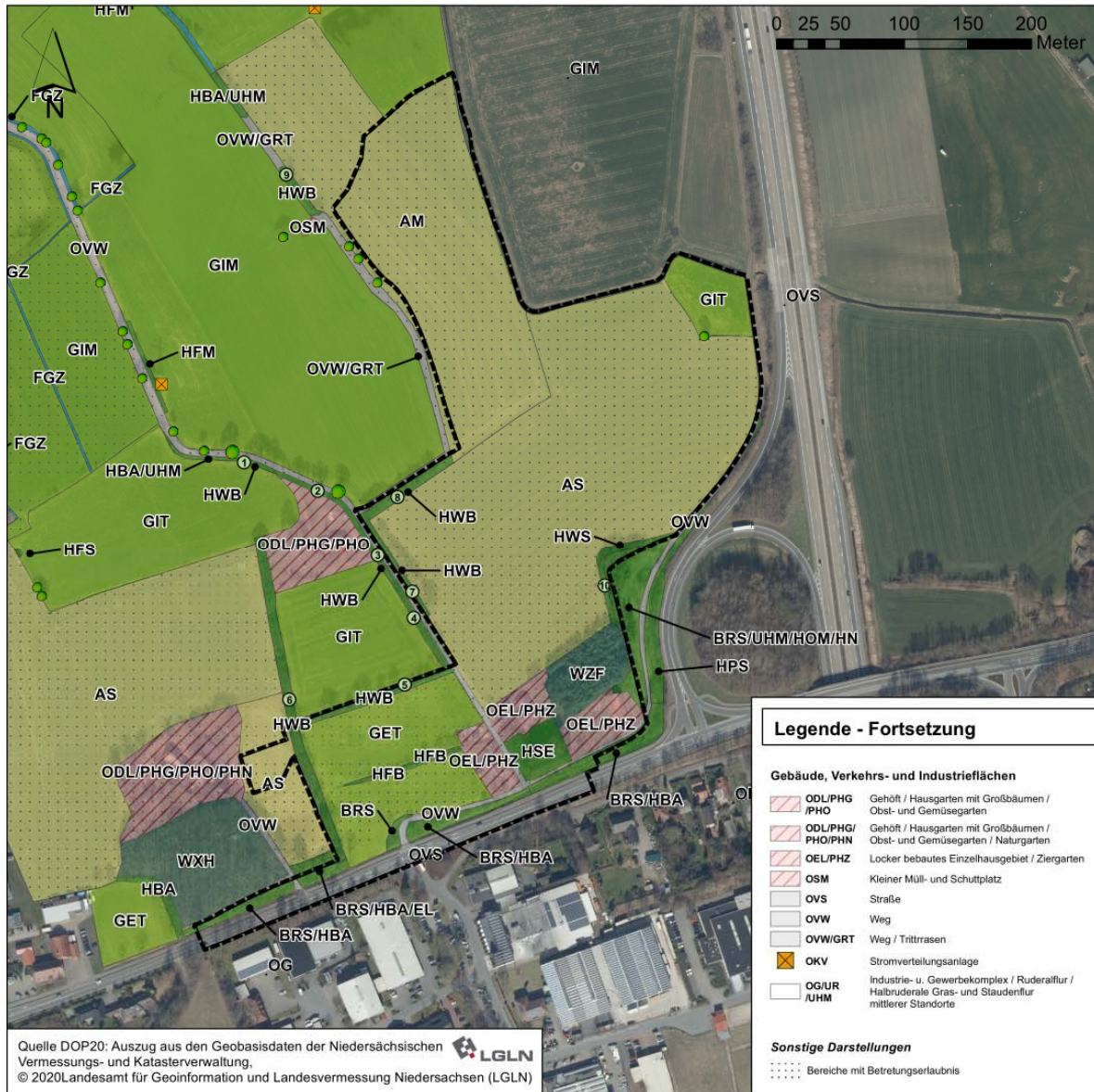
Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2018 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

***Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19
„Gewerbeflächen Moorweg“***





Legende

Biotoptypen

Grünland

- GA Grünland-Einsaat
- GET Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden
- GIM Intensivgrünland auf Moorböden
- GIT Intensivgrünland trockener Mineralböden

Acker

- AS Sandacker
- AM Mooracker

Binnengewässer

- FGZ Sonstiger vegetationsarmer Graben

Gebüsche und Gehölzbestände

- HBA Baumreihe
- 1 HFB Baum-Wallhecke (mit Nummer)
- 10 HFM Strauch-Baumhecke (mit Nummer)
- HFS Strauchhecke
- HN Naturnahes Feldgehölz
- HSE Siedlungsgehölz aus überw. einheimischen Baumarten
- HPS Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand
- BRS/HBA Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch / Baumreihe
- BRS/HBA /EL Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch / Baumreihe / Landwirtschaftliche Lagerfläche
- BRS/UHM /HOM/HN Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch / Halbruderales Gras- und Staudenflur / Mittelalter Streuobstbestand / Naturnahes Feldgehölz
- HBA/UHM Baumreihe / Halbruderales Gras- und Staudenflur
- BRS Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch
- HWB Baum-Wallhecke
- HWS Strauch-Wallhecke
- HBE Einzelbaum / Baumgruppe

Wälder

- WXH Laubforst aus einheimischen Arten
- WZF Fichtenforst
- WJL Laubwald-Jungbestand

Legende - Fortsetzung

Gebäude, Verkehrs- und Industrieeflächen

- ODL/PHG /PHO Gehöft / Hausgarten mit Großbäumen / Obst- und Gemüsegarten
- ODL/PHG/ PHO/PHN Gehöft / Hausgarten mit Großbäumen / Obst- und Gemüsegarten / Naturgarten
- OEL/PHZ Locker bebautes Einzelhausgebiet / Ziergarten
- OSM Kleiner Müll- und Schutzplatz
- OVS Straße
- OVW Weg
- OVW/GRT Weg / Trittrassen
- OKV Stromverteilungsanlage
- OG/UR /UHM Industrie- u. Gewerbekomplex / Ruderaflur / Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte

Sonstige Darstellungen

- Bereiche mit Betretungserlaubnis

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

VHB 19 "Gewerbeflächen Moorweg"

Karte: Biotoptypen

Oktober 2020 1:3.000 (im Original Din A3)

Entwurf: Prof. Dr. Ingrid Isenhardt

2022 Planungsgesellschaft mbH

Nachbearbeitet: Prof. Dr. Ingrid Isenhardt

2022 Planungsgesellschaft mbH

NWP Planungsgesellschaft mbH

Geschäftsbereich: 2022 Planungsgesellschaft mbH

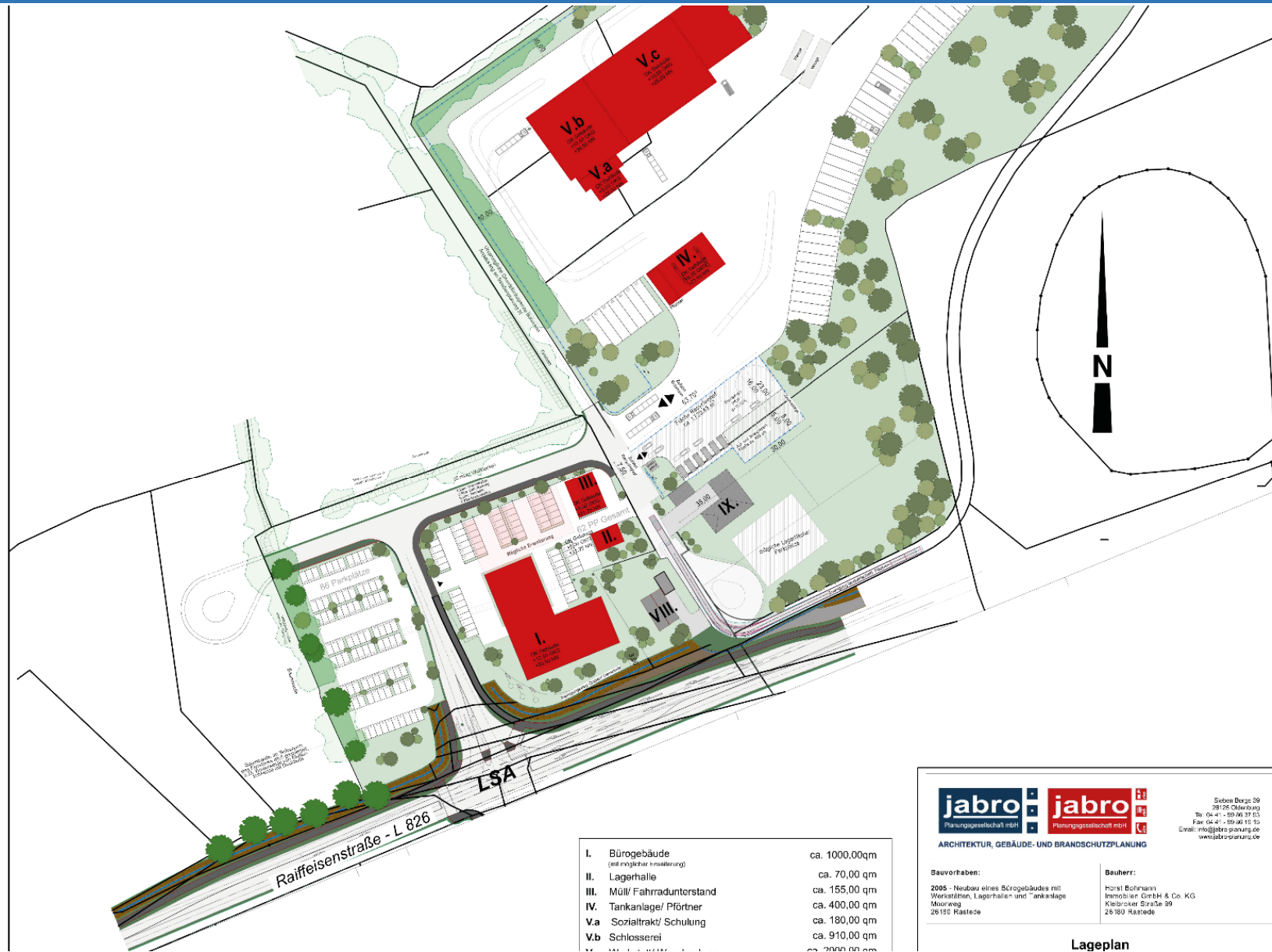
Quelle DOP20: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Erfordernis, Anlass und Ziele der Planung

- Das Plangebiet beinhaltet einen ersten Bauabschnitt der 80. Flächennutzungsplanänderung.
- Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 soll die Standortverlagerung eines in der Gemeinde Rastede bereits ansässigen Gewerbebetriebes planungsrechtlich abgesichert werden.
- Der Gewerbebetrieb plant die Errichtung eines Entsorgungsfachbetriebes sowie eines Baubetriebes im Plangebiet. Der Entsorgungsfachbetrieb ist im Bereich der Gemeinde Rastede für die Sammlung der Wert- und Recyclingstoffe (Altpapier) zuständig.
- Derzeit sind die Betriebe an der Kleibroker Straße ansässig. Am bestehenden Standort sind keine räumlichen Erweiterungspotenziale mehr vorhanden.
- Außerdem soll im Plangebiet der Recyclinghof des Landkreises Ammerland untergebracht werden. Hier sollen Anwohner ihre Grünabfälle, Altpapier, Elektroschrott usw. abgeben könne.







ARCHITEKTUR, GEBÄUDE- UND BRANDSCHUTZPLANUNG

Planungsgesellschaft mbH

Sikora-Bezug 59
29125 Oldenburg
Tel. 0441 - 89 99 37 55
Fax 0441 - 89 99 15 50
Email: info@jabro-planung.de
www.jabro-planung.de

Sauevorhaben:
2065 - Neubau eines Bürogebäudes mit
Werkstätten, Lagerhallen und Tankanlage
Moorweg
26180 Kastele

Bauherr:
Hornl Schmann
Immobilien GmbH & Co. KG
Klebröcker Straße 39
26180 Kastele

Lageplan











Vorliegende Gutachten

- NWP Planungsgesellschaft mbH: Faunistisches Gutachten zur 80. Änderung des Flächennutzungsplans „Gewerbegebiet Moorweg“, Gemeinde Rastede: Brutvögel, Amphibien, Fledermäuse, Libellen, Heuschrecken & Rastvögel, Oldenburg, 18.04.2020
- Ingenieurbüro Börjes: Gemeinde Rastede Erschließung „Gewerbegebiet Moorweg“, Entwässerungskonzept Oberflächenwasser, Erläuterungsbericht, Hydraulische Berechnungen, Pläne, Unterlagen, Westerstede, Februar 2021
- Ing.-Büro Roelcke & Schwerdhelm: Gemeinde Rastede: Verkehrsuntersuchung Gewerbegebiet Moorweg (Erweiterung): Varel, 21. Oktober 2020
- Zech Ingenieurgesellschaft mbH: Schalltechnischer Bericht Nr. LL 15424.1/02 zur gewerblichen Entwicklung westlich der A 29 in 26180 Rastede, Lingen, 05.03.2021
- Ingenieurbüro Prante: Grobplanung: Bebauungsplan Nr. 116 a-c; Anschluss L 826 (Raiffeisenstraße), Lageplan, Rastede, 25.08.2020

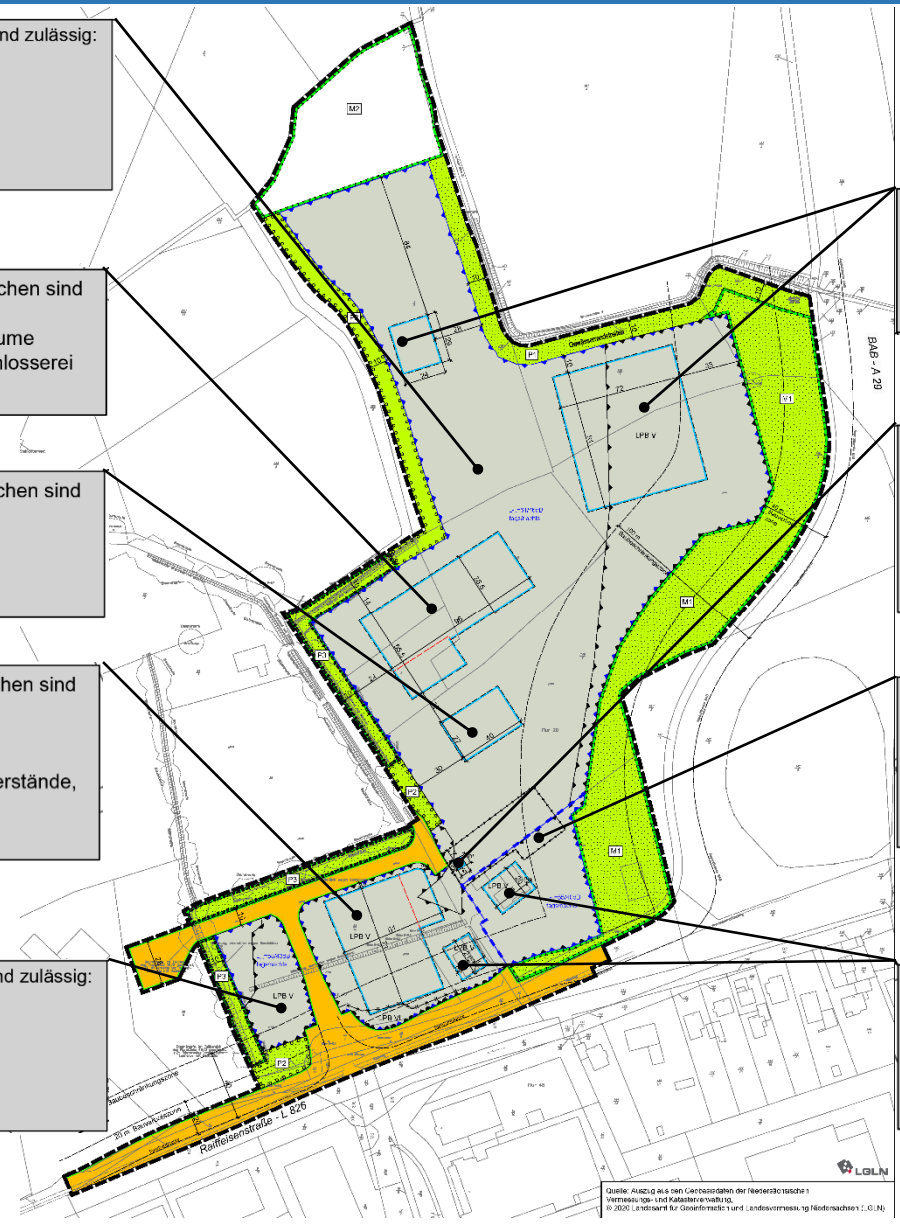
- Auf den **nicht überbaubaren** Flächen sind zulässig:
- Stellplätze für PKW
 - Stellplätze für LKW
 - befestigte Lagerflächen
 - Grundstückseinfriedungen
 - Containerstellplätze
 - Fahrgassen

- A3:** Innerhalb der **überbaubaren** Flächen sind zulässig:
- Sozialgebäude und Schulungsräume
 - Werkstätten/ Waschanlagen/ Schlosserei
 - Stellplätze für PKW und LKW

- A2:** Innerhalb der **überbaubaren** Flächen sind zulässig:
- Betriebstankstelle
 - Pfortnergebäude
 - Stellplätze für PKW und LKW

- A1:** Innerhalb der **überbaubaren** Flächen sind zulässig:
- Bürogebäude
 - Lagerhallen
 - Nebengebäude (z.B.: Fahrradunterstände, Müllsammlung)
 - Stellplätze für PKW und LKW

- Auf den **nicht überbaubaren** Flächen sind zulässig:
- Stellplätze für PKW
 - Stellplätze für LKW
 - befestigte Lagerflächen
 - Grundstückseinfriedungen
 - Containerstellplätze
 - Fahrgassen



- A4:** Innerhalb der **überbaubaren** Flächen sind zulässig:
- Lagerhallen
 - Stellplätze für PKW und LKW

- B:** Innerhalb der **überbaubaren** Flächen sind zulässig:
- bauliche Anlagen und Einrichtungen eines Recyclinghofes (z.B. Unterstände, Pfortnerhaus)
 - befestigte Lagerflächen
 - Stellplatzflächen für PKW und LKW
 - Grundstückseinfriedungen

- Auf den **nicht überbaubaren** Flächen sind zulässig:
- Stellplätze für PKW
 - Stellplätze für LKW
 - befestigte Lagerflächen
 - Grundstückseinfriedungen
 - Containerstellplätze
 - Fahrgassen

- A5:** Innerhalb der **überbaubaren** Flächen sind zulässig:
- Betriebsbezogene Wohnnutzungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen

Quelle: Auszug aus den Coresdaten der Niederösterreichischen Landesregierung
 © 2020 L&L NWP Planungsgesellschaft mbH

Verfahren gemäß § 4 (1) BauGB

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurden insbesondere folgende Anregungen vorgetragen:

- Hinweise aus Sicht der Raumordnung
- Hinweise zu einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes
- Hinweise zum Immissionsschutz
- Hinweise zur Nutzung des kommunalen Recyclinghofes
- Hinweise zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
- Hinweise zu Infrastruktureinrichtungen (Leitungen, Richtfunkstrecken etc.)
- Hinweise zu den Belangen der Landwirtschaft
- Hinweise aus Sicht der verkehrlichen Erschließung
- Hinweise aus Sicht des Bodenschutzes

Ergebnis: Die Anregungen sind in die Abwägung nach § 1 (7) BauGB eingestellt worden. Soweit relevant sind die Festsetzungen im Bebauungsplan angepasst worden. Hinweise sind nachrichtlich in den Plan und die Begründung aufgenommen worden.

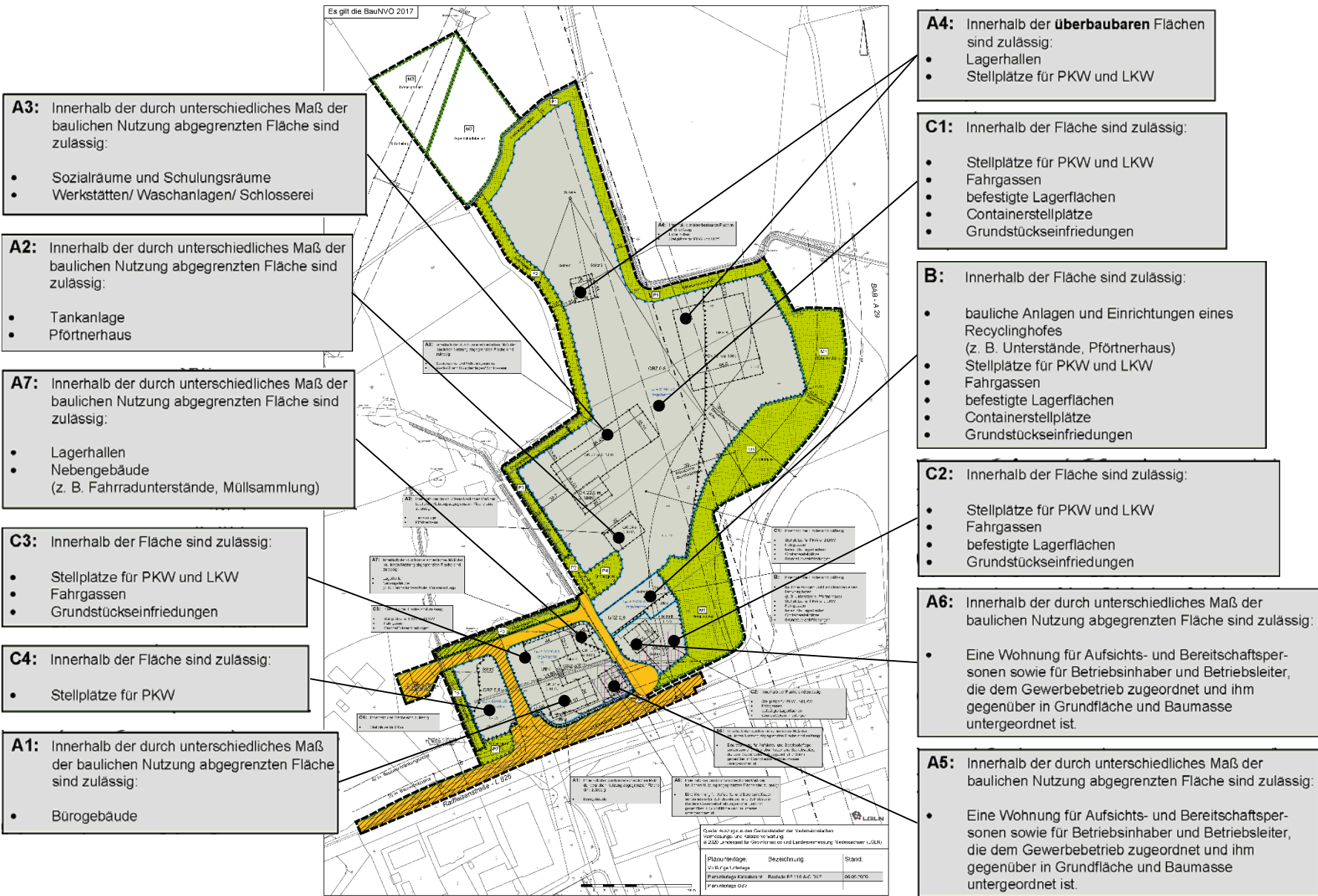
Verfahren gemäß § 3 (1) BauGB

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurden folgende Anregungen vorgetragen:

- Anregungen zur Umsetzung der geplanten Lichtsignalanlage bereits im ersten Bauabschnitt
- Hinweise zur Überplanung einzelner Flurstücke, die nicht im Eigentum des Vorhabenträgers stehen
- Hinweise zur Sicherstellung der Erschließung angrenzender landwirtschaftlicher Flurstücke
- Hinweise zum Entzug landwirtschaftlicher Nutzflächen, die ein Betrieb für seine Landwirtschaft erwerben möchte

Wesentliche Änderungen und Ergänzungen Vorentwurf → Entwurf

- Anpassung des Geltungsbereiches
- Ergänzung der zulässigen Nutzungen um Abfallarten und –mengen
- Konkretisierung weiter im Plangebiet zulässiger Nutzungen
- Verlagerung des Regenrückhaltebeckens in nördlicher Richtung, Konkretisierung des Oberflächenentwässerungskonzeptes
- Konkretisierung der verkehrlichen Erschließung zur Sicherstellung der Anbindung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen
- Konkretisierung der Anforderungen des Immissionsschutzes durch Ergänzung des entsprechenden Fachgutachtens
- Konkretisierung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und der erforderlichen Kompensationsflächen



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Beschlussvorschlag 2021/027**80. Flächennutzungsplanänderung:**

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (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 22.03.2021 berücksichtigt.

Dem Entwurf zur 80. Änderung des Flächennutzungsplanes - Gewerbegebiet Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße einschließlich Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.

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.

Beschlussvorschlag 2021/031**vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.19 - Gewerbeflächen Moorweg :**

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 22.03.2021 berücksichtigt.

Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 einschließlich Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.

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.