



Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen

- Gemeinde Rastede

08.05.2023

TOP 7 + 8

82. FNP Änderung & BP Nr. 121

„Oldenburger Straße, Wahnbek“

- Fassung Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB),
- Anerkennung des Planvorentwurfes und Einleitung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) & § 4 (1) BauGB

Vorlage: 2023/068 & 2023/069

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de





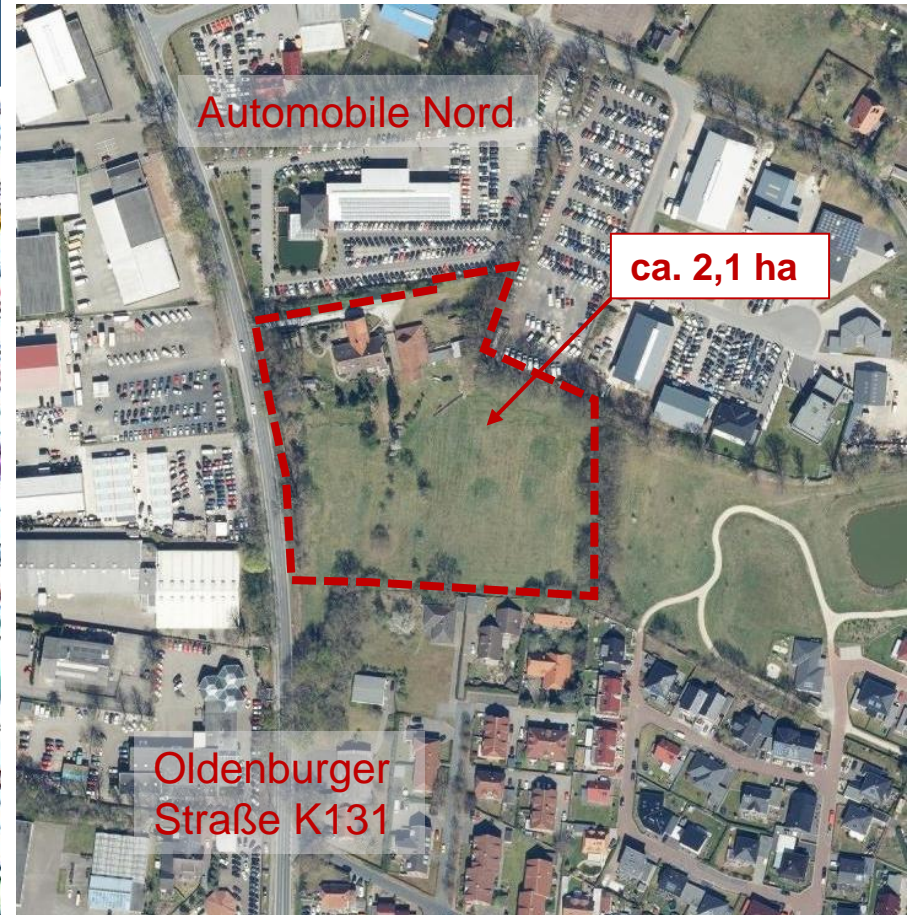
TOP 7 + 8

82. Ä FNP & BP Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“

Lage im Raum

Anlass und Ziel der Planung

- Erweiterungsflächen für einen Automobilhändler und für weitere Gewerbeflächen



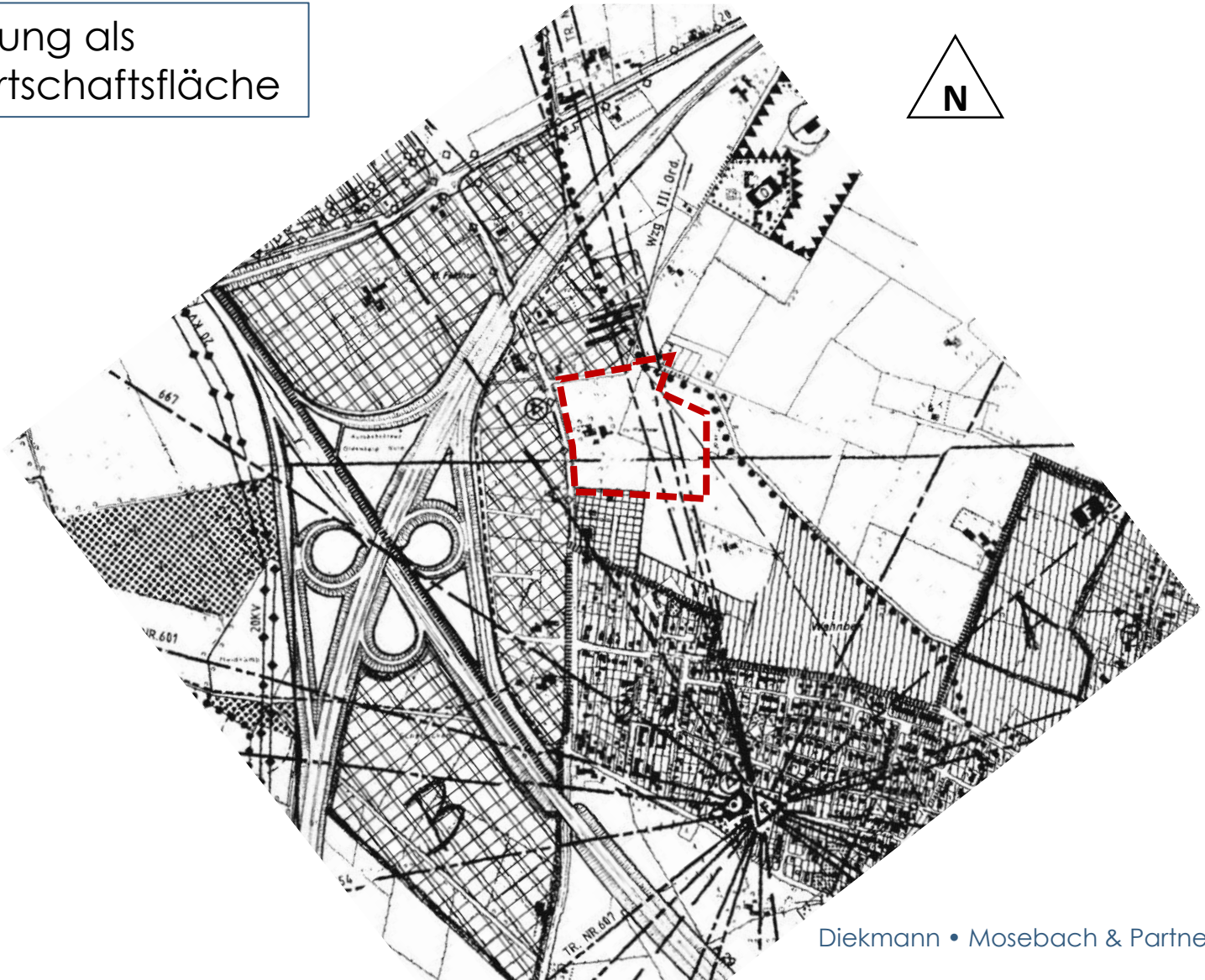


TOP 7 + 8

82. Ä FNP & BP Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“

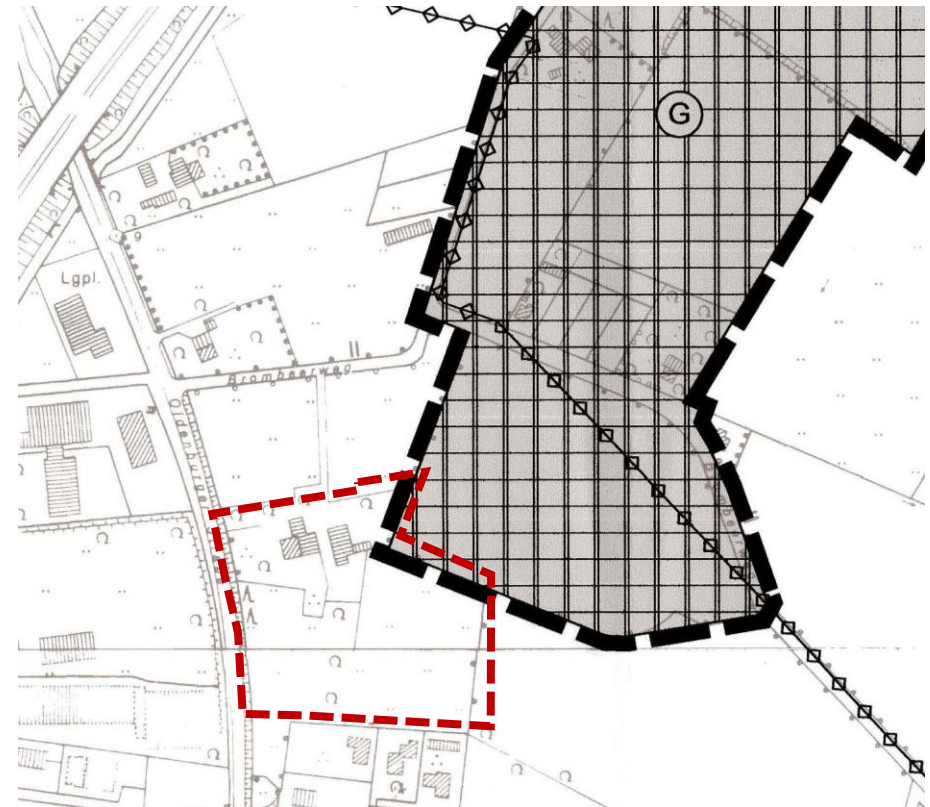
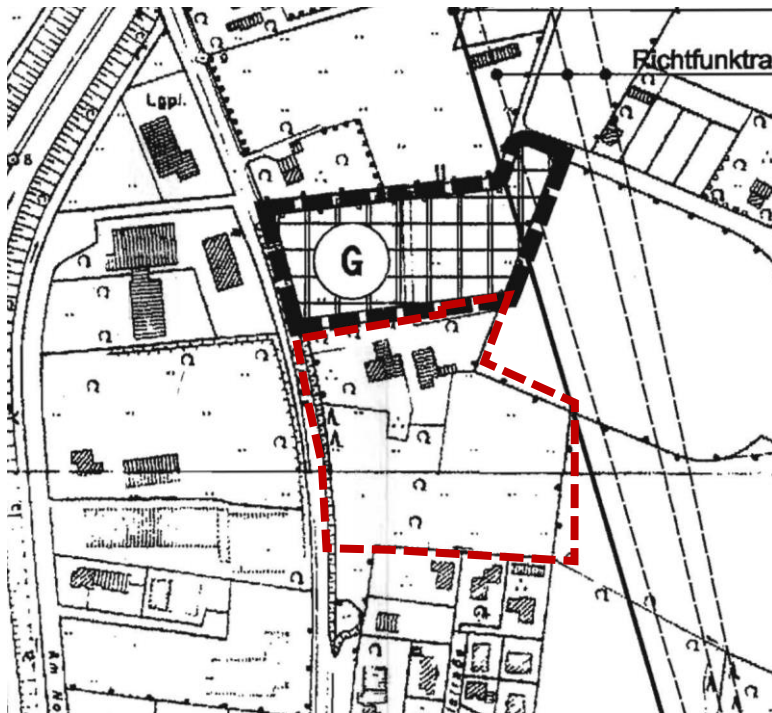
Bestandssituation Flächennutzungsplan

- Darstellung als Landwirtschaftsfläche



Bestandssituation Flächennutzungsplan

- 18. & 49. Änderung
Darstellung als
Gewerbliche
Baufläche für
Teilbereiche





82. Änderung des Flächennutzungsplanes

- Darstellung als Gewerbliche Baufläche
- Änderung des FNP im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB

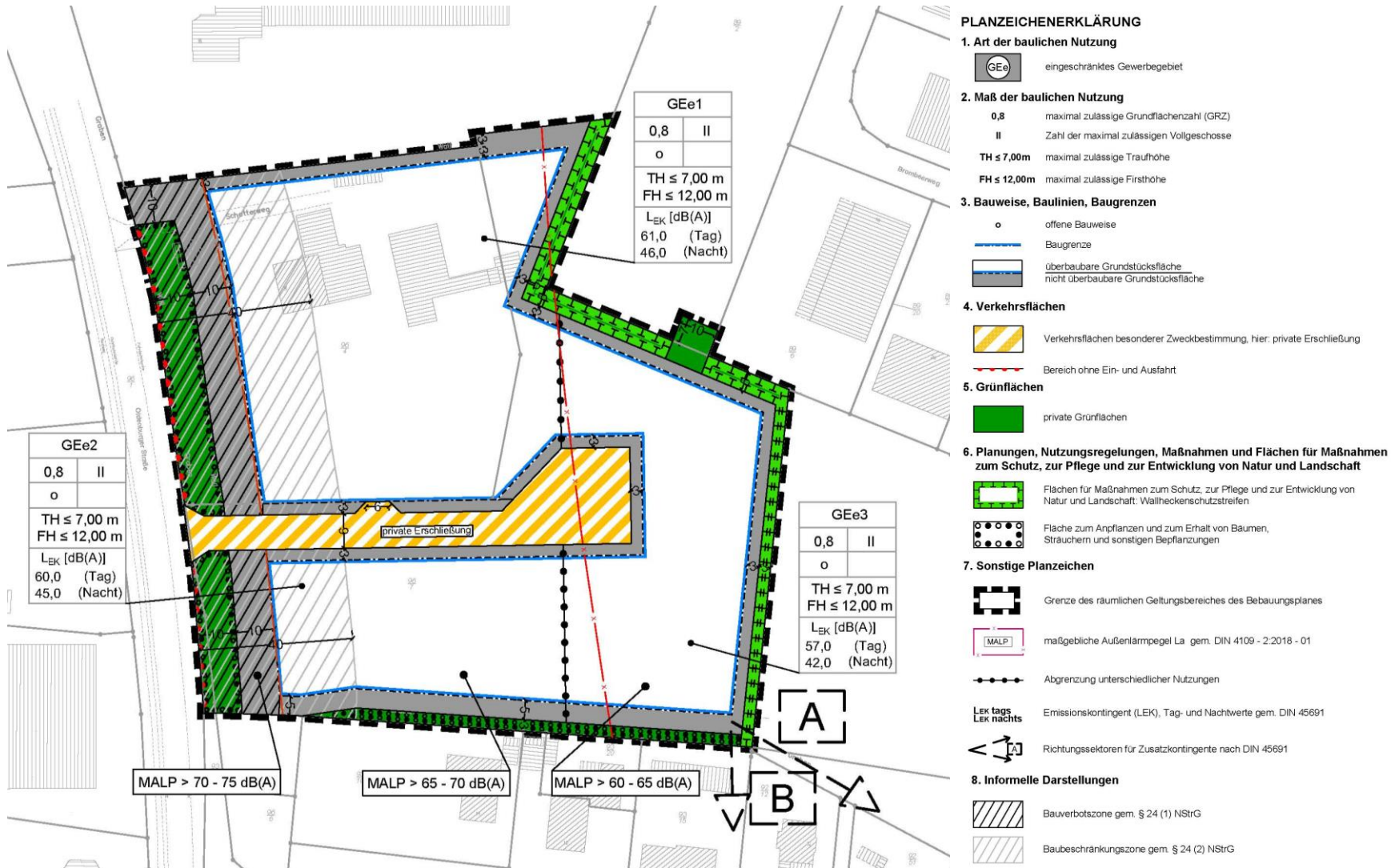




TOP 7 + 8

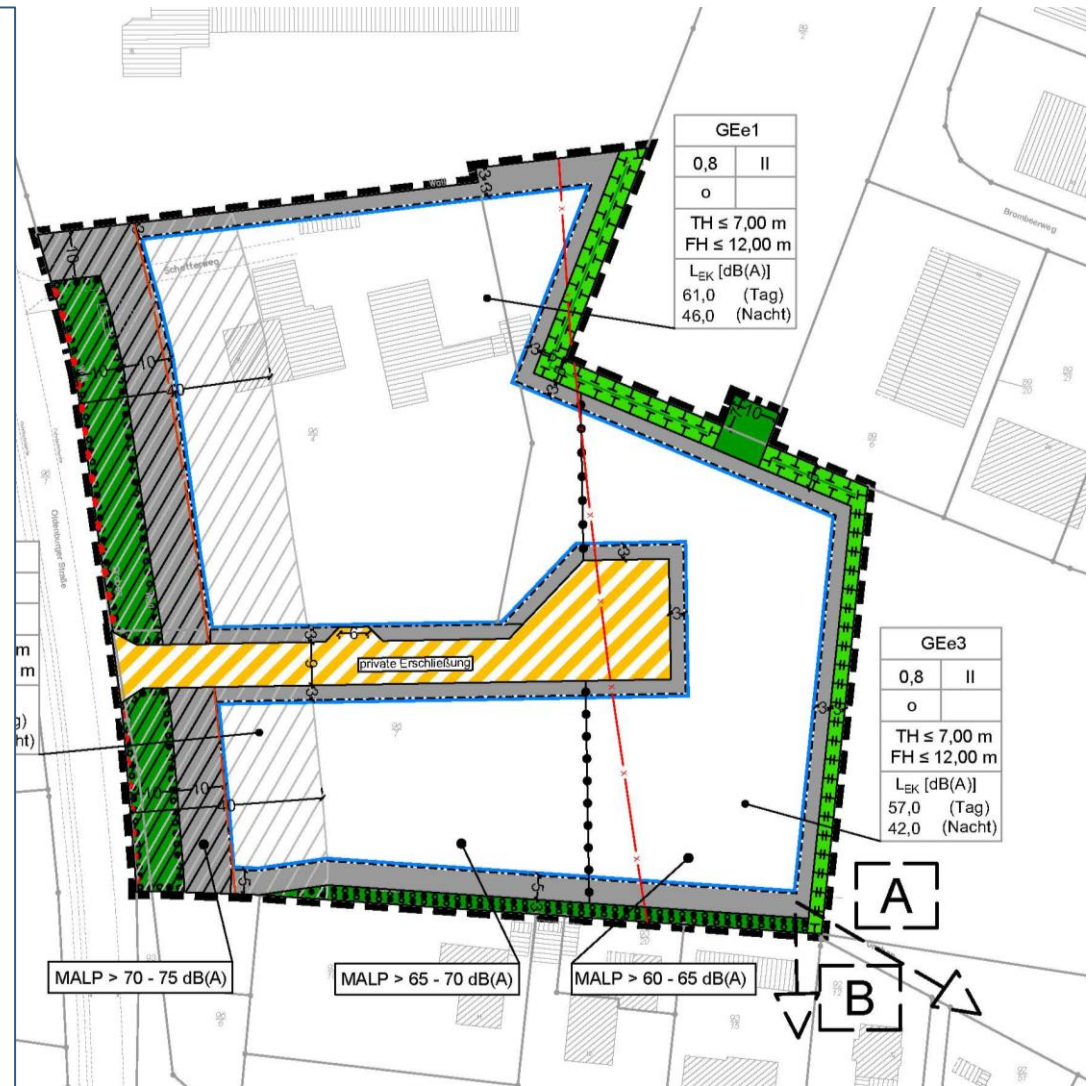
82. Ä FNP & BP Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“

Vorentwurf des BP



Vorentwurf des BP – Textliche Festsetzungen

- GEE mit Nutzungsausschluss + Schallschutz
- Einzelhandelsregulierung
- 50% der Stellplätze durchlässig + Bäume
- 25% Fassadenbegrünung
- Schutz der Wallhecken
- Keine fossilen Brennstoffe für Wärme- und Wasserversorgung & PV



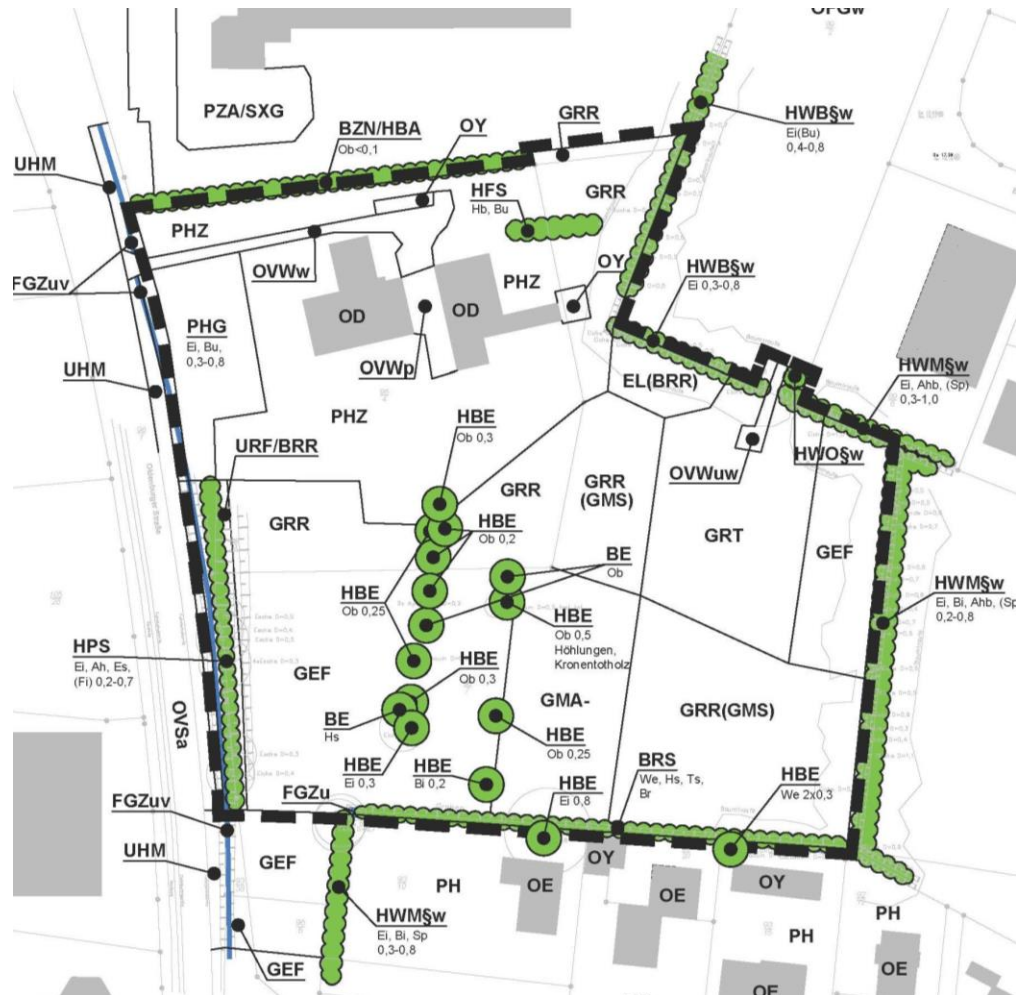


Oberflächenentwässerung





- Kein bestehender Regenwasserkanal
- Keine Speicherung des Regenwassers in Rigolen unter der Fahrbahn
- Bodengutachten steht aus
- Dann: Bestimmung wie Oberflächenwasser versickert bzw. abgeleitet werden kann.
- In jedem Fall: Regenrückhaltebecken mit Speichervolumen von ca. 800 m³
- Genaue Bestimmung des Standorts nach Berechnung



Bestand Biotoptypen



Planzeichenerklärung

-  Geltungsbereich des Bebauungsplanes
-  Einzelbaum, Einzelstrauch
-  Wälder, Gehölze
-  Graben, Gewässer
- 0,3** Stammdurchmesser der Gehölze in m (geschätzt)
- šw** Wallhecke gemäß § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG

Biotoptypen (Stand 05/2022)

[Biotoptypenkürzel nach « Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen » (DRACHENFELS 2021)]

Gebüsche und Gehölzbestände

- BRR Röhren-Gestrüpp
- BRS Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch
- HWM Strauch-Baum-Wallhecke
- HWB Baum-Wallhecke
- HWO Gehölzfreier Wall
- HFS Strauchhecke
- HBE Einzelbaum
- BE Einzelstrauch
- HBA Baumreihe/Allee
- HPS Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand

Binnengewässer

- FGZ Söfftiger vegetationsarmer Graben
- SXG Stillgewässer in Grünanlage
- Zusätze: u = unbeständig, zeitweise trockenfallend
- v = Verbuschung, Gehölzaufkommen

Grünland

- GMA Mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte
- GMS Sonstiges mesophiles Grünland
- GEF Sonstiges feuchtes Extensivgrünland
- UHM Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte
- URF Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte
- Zusätze: - = kennartenarme Ausprägung

Stauden- und Ruderalfluren

- UHM Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte
- URF Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte

Acker- und Gartenbaubiotope

- EL Landwirtschaftliche Lagerfläche

Grünanlagen

- GRR Artenreicher Scherrasen
- GRT Trittrassen
- BZN Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten
- PH Hausgarten
- PHG Hausgarten mit Großbäumen
- PHZ Neuzeitlicher Ziergarten
- PZA Sonstige Grünanlage ohne Altbaume

Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen

- OVS Straße
- OVW Weg
- OFG Sonstiger gewerblich genutzter Platz
- OE Einzel- und Reihenhausbebauung
- OD Dorfgebiet/landwirtschaftliches Gebäude
- OGG Gewerbegebiet
- OGY Sonstiges Bauwerk
- Zusätze: w = wassergebundene Decke/Lockermaterial
- p = Kopfsteinpflaster
- g = Sonstiges Pflaster mit breiten Fugen
- v = Sonstiges Pflaster mit engen Fugen
- a = Asphalt/Beton
- u = unbefestigt



Eingriffsbilanzierung

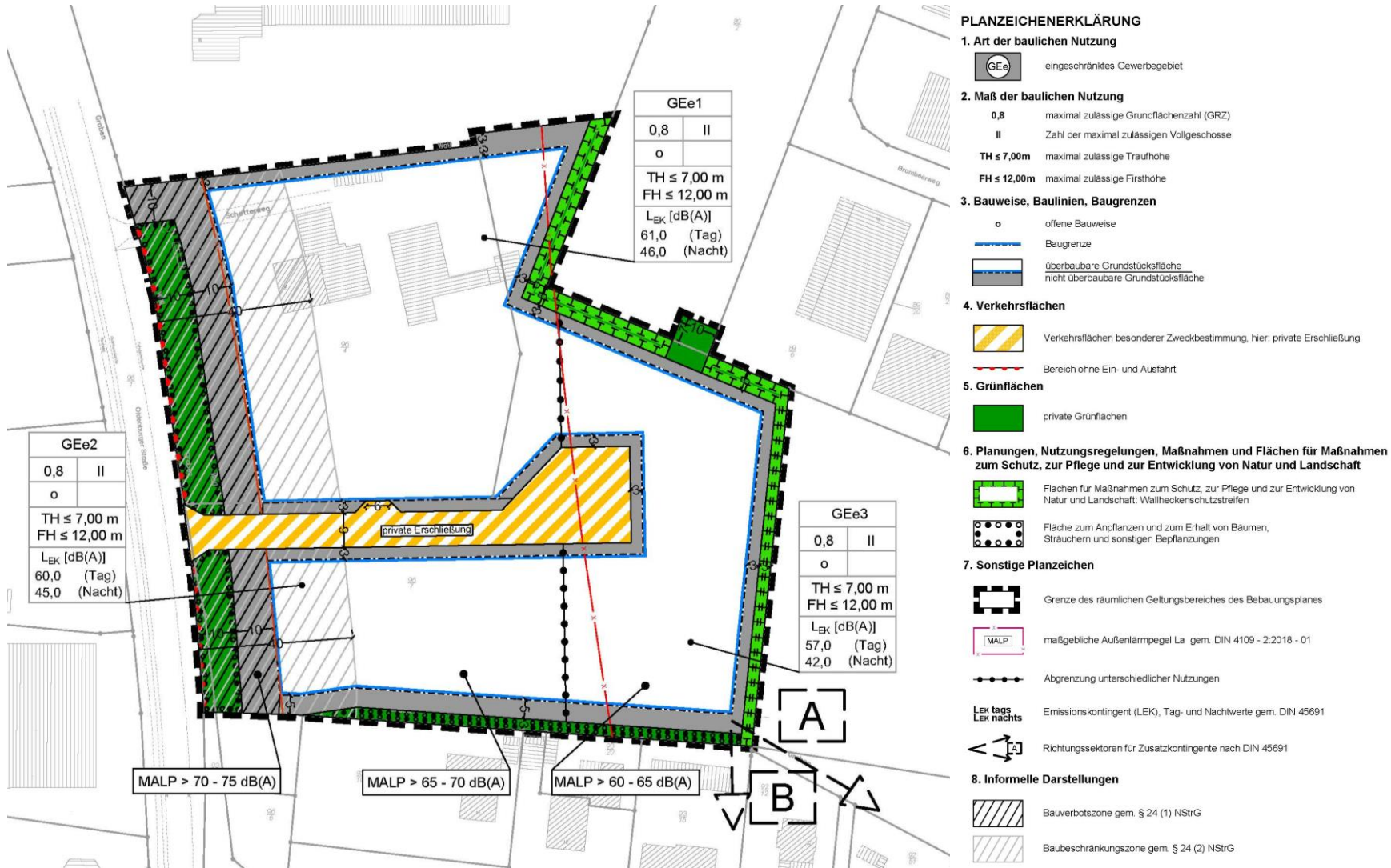
- Biotoptypen
 - Flächenwert von **27.485 Werteinheiten** für den Eingriff in Natur und Landschaft, der extern kompensiert werden muss
- Brutvögel/Fledermäuse
 - Verlust von einem Höhlenbaum
 - Dafür sind **mind. 4 Nistkästen für Brutvögel und mind. 3 Fledermauskästen** zu ersetzen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände
- Kultur- und Sachgüter
 - Überplanung von rd. 7,5 m Wallhecke erfordert Neuanlage im Verhältnis 1:2 (= **15 m**)



TOP 7 + 8

82. Ä FNP & BP Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“

Vorentwurf des BP



TOP 7 + 8

82. Ä FNP & BP Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**