

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland



82. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oldenburger Straße, Wahnbek“

BEGRÜNDUNG

25.06.2024



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
1.1	Städtebauliche Erforderlichkeit des Planvorhabens und Standortwahl	2
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Änderungsbereich	2
2.3	Nutzungsstruktur und städtebauliche Situation	3
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	3
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	3
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	4
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1	Belange von Natur und Landschaft	4
4.2	Belange des Immissionsschutzes	4
4.2.1	Schallschutz	4
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	5
4.4	Belange des Denkmalschutzes	5
4.5	Altablagerungen / Kampfmittel	5
4.6	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	6
4.7	Belange der Erschließung	6
5.0	INHALTE DER 82. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	6
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
6.0	VERKEHRSLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	6
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE	7
7.1	Rechtsgrundlagen	7
7.2	Planverfasser	8

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Auf Bestreben der Grundstückseigentümerin beabsichtigt die Gemeinde Rastede in der Ortschaft Wahnbek die Entwicklung einer größtenteils unbebauten Landwirtschaftsfläche zwischen der Oldenburger Straße und dem Brombeerweg für die Erweiterung der Flächen eines Automobilhändlers und zur Entwicklung von gewerblichen Bauflächen planungsrechtlich vorzubereiten. Zu diesem Zweck wird die vorliegende 82. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Die konkrete Gebietsentwicklung soll über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB erfolgen.

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen in der Gemeinde Rastede, insbesondere in der an der Grenze zur Stadt Oldenburg gelegenen Ortschaft Wahnbek, ist es planerisches Ziel, an einem bereits vorgeprägten Standort, Erweiterungsmöglichkeiten für einen bestehenden Betrieb zu schaffen und Bauland für gewerbliche Nutzungen bereitzustellen. Da sich das Plangebiet in ein bestehendes Siedlungsgefüge einfügt, wird eine städtebauliche Nachverdichtung in einem weitestgehend vorgeprägten Siedlungsbereich ermöglicht, was dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht.

Der Geltungsbereich der vorliegenden 82. Änderung des Flächennutzungsplanes mit einer Flächengröße von insgesamt circa 2,05 ha befindet sich im Süden des Gemeindegebietes von Rastede im Norden der Ortschaft Wahnbek auf den Flurstücken 96/4 und 96/7, allesamt Teil der Flur 48 Gemarkung Rastede. Neben der Landwirtschaftsfläche umfasst der Geltungsbereich auch die ehemals zugehörige Hofstelle an der Oldenburger Straße. Das städtebauliche Umfeld ist größtenteils bebaut und wird durch die Lage entlang der Oldenburger Straße (K131) geprägt. Im Norden, Osten und Westen befinden sich verschiedene Gewerbebetriebe, einschließlich der Flächen des Automobilhändlers. Im Süden grenzen Einzelhaussiedlungen an den Änderungsbereich an.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede, aus dem Jahr 1993, wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zur Umsetzung des planerischen Zieles, erfolgt die Darstellung der bislang für die Landwirtschaft bestimmten Fläche gem. § 5 (2) Nr.1 BauGB in größten Teil als gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind gleichermaßen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a BauGB zu berücksichtigen. Diese werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ umfassend beschrieben, der als Teil II als verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes „Oldenburger Straße, Wahnbek“ beigefügt ist. Die Umweltprüfung im vorliegenden Flächennutzungsplanänderungsverfahren kann somit gemäß den vorgenannten Regelungen auf die zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen beschränkt werden. Jedoch werden durch die vorliegende 82. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oldenburger Straße, Wahnbek“ keine anderen Umweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zum Bebauungsplan abschließend aufgeführten Aspekte, sodass der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ daher gleichermaßen für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung gilt.

1.1 Städtebauliche Erforderlichkeit des Planvorhabens und Standortwahl

Nach § 1 (3) BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen (oder zu ändern, zu ergänzen oder aufzuheben), sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen soll gemäß § 1 a BauGB begründet werden.

Der Standort befindet sich im Süden der Gemeinde Rastede im Norden der Ortschaft Wahnbek. Die Ortschaft ist insbesondere durch Ihre Nähe zur Stadtgrenze von Oldenburg geprägt, welche in circa 2 Kilometer südlicher Entfernung liegt. Die Oldenburger Straße (K131), ist die Hauptverkehrsroute von Oldenburg in Richtung Rastede. In unmittelbarer Umgebung befindet sich das Autobahndreieck Oldenburg Nord, welches, eine Auffahrt auf die Autobahnen A29 (Emstek - Wilhelmshaven), A 293 (Autobahnkreuz Oldenburg Nord - Autobahnkreuz Oldenburg West) und die Bundesstraße 211 (Oldenburg - Brake) ermöglicht. Außerdem ist das Plangebiet für eine sich im ländlichen Raum befindende Ortschaft gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Circa 130 m nördlich an der Oldenburger Straße liegt die Bushaltestelle „Wahnbek Brombeerweg“, an der die Linie 340, 345 und 349 (Jaderberg/Wiefelstede/Rastede - Oldenburg) verkehren.

Gemäß dem § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB sowie § 1 a Absatz 2 Satz 4 BauGB wird deutlich, dass eine Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen durchzuführen ist, bzw. sich mit dem Belang auseinandergesetzt werden muss.

Das Plangebiet ist im Westen, Norden und Osten von Gewerbeflächen umgeben und wird im Süden von gemischten Bauflächen begrenzt. Lediglich im Osten grenzt ein kleiner Teil einer öffentlichen Grünfläche an. Die bestehende Landwirtschaftsfläche wird aktuell nicht landwirtschaftlich genutzt. Darüber hinaus ist das Potenzial für eine künftige landwirtschaftliche Nutzung aufgrund der umliegenden starken gewerblichen Prägung bereits eingeschränkt. Der Bereich ist aufgrund der verkehrlichen Lage und den umliegenden Nutzungen ein idealer Standort für die weitere Entwicklung von Gewerbeflächen in der Gemeinde Rastede. Insgesamt führt die Darstellung weiterer Gewerbeflächen zur Erweiterung eines bereits bestehenden Gewerbebetriebes, zu einer bedarfsgerechten Ausweisung von Gewerbeflächen. Daher soll in diesem Fall der Entwicklung von Gewerbeflächen ein Vorrang gegenüber der Landwirtschaft eingeräumt werden.

Die vorliegende 82. Änderung des Flächennutzungsplanes führt dazu, dass in einem notwendigen Umfang bislang ungenutzte Flächen mit einer neuen Nutzung versehen werden. Die Gemeinde Rastede ist auf die Inanspruchnahme dieser Fläche zugunsten der bedarfsgerechten städtebaulichen Entwicklung angewiesen. Daher werden hier die Belange der Landwirtschaft zurückgestellt.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 82. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des LGLN – Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg, Katasteramt Oldenburg, im Maßstab 1 : 5.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Änderungsbereich

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung „Oldenburger Straße, Wahnbek“ mit einer Flächengröße von insgesamt circa 2,05 ha befindet sich im Süden des Gemeindegebietes von Rastede im Norden des Ortsteils Wahnbek auf den Flurstücken

96/4 und 96/7, allesamt Teil der Flur 48 Gemarkung Rastede. Die konkrete Abgrenzung sowie die Lage im Gemeindegebiet sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Nutzungsstruktur und städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist größtenteils unbebaut und stellt eine landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Im Nordwesten an der Oldenburger Straße befindet sich die ehemals zugehörige Hofstelle. Das Plangebiet wird über die Oldenburger Straße von Westen her erschlossen. Das städtebauliche Umfeld ist größtenteils bebaut und wird durch die Lage entlang der Oldenburger Straße (K131) geprägt. Im Osten, Norden und Westen befinden sich verschiedene Gewerbebetriebe, einschließlich der Flächen des zu erweiternden Automobilhändlers. Im Osten befinden sich darüber hinaus öffentliche Grünflächen. Im Süden grenzen gemischte Bauflächen an den Geltungsbereich an.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Gemäß § 1 (4) des BauGB müssen Bauleitpläne, wie die hier vorliegende 82. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oldenburger Straße, Wahnbek“, an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Die kommunale Planung ist aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen zu entwickeln bzw. auf diese abzustimmen.

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-Änderungsverordnung) aus dem Jahr 2022 (Nds. GVBl. S. 521, 17.09.2022) werden für das Plangebiet keine gesonderten Darstellungen getroffen. Das Plangebiet wird durch die Inhalte der LROP-Änderungsverordnung nicht berührt. Daher wird die LROP-VO von 2017 für die weitere Bewertung der landesplanerischen Vorgaben herangezogen. Hierin werden für das Plangebiet keine gesonderten Darstellungen getroffen und es ist somit der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll gem. Kapitel 1.1 Abschnitt 07 die Entwicklung der ländlichen Region gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Hierbei sind Maßnahmen zu fördern, die der Erhaltung der räumlichen Struktur dienen und zugleich bedarfsorientierte, funktionsgerechte, sowie umweltverträgliche Raumansprüche befriedigen. Darüber hinaus sollen Standorte mit gewachsenem Siedlungsgefüge, wie es der Geltungsbereich darstellt, nutzungsspezifisch gefördert werden. Durch die Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen wird diesen Zielstellungen der Raumordnung Rechnung getragen, da so die Eigenentwicklung der Gemeinde Rastede langfristig gesichert wird.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland liegt aus dem Jahr 1996 vor. Die Ortschaft Wahnbek wird hierin als Grundzentrum dargestellt. Das Plangebiet wird als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft „aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials“ und als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft dargestellt. Allgemein trägt die Entwicklung einer bereits innerhalb eines entwickelten Siedlungsgebietes liegenden Fläche, sowie der damit einhergehenden Ausweisung neuer Gewerbeflächen zur Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit, sowie der Innenentwicklung der Ortschaft Wahnbek bei. Die dargestellte Landwirtschaftsfläche wird aktuell nicht landwirtschaftlich genutzt. Darüber hinaus ist das Potenzial für eine künftige landwirtschaftliche Nutzung aufgrund der umliegenden starken gewerblichen Prägung bereits eingeschränkt. Daher soll in diesem Fall der Entwicklung von Gewerbeflächen ein Vorrang gegenüber der Landwirtschaft eingeräumt werden. In diesem Zu-

sammenhang ist die Planung aufgrund der dadurch zu erwartenden positiven Auswirkungen für die Gemeinde mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 1993 wird der Geltungsbereich der 82. Änderung des Flächennutzungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9 a) BauGB dargestellt.

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 der vorliegenden Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen. Entsprechend § 2 (4) 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. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB. Ein Umweltbericht entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen mit einer umfassenden Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen für das gesamte Planvorhaben erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“. Der Umweltbericht wird als Teil II der Begründung im nächsten Verfahrensschritt in die Planung eingestellt. Die Umweltprüfung im vorliegenden Flächennutzungsplanänderungsverfahren kann somit gemäß den vorgenannten Regelungen auf die zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen beschränkt werden. Durch die 82. Flächennutzungsplanänderung „Oldenburger Straße, Wahnbek“ werden jedoch keine anderen Umweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zum Bebauungsplan abschließend aufgeführten Aspekte. Der Umweltbericht des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ wird daher gleichermaßen für die vorliegende 82. Flächennutzungsplanänderung seine Gültigkeit erhalten. Insofern wird hier auf die Durchführung einer zusätzlichen, umfassenden Umweltprüfung verzichtet.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass auch in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird.

4.2.1 Schallschutz

Auf den Geltungsbereich der 82. Flächennutzungsplanänderung „Oldenburger Straße Wahnbek“ und die dadurch geplanten Nutzungen wirkt Verkehrslärm von der Oldenburger Straße (K 131) und Gewerbelärm von den umliegenden Gewerbebetrieben ein. Darüber hinaus müssen die von der vorgesehenen gewerblichen Nutzung zu erwartenden gewerblichen Emissionen bereits in der Planung berücksichtigt werden. Eine schalltechnische Untersuchung wurde im Rahmen der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oldenburger Straße Wahnbek“ durchgeführt, deren Ergebnisse auch für die vorliegende 82. Änderung des Flächennutzungsplanes ihre Gültigkeit hat. Konkrete

Festsetzungen zum Schallschutz werden im Bebauungsplan Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ getroffen.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Ein Oberflächenentwässerungskonzept wird im Rahmen der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ im nächsten Verfahrensschritt eingestellt. Die hierin getroffenen Aussagen zur Oberflächenentwässerung werden auch für die vorliegende 82. Flächennutzungsplanänderung ihre Gültigkeit behalten.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Laut dem Denkmalatlas des Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege gibt es im Plangebiet keine Hinweise auf vorkommende Bau- oder Bodendenkmale. Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Demnach wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen sowie mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche 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 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (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 / Kampfmittel

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 (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet.

Hiernach sind zudem im Plangebiet keine Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) gemeldet. Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Bodenverunreinigungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, ist unverzüglich der Landkreis Ammerland als untere Bodenschutz- und Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten jedoch Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.

4.6 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG).

Die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden Abfällen (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Ammerland in der jeweils gültigen Fassung. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wiederverwendet werden. Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Ammerland bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen. Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA Richtlinie M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“).

4.7 Belange der Erschließung

Zur Erschließung des Plangebiets von der Oldenburger Straße wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „private Verkehrsfläche“ von 9,00 m Breite und mit einem Wendekreis im Zentrum des Gebietes festgesetzt. Die Gemeinde wird außerhalb des Bauleitplanverfahrens mit dem Eigentümer eine Erschließungsvereinbarung/Kreuzungsvereinbarung gemäß den Vorgaben der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr treffen, die die Einzelheiten zum Bau und Betrieb der Straße regelt. Hierzu gehört auch die öffentliche Widmung der ersten 30 m der Planstraße. Die gesamte Straße wird beim Eigentümer verbleiben.

Konkrete Aussagen über den Straßenausbau oder die Gestaltung werden im Rahmen der Bauleitplanung nicht getroffen. Die Flächen sind so dimensioniert, dass hierin sämtliche notwendige technische Einrichtungen wie Fahrbahn, Parkbuchten und Leitungstrassen, aber auch gestalterische Aspekte realisiert werden können."

5.0 INHALTE DER 82. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet erfolgt gem. § 5 (2) Nr.1 BauGB die Darstellung gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO. Die Ausweisung von Flächen für die gewerbliche Entwicklung entspricht den bereits dargelegten Entwicklungszielen in der Gemeinde Rastede.

6.0 VERKEHRSLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Oldenburger Straße (K 131).

- **ÖPNV**
Circa 130 m nördlich an der Oldenburger Straße liegt die Bushaltestelle „Wahnbek Bromberweg“, an der die Linie 340, 345 und 349 (Jaderberg/Wiefelstede/Rastede-Oldenburg) verkehren.
- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **Wasserversorgung**
Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gesichert.
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung wird vom Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Ammerland durchgeführt.
- **Oberflächenentwässerung**
Die Oberflächenentwässerung des Plangebiets wird über Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geregelt. Ein Oberflächenentwässerungskonzept wird im nächsten Verfahrensschritt in diese eingestellt.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter. Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird gemäß den entsprechenden Anforderungen sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Der 82. 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),
- **NDSchG** (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NStrG** (Niedersächsisches Straßengesetz),
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 82. Änderung des Flächennutzungsplans „Oldenburger Straße, Wahnbek“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Rastede durch das Planungsbüro:

