



Gemeinde Rastede

TOP 5

74. Flächennutzungsplanänderung „Nethener Weg / Feldrosenweg“

Vorlage: 2017/117

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

07.08.2017

74. Flächennutzungsplanänderung „Nethener Weg / Feldrosenweg“ 2

Anlass und Ziel der Planung

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bedarfsgerechte Ausweitung der Wohnnutzung in der Ortschaft Hahn-Lehmden



74. Flächennutzungsplanänderung „Nethener Weg / Feldrosenweg“ 3

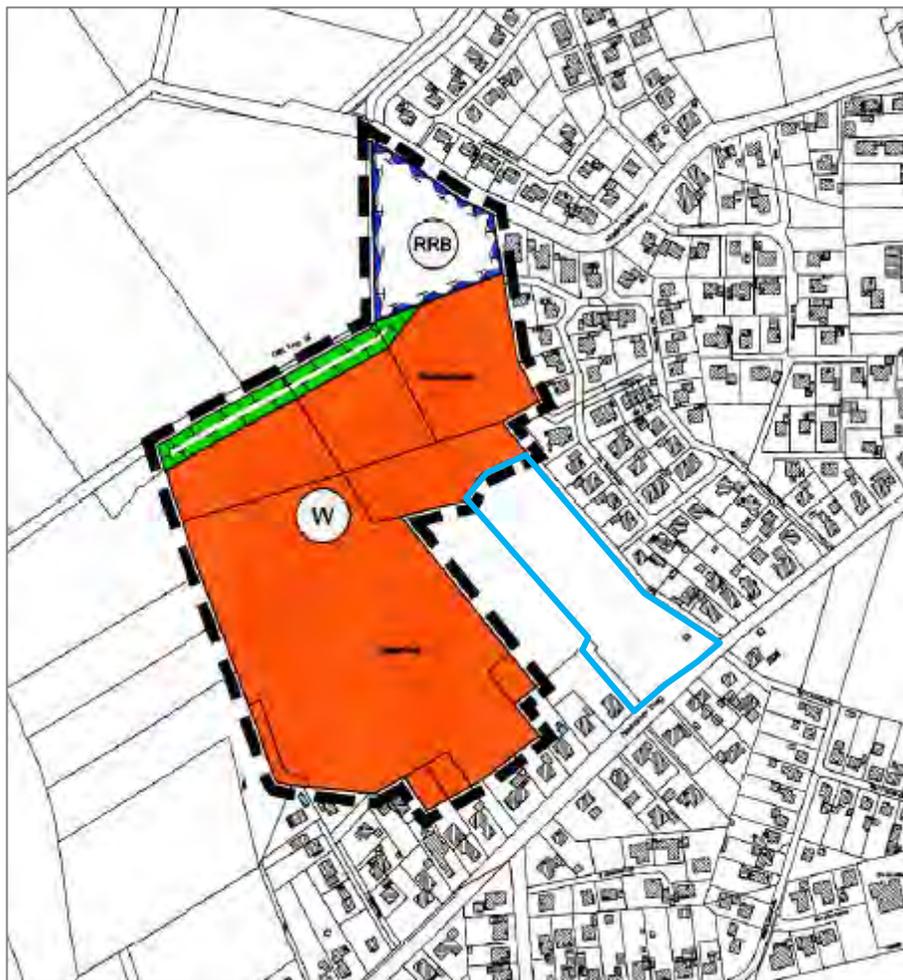
Städteb. Entwicklungskonzept „Hahn - Lehmden, nördlich Nethener Weg“

- 2004 erstellt
- bildet die Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Ortschaft Hahn-Lehmden

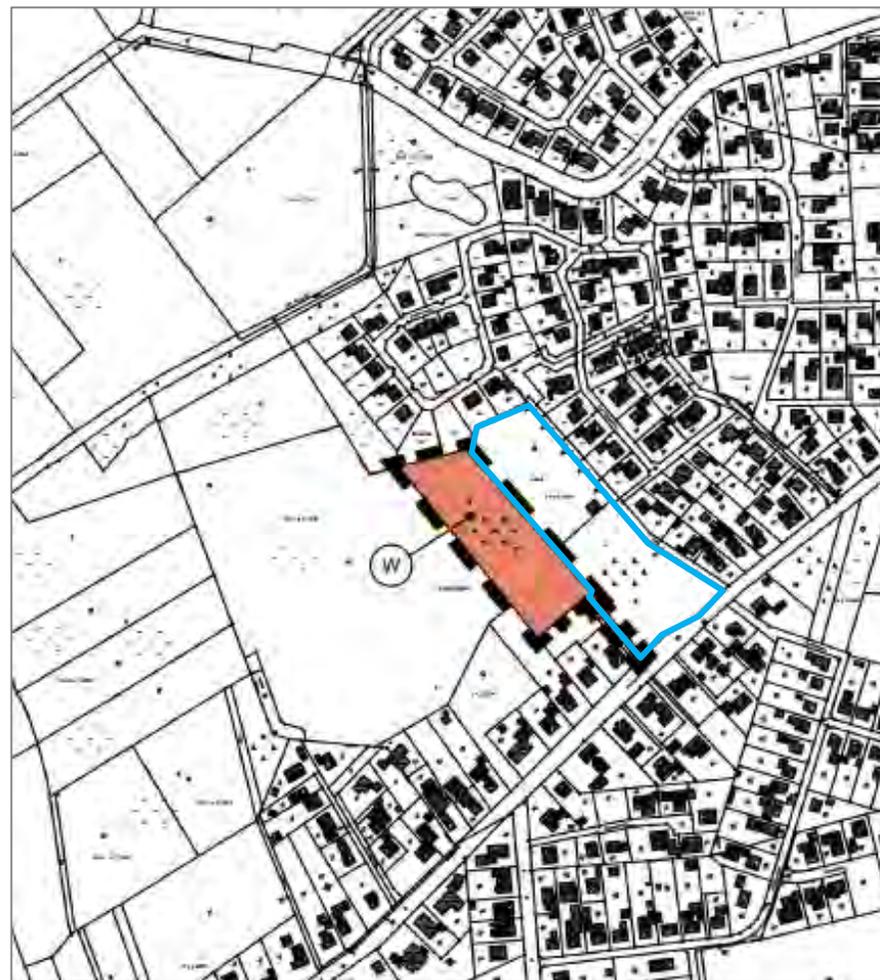


74. Flächennutzungsplanänderung „Nethener Weg / Feldrosenweg“ 4

Bestehende Flächennutzungsplanänderungen



27. Flächennutzungsplanänderung (2005)



44. Flächennutzungsplanänderung (2012)

74. Flächennutzungsplanänderung „Nethener Weg / Feldrosenweg“ 5

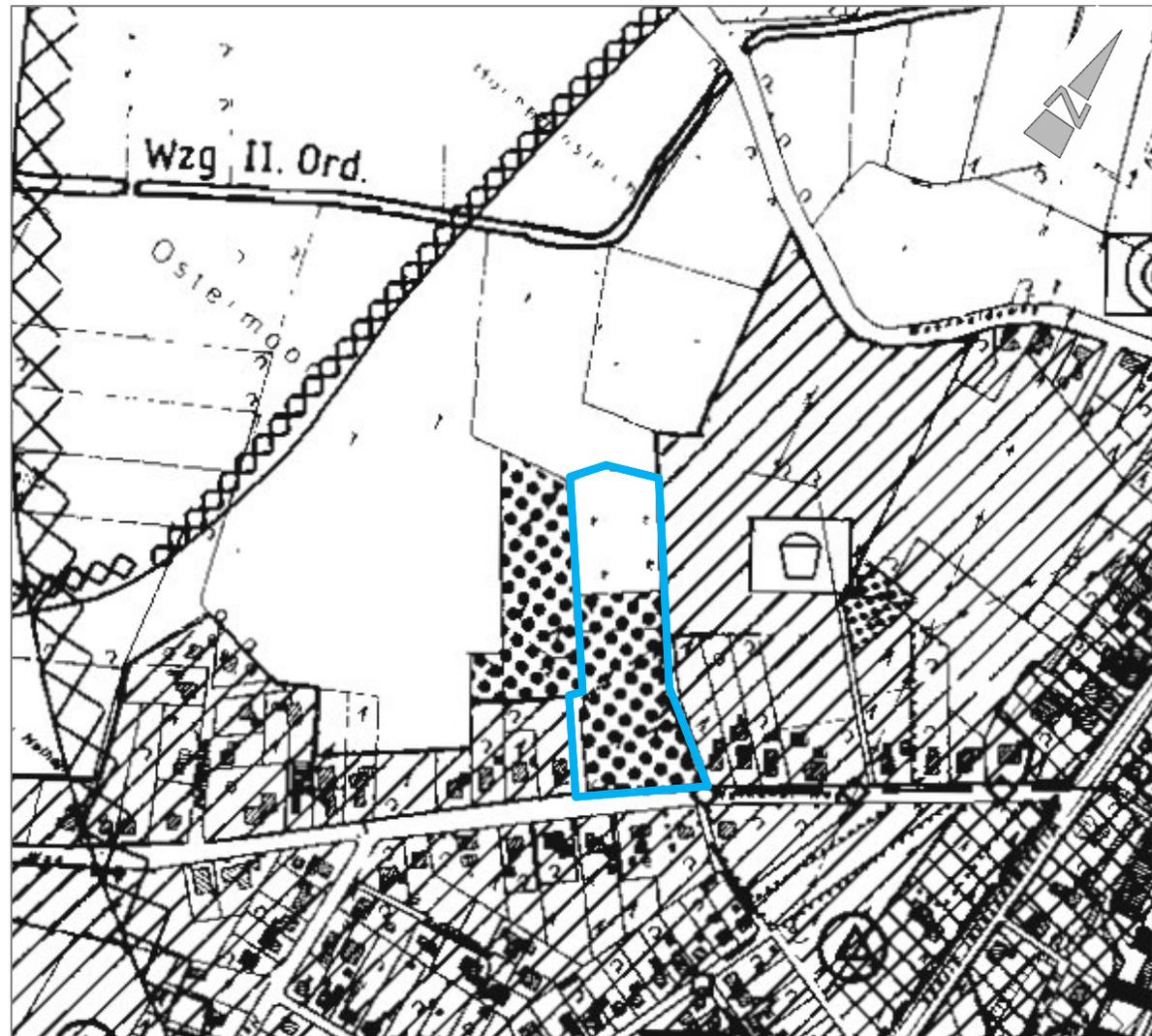
Auszug Flächennutzungsplan

Südosten:

Darstellung als Flächen für Wald

Nordwesten:

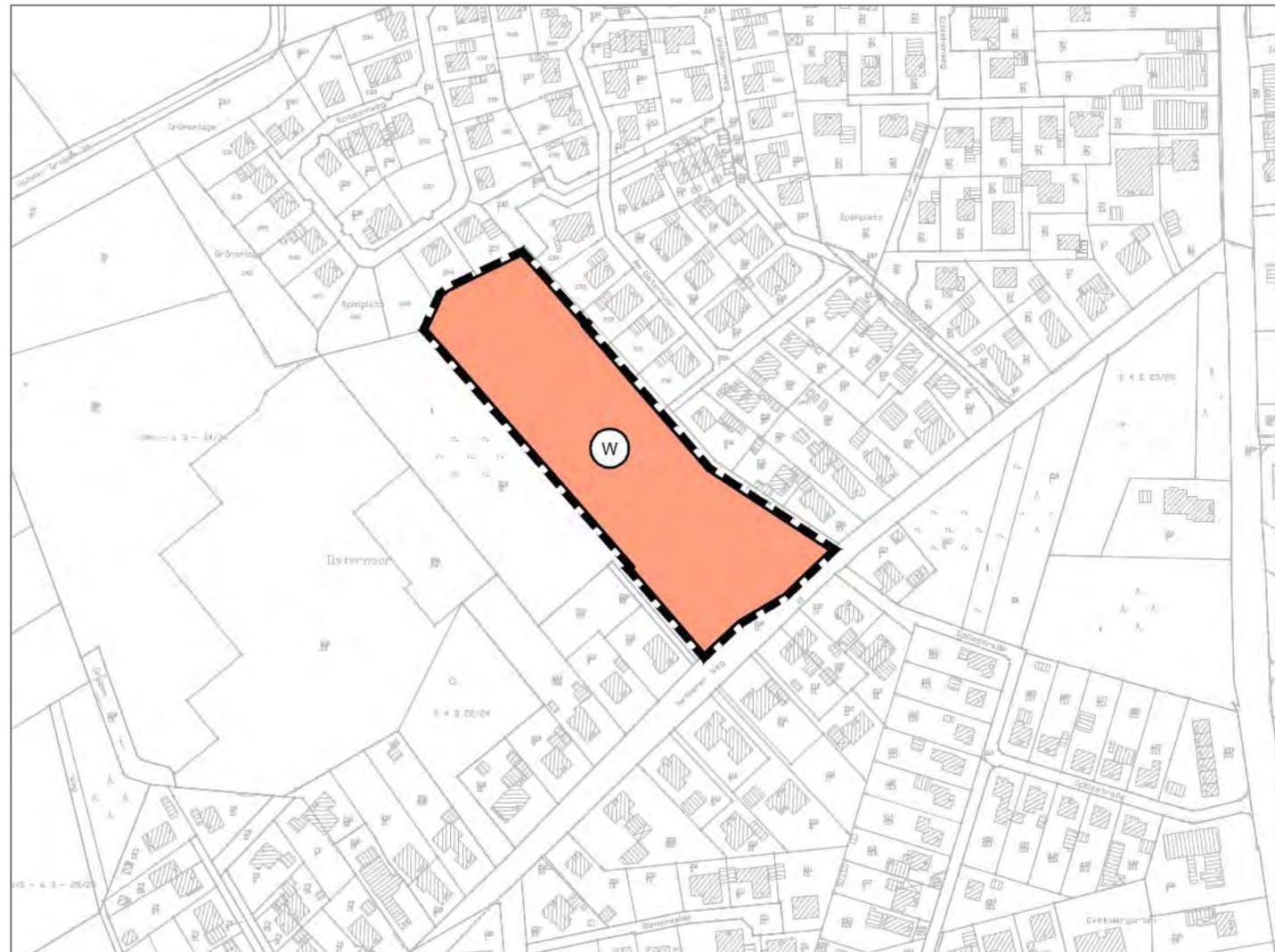
Darstellung als Flächen für Landwirtschaft



74. Flächennutzungsplanänderung „Nethener Weg / Feldrosenweg“ 6

Vorentwurf

Darstellung als
Wohnbaufläche (W)

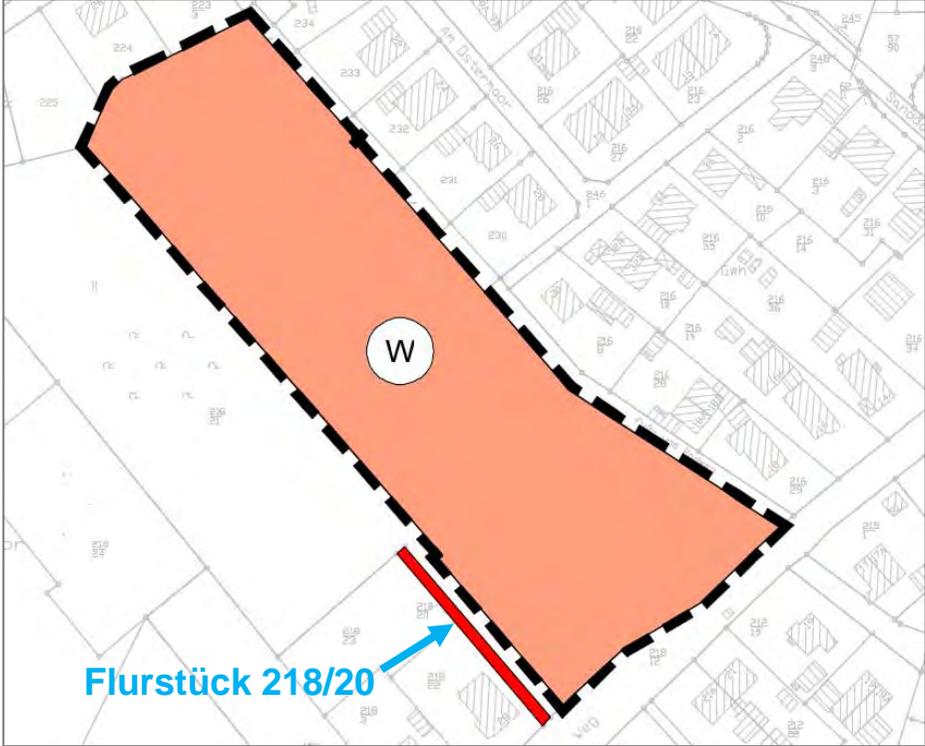


Abwägungsvorschläge

zu den im Zuge der Beteiligung der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)
und der Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (1) BauGB)
eingegangenen Stellungnahmen

74. Flächennutzungsplanänderung „Nethener Weg / Feldrosenweg“ 8

TÖB/ Behörden

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p data-bbox="293 411 656 448"><u>Landkreis Ammerland</u></p> <ul data-bbox="293 480 1173 608" style="list-style-type: none">- Darstellung des Flurstücks 218/20 der Flur 18, Gemarkung Rastede als Wohnbaufläche fehlt in der 74. Änderung des Flächennutzungsplans. 	<ul data-bbox="1243 480 2002 560" style="list-style-type: none">- Geltungsbereich der 74. FNP-Änderung wird in der Planzeichnung angepasst

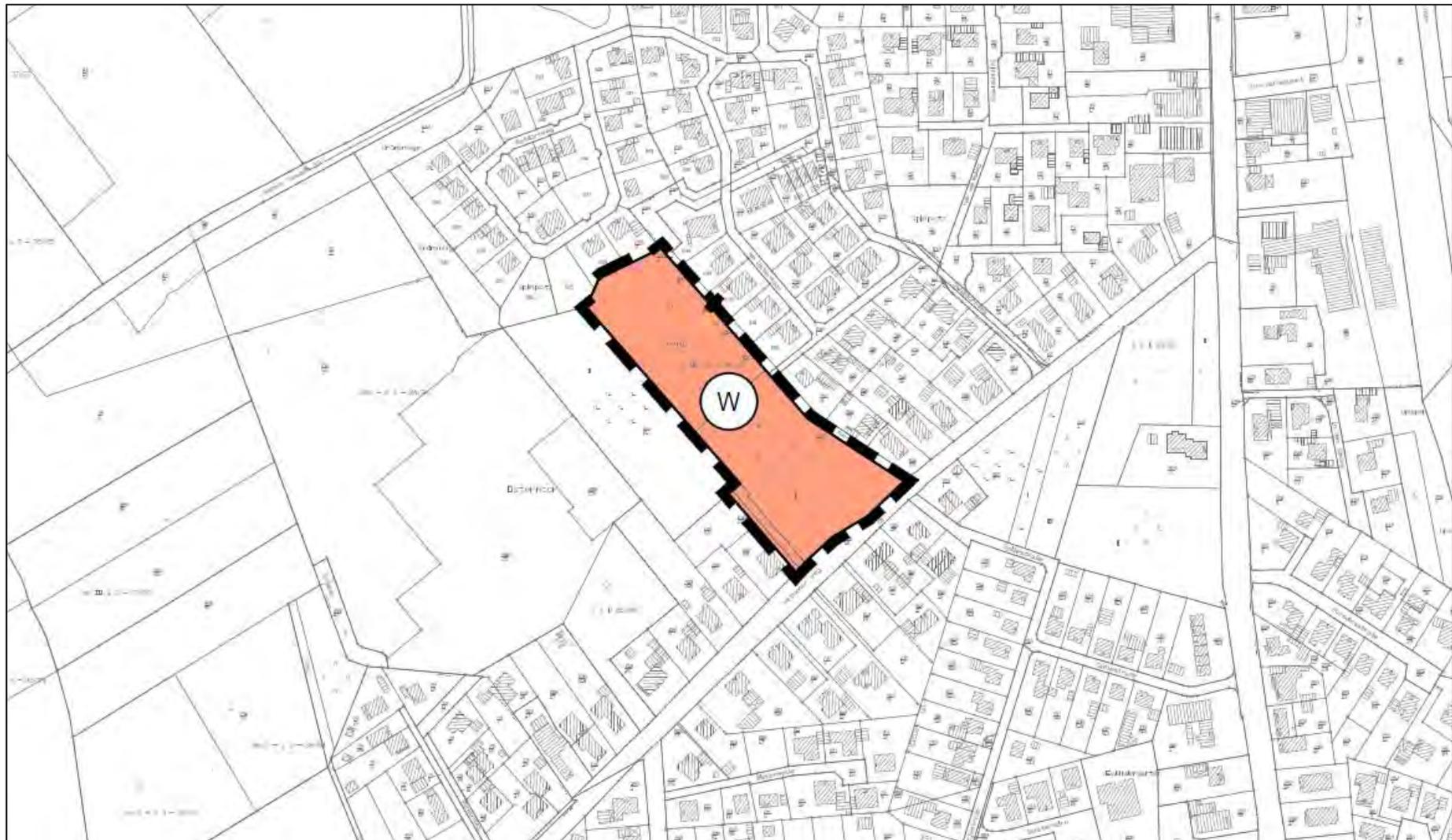
74. Flächennutzungsplanänderung „Nethener Weg / Feldrosenweg“ 9

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<u>Landkreis Ammerland</u> - Nachweis zur Oberflächenentwässerung	- Die Oberflächenentwässerung kann an die vorhandene Regenwasserkanalisation des angrenzenden B-Planes Nr. 78 angeschlossen werden. - RRB ist ausreichend bemessen und mit dem Anschluss des Plangebietes hydraulisch ausgelastet

TÖB/ Behörden

Redaktionelle Anmerkungen zu Verfahrensvermerken und Darstellung

Entwurf





Gemeinde Rastede

TOP 6

Bebauungsplan Nr. 104 B „Nethener Weg / Feldrosenweg“

Vorlage: 2017/118

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

07.08.2017

Anlass und Ziel der Planung

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bedarfsgerechte Ausweitung der Wohnnutzung in der Ortschaft Hahn-Lehmden

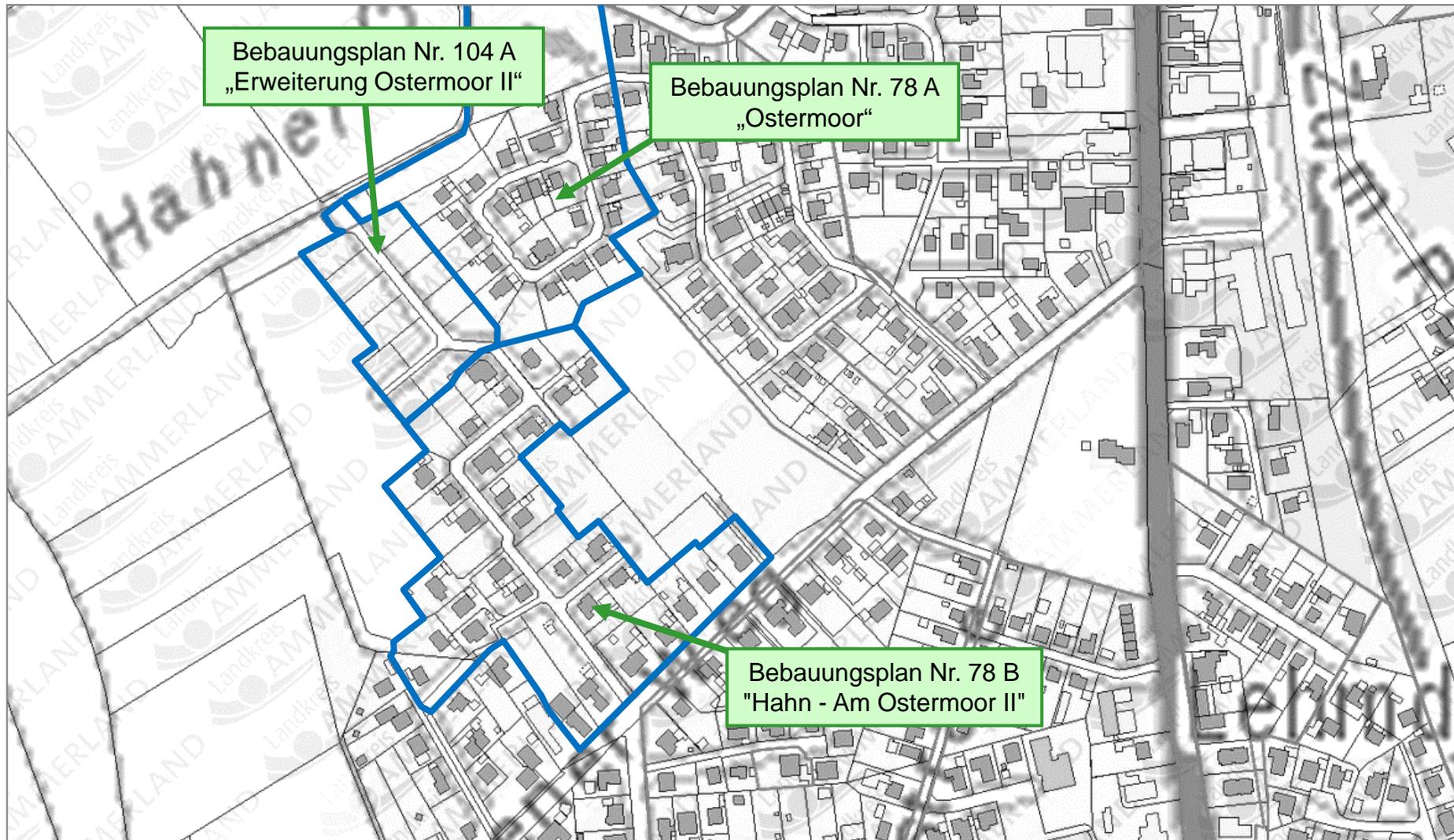


Städteb. Entwicklungskonzept „Hahn - Lehmden, nördlich Nethener Weg“

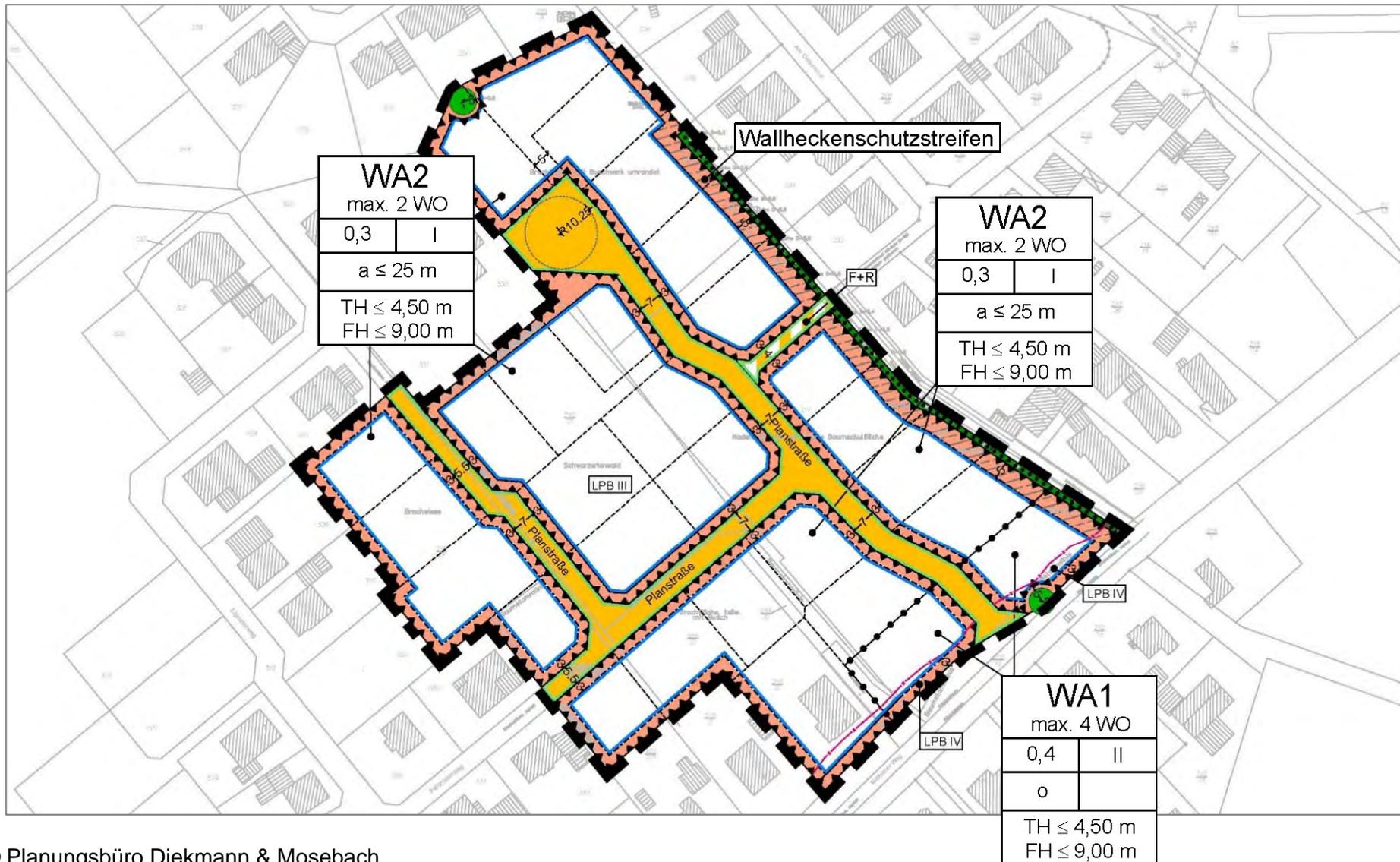
- 2004 erstellt
- bildet die Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Ortschaft Hahn-Lehmden



Planungsrechtliche Umsetzung



Vorentwurf



Abwägungsvorschläge

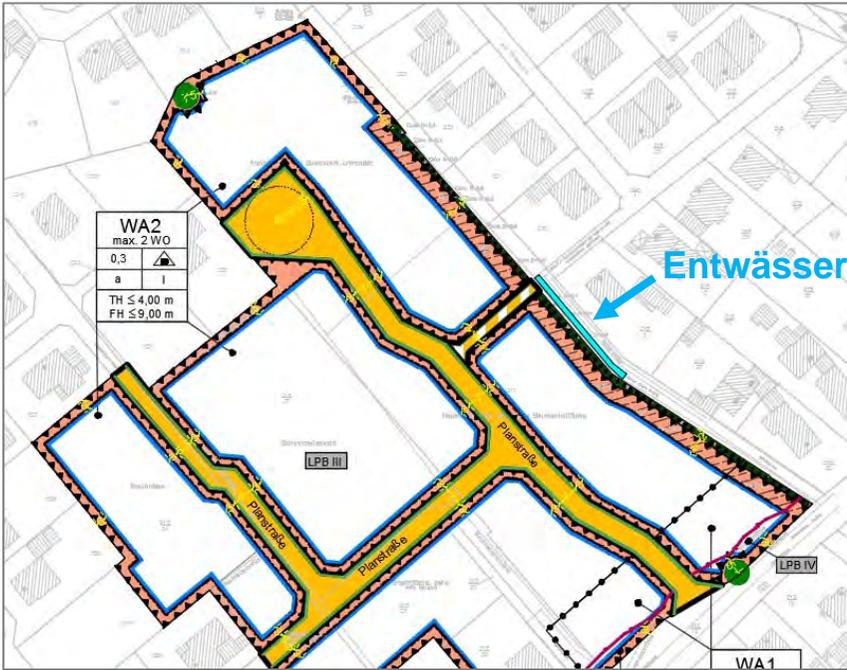
zu den im Zuge der Beteiligung der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)
und der Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (1) BauGB)
eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Landkreis Ammerland</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung zum Schutz von Außenwohnbereichen aufzunehmen 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Anregung wird nicht gefolgt. - tagsüber Überschreitungen des Orientierungswerts von max. 2,3 dB - nach gängiger Rechtsprechung: gesunde Wohnverhältnisse tagsüber bei bis zu 60 dB(A) gewährleistet - in der Regel Außenwohnbereiche auf der Südseite der Gebäude -> Abschirmung der am stärksten einwirkenden Geräusche (A 29) durch <ul style="list-style-type: none"> -> Pegelminderungen von bis zu 3 dB -> Einhaltung des Orientierungswerts von 55 dB(A)

TÖB/ Behörden

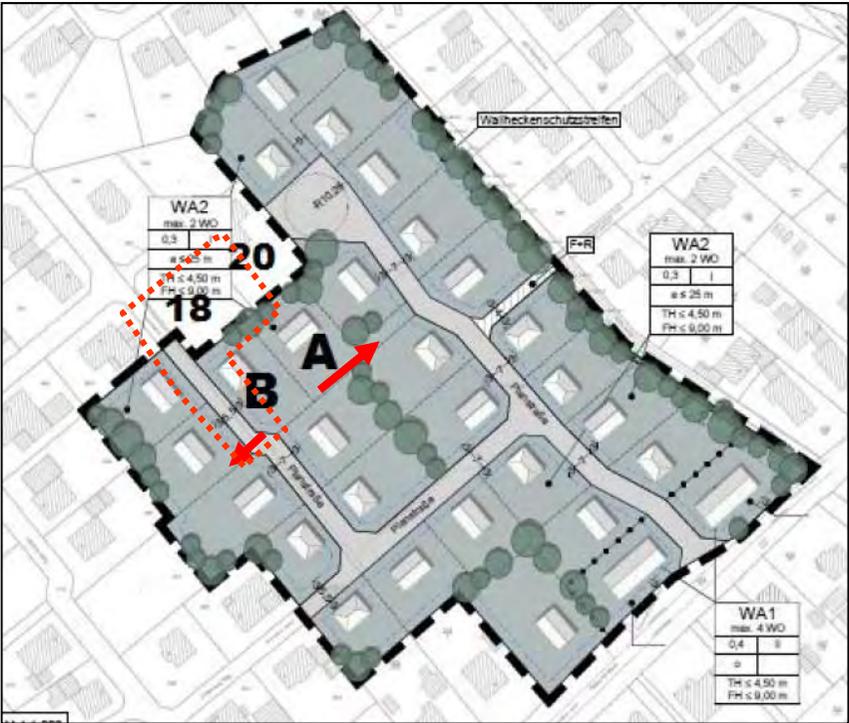
Redaktionelle Anmerkungen zu Bezugshöhen, Artenschutz, Verfahrensvermerken und Darstellung

Bürger

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Bürger 1</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Verrohrung des Entwässerungsgrabens östlich des Plangebietes - Bei Starkregen Überschwemmungen trotz Reinigung (Bauhof) -> Wasser bis zu 0,50 m hoch auf der Straße 	<ul style="list-style-type: none"> - Entwässerungsgraben nicht im Geltungsbereich des B-Planes -> nicht Regelungsinhalt dieses B-Planes - muss auf anderer Ebene geregelt werden

	Anregungen	Abwägungsvorschläge
Bürger	<p><u>Bürger 2</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - im Vorentwurf B-Plan Nr. 104 B: Traufhöhe: max. 4,50 m - angrenzende Wohngebiete: Traufhöhe: max. 4,00 m - Beschränkung der Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschosssockels von max. 0,3 m über Straßenkante -> Vermeidung von Höhenunterschieden 	<ul style="list-style-type: none"> - Reduzierung der Traufhöhe auf max. 4,00 m - Einweisung der maximalen Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFF) durch die Gemeinde -> individuelle Höhe für jedes Grundstück -> möglichst verträgliches Grundstücksniveau gegenüber der angrenzenden Bebauung

Bürger

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Bürger 2</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundstücke A und B haben zwei unterschiedliche Höhenbezugspunkte und somit eine sichtbare Höhendifferenz. -> Senklage der Grundstücke Nr. 18, 20 und B  <p>The site plan shows a residential development with several parcels. Parcels 18 and 20 are highlighted with a red dashed line. Parcels A and B are also highlighted. Technical specifications for height reference points (WA1 and WA2) are provided for different areas. WA2 has a maximum height of 2.00 m, a width of 0.3 m, and a height difference of 4.50 m. WA1 has a maximum height of 4.00 m, a width of 0.4 m, and a height difference of 4.50 m. The plan also shows a 'Wallheckenschützstreifen' and a 'F=R' area.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - lediglich Parzellierungsvorschläge - endgültige Aufteilung der Grundstücke erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt - individuelle OKFF für jedes Grundstück

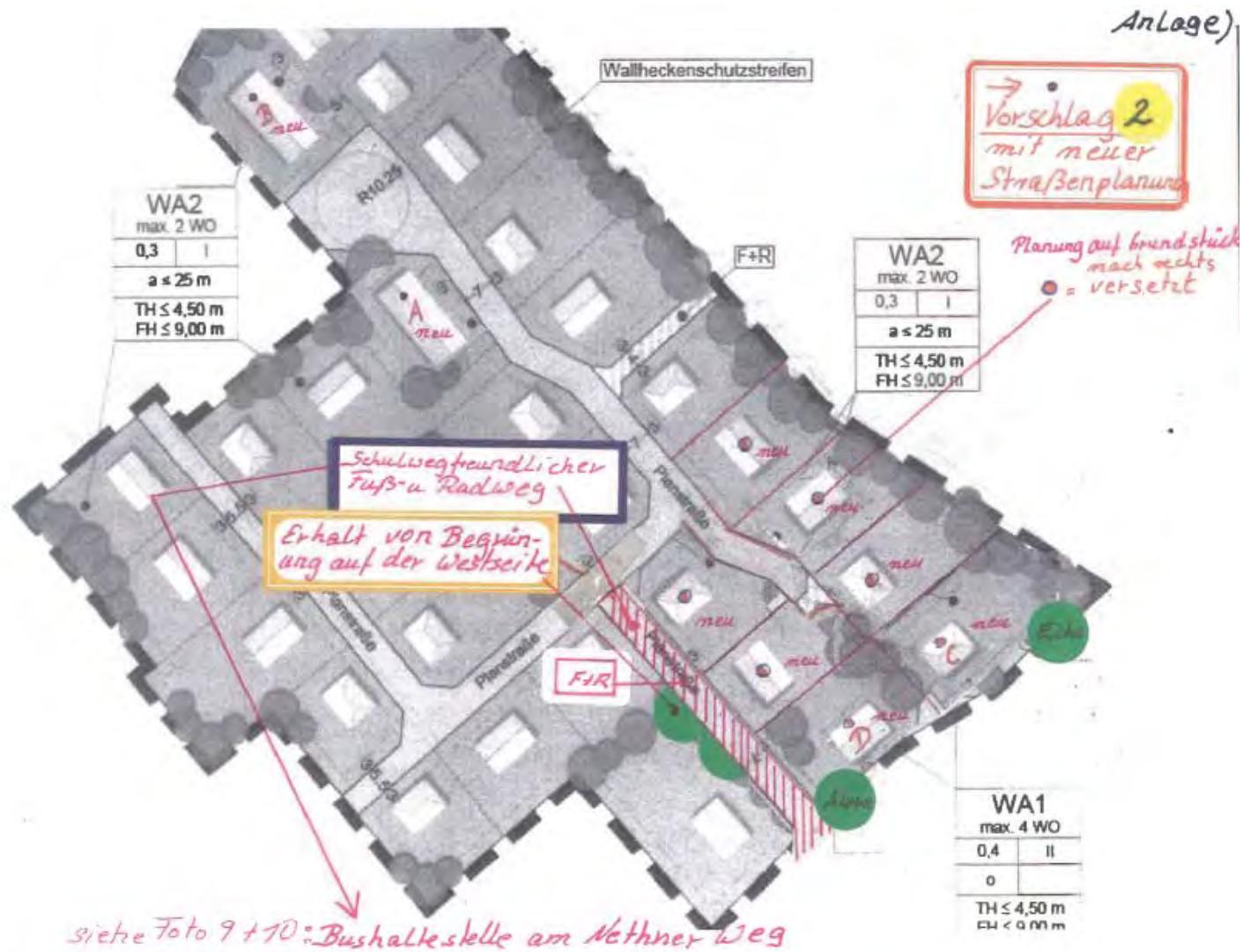
Bürger

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Bürger 3</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Geländekante (rote Linie): Höhenunterschied von ca. 1,00 m gegenüber der bestehenden Bebauung - Erschließung der Grundstücke (1), wo immer möglich, aus Richtung Südwest -> Staunässe bei angrenzenden tieferliegenden Grundstücken 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. - Wird im Zuge der Bauausführung einvernehmlich geregelt

	Anregungen	Abwägungsvorschläge
Bürger	<p><u>Bürger 3</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Aufnahme der Höhebegrenzung von 0,3 m Fertigfußboden über Straßenniveau in die Kaufverträge. - Traufhöhe an die umliegende Bebauung anpassen. 	<ul style="list-style-type: none"> - im Rahmen des Bauantrages: Einweisung der OKFF durch die Gemeinde Rastede - Reduzierung der Traufhöhe auf max. 4,00 m

	Anregungen	Abwägungsvorschläge
Bürger	<p><u>19 Bürger gem. Unterschriftenliste (19 ortsansässig, 3 Stimmen ohne Unterschrift)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - alter Baum- und Strauchbestand der ehem. Baumschule fungierte als waldähnliche Sichtzone - kein Erhalt des durchgängigen typischen grünen Charakters des Nethener Weges <p>Eine Begrünung der Straßenseite würde durch den Bau von Einfamilienhäusern unterstützt werden</p>	<ul style="list-style-type: none"> - städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 1 (5) BauGB) - größtmöglicher Erhalt der im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen (Einzelbäume, Wallhecke) - Straßenbegleitende Bäume außerhalb des Geltungsbereiches - Durch GRZ von 0,4 keine übermäßige Verdichtung der Grundstücke

	Abwägungsvorschläge
<p style="text-align: center;">Anregungen</p> <p>Bürger</p> <p><u>19 Bürger gemäß Unterschriftenliste</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Beibehalten des Ortsbildes durch eine typische Bauweise am Nethener Weg - Bau von Einfamilienhäusern entlang des Nethener Weges -> harmonische, durchführende Straßenansicht - Anordnen der Mehrfamilienhäuser an der Wendeanlage im Plangebiet 	<ul style="list-style-type: none"> - im gesamten Plangebiet einheitliche maximale Trauf- und Firsthöhe (WA1 und WA2) + örtliche Bauvorschriften - Nördlich und südlich des Nethener Weges: Gleiche Festsetzungen zu maximal zulässigen Vollgeschossen, der Bauweise sowie dem Höchstmaß der baulichen Nutzung - Durch die Anordnung der Mehrfamilienhäuser am Nethener Weg -> Minimierung des Verkehrsaufkommens im Plangebiet



	Abwägungsvorschläge
<p>Bürger</p> <p><u>19 Bürger gemäß Unterschriftenliste</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Nethener Weg wird als Umgehung- und Durchgangsstraße genutzt -> hohes Verkehrsaufkommen + Geschwindigkeitsüberschreitung - Verkehrsverlauf soll geändert werden -> mögliche Erhöhung der Durchfahrten in unserem Wohnbereich durch eine neue Anbindung an den Nethener Weg 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. - Feldrosenweg schließt ebenfalls an den Nethener Weg an - ohne weiteren Anschluss -> einseitigen Belastung des Feldrosenwegs -> Konzentration an einem Knotenpunkt - durch zwei Knotenpunkte Verteilung des Verkehrs



	Anregungen	Abwägungsvorschläge
Bürger	<p><u>19 Bürger gemäß Unterschriftenliste (davon 19 ortsansässig, insgesamt 3 Stimmen ohne Unterschrift)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Förderung einer bestehenden traditionellen Nachbarschaftsgemeinschaft - Mietwohnungen: auf längere Sicht Mieterwechsel -> Bau von Einfamilienhäusern am Nethener Weg 	<ul style="list-style-type: none"> - Bau von Mehrfamilienhäusern ist nicht gleichzusetzen mit Mietwohnungsbau - Typologie des Mehrfamilienhauses -> Erweiterung des Wohnungsangebotes am Nethener Weg - Bedarf an verdichteten Wohnformen - Wegzug von alteingesessenen älteren oder jüngeren Bewohnern kann verhindert werden

Entwurf

