



Gemeinde Rastede

TOP 6

74. Flächennutzungsplanänderung „Nethener Weg / Feldrosenweg“

Vorlage: 2017/192

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

23.10.2017

74. Flächennutzungsplanänderung „Nethener Weg / Feldrosenweg“ 2

Anlass und Ziel der Planung

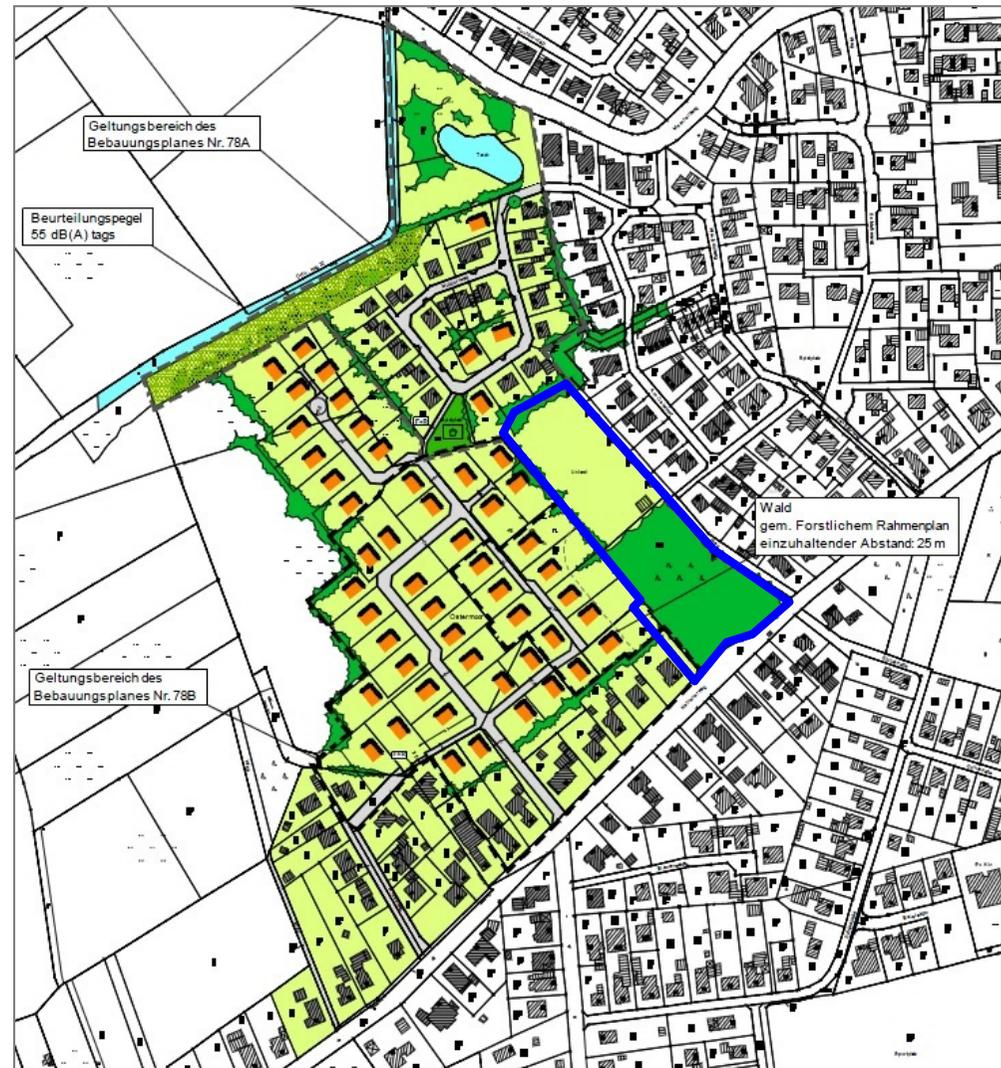
Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bedarfsgerechte Ausweitung der Wohnnutzung in der Ortschaft Hahn-Lehmden



74. Flächennutzungsplanänderung „Nethener Weg / Feldrosenweg“ 3

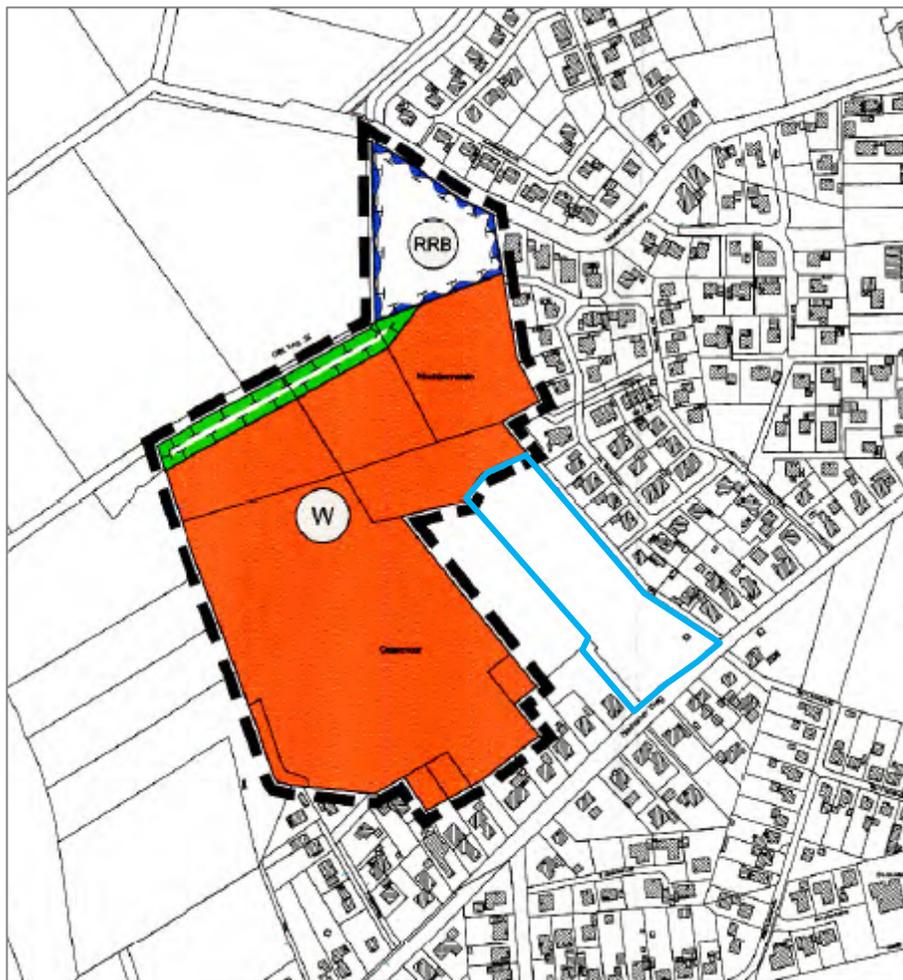
Städteb. Entwicklungskonzept „Hahn - Lehmden, nördlich Nethener Weg“

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

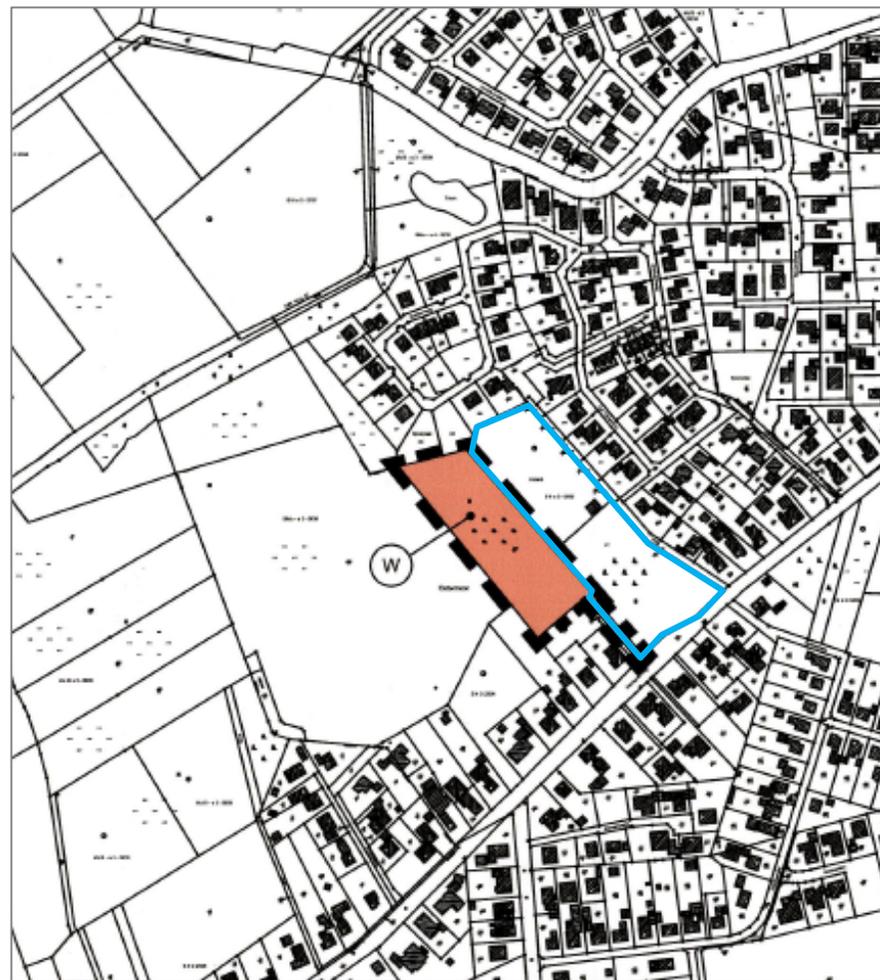


74. Flächennutzungsplanänderung „Nethener Weg / Feldrosenweg“ 4

Bestehende Flächennutzungsplanänderungen



27. Flächennutzungsplanänderung (2005)



44. Flächennutzungsplanänderung (2012)

74. Flächennutzungsplanänderung „Nethener Weg / Feldrosenweg“ 5

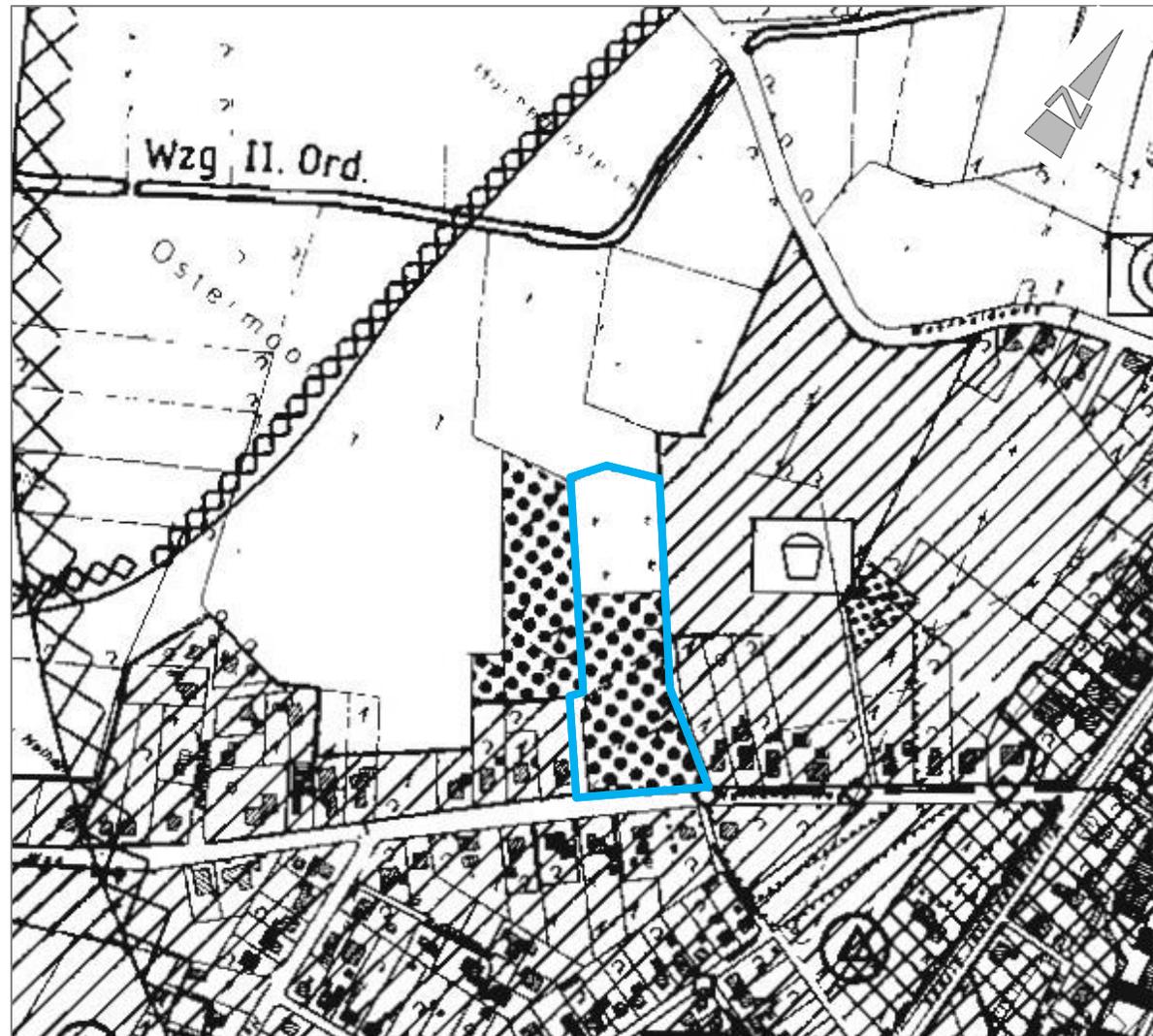
Auszug Flächennutzungsplan

Südosten:

Darstellung als Flächen für Wald

Nordwesten:

Darstellung als Flächen für Landwirtschaft



Abwägungsvorschläge

zu den im Zuge der Beteiligung der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)
eingegangenen Stellungnahmen

74. Flächennutzungsplanänderung „Nethener Weg / Feldrosenweg“ 8

Landkreis Ammerland

- Hinweise zur Genehmigungs- bzw. Ausführungsplanung sowie redaktionelle Hinweise bezüglich des Wallheckenprogramms, dem Flächenpool und RRÖP

Oldenburg-Osfriesischer Wasserverband

- Hinweise zur Genehmigungs- bzw. Ausführungsplanung

TÖB/ Behörden

Abwägungsvorschläge

zu den im Zuge
der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)
eingegangenen Stellungnahmen

74. Flächennutzungsplanänderung „Nethener Weg / Feldrosenweg“ 10

	Anregungen	Abwägungsvorschläge
Bürger	<p><u>13 Bürger:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Veränderung des Wohnortes durch vollständige Umwandlung der Baumschulfläche - Standortübliche Bauweise durch Einfamilien- und Doppelhäuser am Nethener Weg (max. 2 WE) erhalten - Bebauung durch Vierfamilienhäuser fügt sich nicht in die Umgebung ein - kein Erhalt des durchgängigen typischen grünen Charakters am Nethener Weg - Einfriedung durch Hecken, Sträucher oder niedrige Zäune 	<ul style="list-style-type: none"> - Bedarf an Wohnbauflächen - städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 1 (5) BauGB) - größtmöglicher Erhalt der im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen (Einzelbäume, Wallhecke) <p style="text-align: center;">} nicht Regelungsinhalt der Flächennutzungsplanänderung</p>

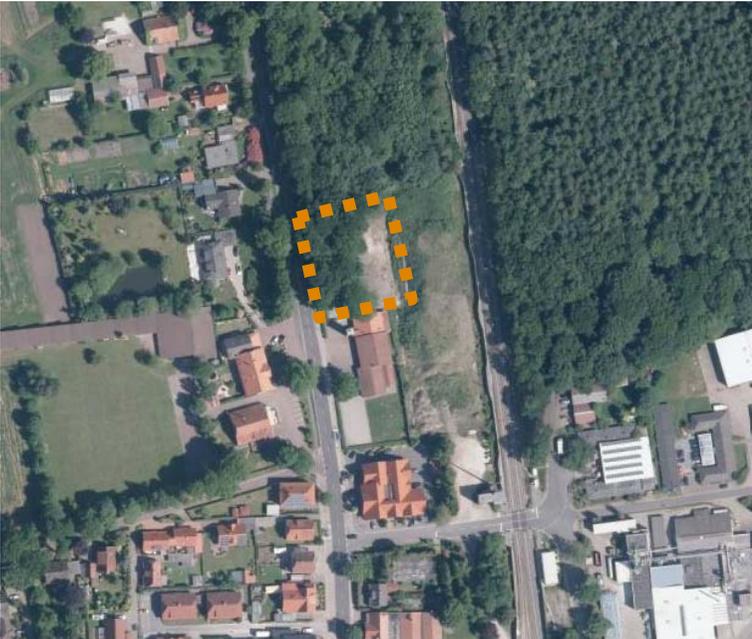
74. Flächennutzungsplanänderung „Nethener Weg / Feldrosenweg“ 11

Bürger

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>- Schwierigkeiten bei der Vermarktung des Grundstücks für den sozialen Wohnungsbau am Baugebiet Ostermoor III -> ähnliche Schwierigkeiten am Nethener Weg zu vermuten</p> <p>- Sozialen Wohnungsbau besser im neuen Baugebiet zwischen der Spillestraße - Nethener Weg und der Wilhelmshavener Str. umsetzen, da entlang der Wilhelmshavener Str. bereits mehrere Mehrfamilienhäuser vorhanden sind.</p>	<p>- Mehrfamilienhäuser sind nicht gleichzusetzen mit sozialem Wohnungsbau</p> <p>- Im B-Plan Nr. 104 A „Am Ostermoor III“ werden planungsrechtlich keine Mehrfamilienhäuser vorbereitet, da hier max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind.</p> <p>- im B-Plan Nr. 104 B ist kein sozialer Wohnungsbau sondern lediglich der Bau zweier Vierfamilienhäuser geplant</p> <p>- Für die nebengenannte Fläche liegt zurzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor.</p> <p>- Aktuell besteht ein Bedarf an verdichteten Wohnformen, die u.a. von älteren oder jüngeren Bewohnern nachgefragt werden.</p>

74. Flächennutzungsplanänderung „Nethener Weg / Feldrosenweg“ 12

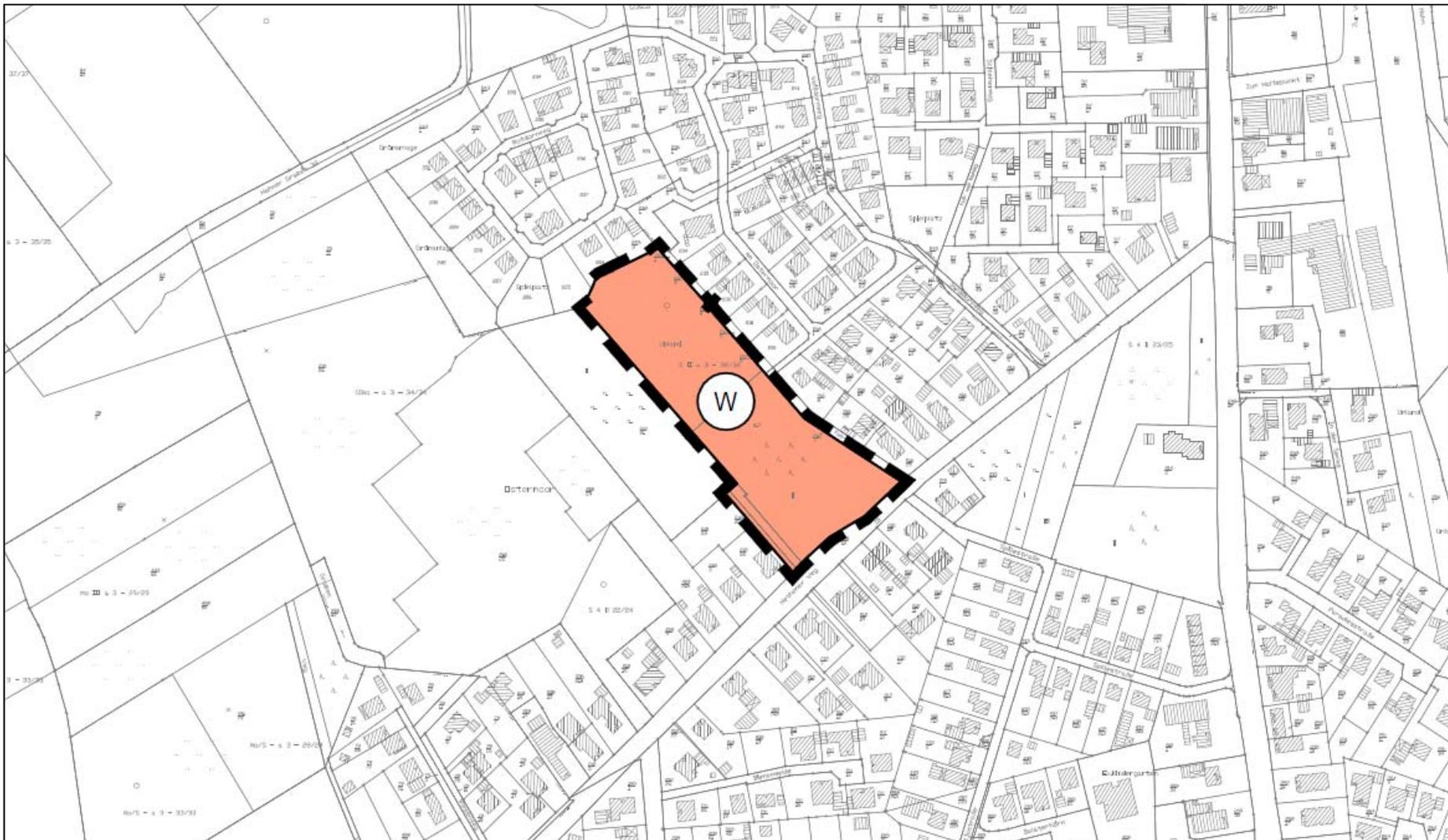
Bürger

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>In der Wohnbauoffensive 2015+ wird formuliert:</p> <ul style="list-style-type: none">- Mittelfristigen Bedarf nach (Miet-) Wohnraum durch Bebauung des Grundstücks neben dem Feuerwehrhaus decken <p>-> Grundstück noch nicht bebaut</p> 	<ul style="list-style-type: none">- Nebengenanntes Grundstück ist aufgrund seiner baurechtlichen Beurteilung als Außenbereich nur für die Errichtung von Wohnraum ausschließlich für Flüchtlinge verfügbar.- Bebauung mit Wohnungen für andere Nutzer ist daher nicht zulässig.- Zur Deckung des Bedarfs weitere Grundstücke notwendig.

74. Flächennutzungsplanänderung „Nethener Weg / Feldrosenweg“ 13

	Anregungen	Abwägungsvorschläge
Bürger	<ul style="list-style-type: none">- In öffentlichen Medien: Bebauung der Grundstücke durch Vierfamilienhäuser wird von der Politik als Experiment gesehen	<ul style="list-style-type: none">- Flächennutzungsplanänderung dient lediglich der Vorbereitung einer Wohnbauentwicklung in Hahn-Lehmden.- nebenstehender Hinweis ist nicht Regelungsinhalt der Flächennutzungsplanänderung

Feststellungsbeschluss





Gemeinde Rastede

TOP 7

Bebauungsplan Nr. 104 B „Nethener Weg / Feldrosenweg“

Vorlage: 2017/193

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

28.10.2017

Anlass und Ziel der Planung

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

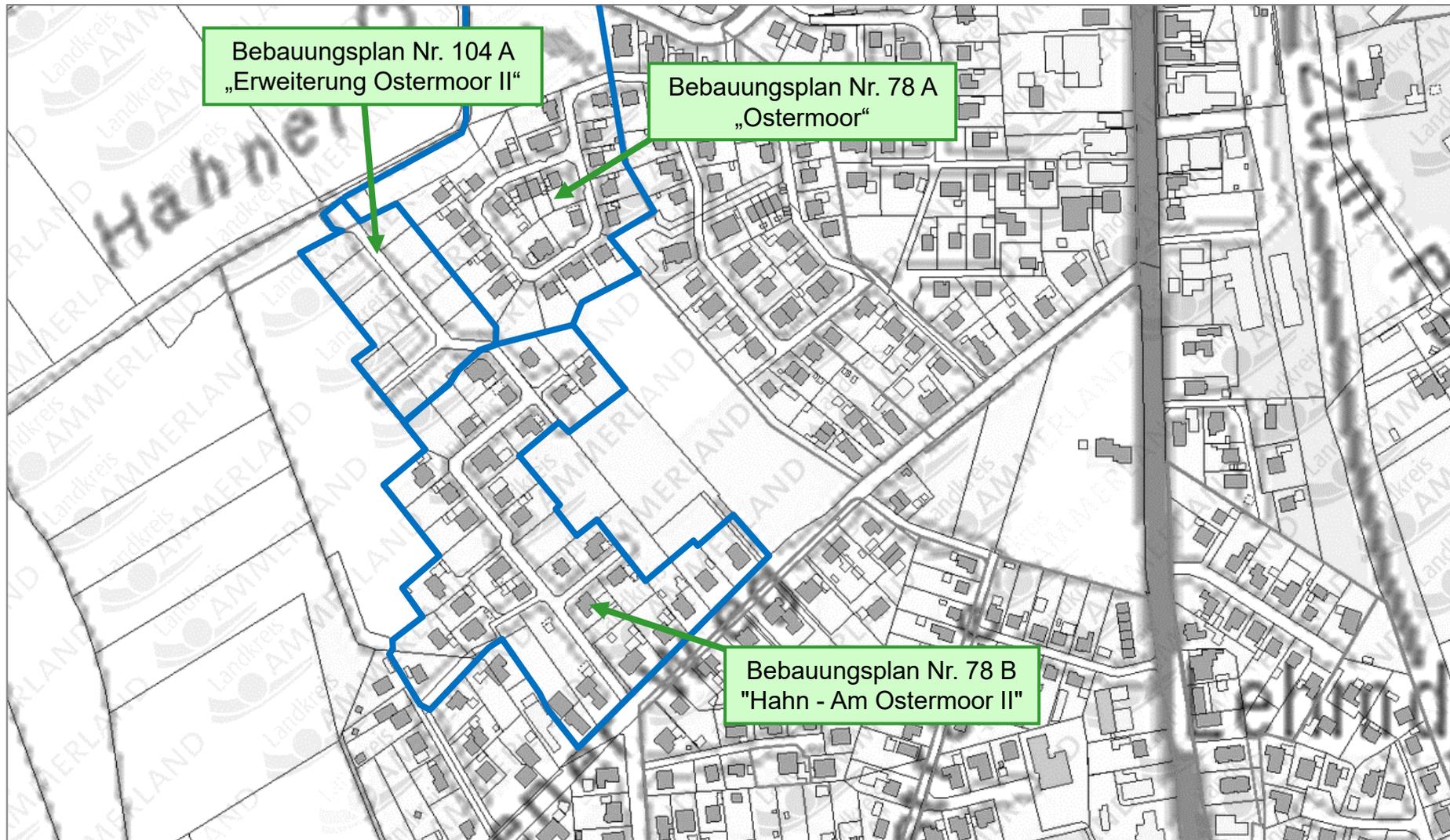


Städteb. Entwicklungskonzept „Hahn - Lehmden, nördlich Nethener Weg“

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



Planungsrechtliche Umsetzung



Abwägungsvorschläge

zu den im Zuge der Beteiligung der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)
eingegangenen Stellungnahmen

Landkreis Ammerland

- Hinweise zur Genehmigungs- bzw. Ausführungsplanung sowie redaktionelle Hinweise bezüglich des Wallheckenprogramms, dem Flächenpool, RROP und den Örtlichen Bauvorschriften

Oldenburg-Osfriesischer Wasserverband

- Hinweise zur Genehmigungs- bzw. Ausführungsplanung

Deutsche Telekom Technik GmbH

- Hinweise zur Genehmigungs- bzw. Ausführungsplanung

TÖB/ Behörden

Abwägungsvorschläge

zu den im Zuge
der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)
eingegangenen Stellungnahmen

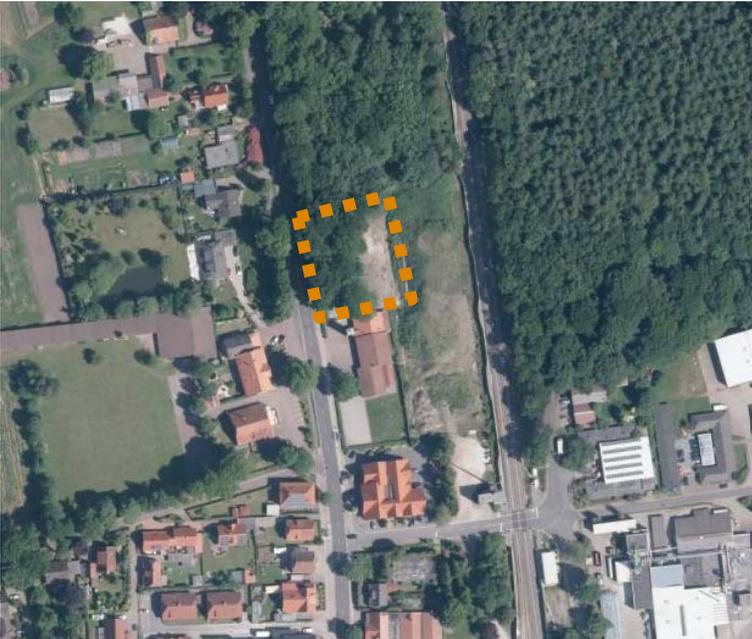
	Anregungen	Abwägungsvorschläge
Bürger	<p><u>13 Bürger:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Veränderung des Wohnortes durch vollständige Umwandlung der Baumschulfläche - Standortübliche Bauweise durch Einfamilien- und Doppelhäuser am Nethener Weg (max. 2 WE) erhalten - Bebauung durch Vierfamilienhäuser fügt sich nicht in die Umgebung ein 	<ul style="list-style-type: none"> - Bedarf an Wohnbauflächen - städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 1 (5) BauGB) - größtmöglicher Erhalt der im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen (Einzelbäume, Wallhecke) - östlich des Plangebietes im B-Plan Nr. 43 werden keine Festsetzungen zu max. Wohneinheiten formuliert (Großteil im Gebiet EFH aber auch vereinzelt MFH) - westlich des Plangebietes sind im B-Plan Nr. 78B „Hahn - Am Ostermoor II“ am Nethener Weg max. 2 Wohneinheiten festgesetzt. - Durch einheitliche Trauf- und Firsthöhen fügt sich die geplante Bebauung in die Umgebung ein.

	Anregungen	Abwägungsvorschläge
Bürger	<p><u>Bürgerstellungnahme 1 (2 Bürger):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - kein Erhalt des durchgängigen typischen grünen Charakters am Nethener Weg - Einfriedung durch Hecken, Sträucher oder niedrige Zäune 	<ul style="list-style-type: none"> - zwei ortsbildprägende Bäume entlang des Nethener Wegs im B-Plan Nr. 104 B vorhanden - Aufgrund der Erschließung nur ein Baum am Nethener Weg festgesetzt. - Weitere ortsbildprägende Bäume und Straßenbegleitgrün sind außerhalb des Geltungsbereiches - Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Einfriedung sind im B-Plan Nr. 104 B nicht vorgesehen. - Örtliche Bauvorschriften aus den angrenzenden B-Plänen übernommen. - Erfahrungsgemäß werden Gärten in südlicher Richtung angeordnet und mit lebenden Hecken zur Straße eingefasst.

Bürger

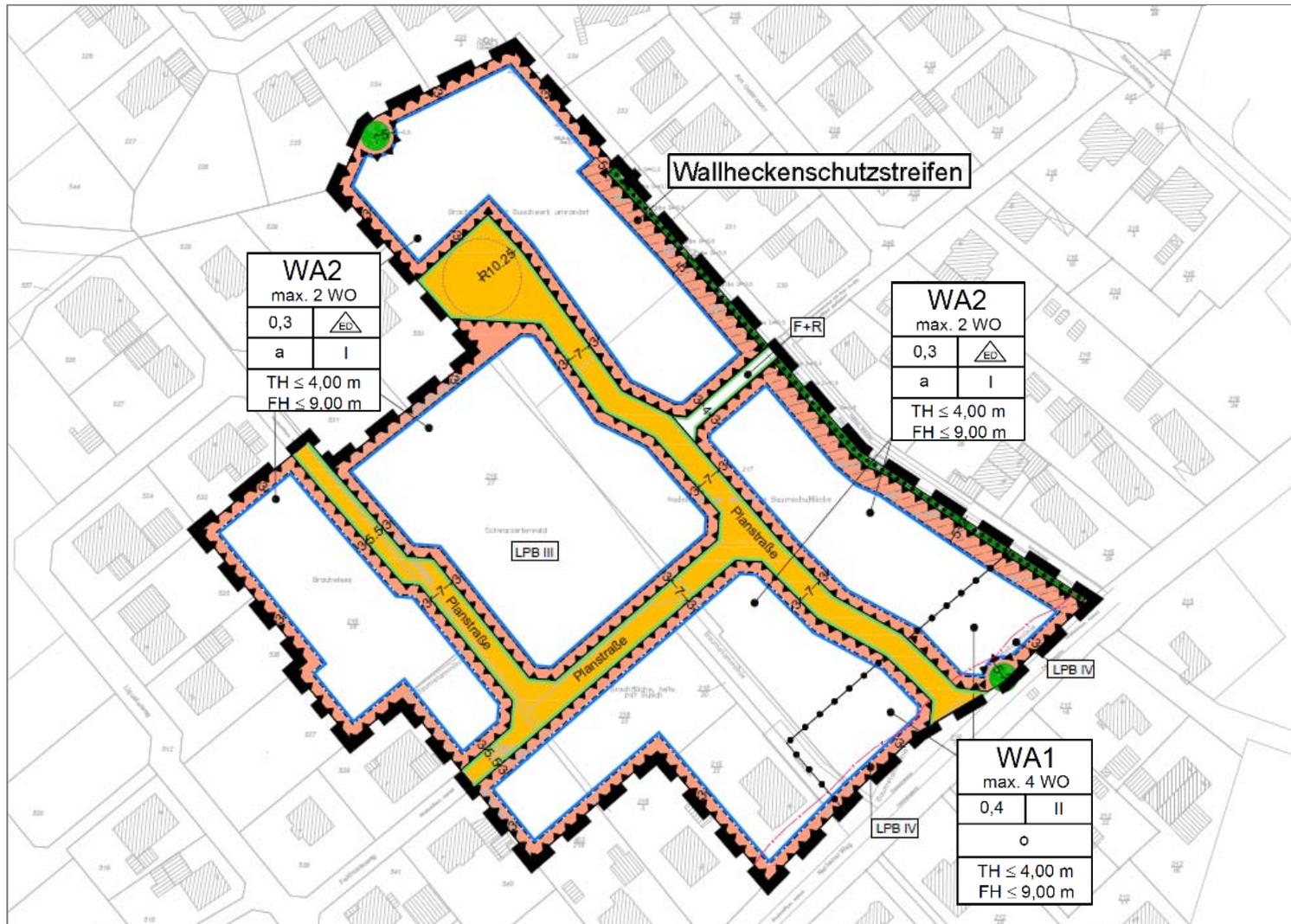
Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>- Schwierigkeiten bei der Vermarktung des Grundstücks für den sozialen Wohnungsbau am Baugebiet Ostermoor III -> ähnliche Schwierigkeiten am Nethener Weg zu vermuten</p> <p>- Sozialen Wohnungsbau besser im neuen Baugebiet zwischen der Spillestraße - Nethener Weg und der Wilhelmshavener Str. umsetzen, da entlang der Wilhelmshavener Str. bereits mehrere Mehrfamilienhäuser vorhanden sind.</p>	<p>- Mehrfamilienhäuser sind nicht gleichzusetzen mit sozialem Wohnungsbau</p> <p>- Im B-Plan Nr. 104 A „Am Ostermoor III“ werden planungsrechtlich keine Mehrfamilienhäuser vorbereitet, da hier max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind.</p> <p>- im B-Plan Nr. 104 B ist kein sozialer Wohnungsbau sondern lediglich der Bau von zwei Vierfamilienhäusern geplant</p> <p>- Für die nebenenannte Fläche liegt zurzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor</p> <p>- Aktuell besteht ein Bedarf an verdichteten Wohnformen, die u.a. von älteren oder jüngeren Bewohnern nachgefragt werden.</p>

Bürger

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>In der Wohnbauoffensive 2015+ wird formuliert:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mittelfristigen Bedarf nach (Miet-) Wohnraum durch Bebauung des Grundstücks neben dem Feuerwehrhaus decken -> Grundstück noch nicht bebaut 	<ul style="list-style-type: none"> - Nebengenanntes Grundstück ist aufgrund seiner baurechtlichen Beurteilung als Außenbereich nur für die Errichtung von Wohnraum ausschließlich für Flüchtlinge verfügbar. - Bebauung mit Wohnungen für andere Nutzer ist daher nicht zulässig. - Zur Deckung des Bedarfs weitere Grundstücke notwendig.

	Anregungen	Abwägungsvorschläge
Bürger	<p>- In öffentlichen Medien: Bebauung der Grundstücke durch Vierfamilienhäuser wird in der Politik als Experiment gesehen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - nachhaltige und fortschrittliche Bauentwicklung - Bereitstellung von Wohnbauland nicht nur für eine Bevölkerungsgruppe - Vielschichtige Bevölkerungsstruktur wird gefördert - ca. 20 EFH und lediglich max. 2 MFH - Bebauung fügt sich in die Umgebung ein

Satzungsbeschluss



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Beschlussvorschlag 74. FNPÄ:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 23.10.2017 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die 74. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung und Umweltbericht wird beschlossen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Beschlussvorschlag BPlan 104 B:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 23.10.2017 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Der Bebauungsplan 104 B – Nethener Weg/ Feldrosenweg mit Begründung und Umweltbericht sowie die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.