

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2018/241freigegeben am **20.11.2018****GB 1**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 19.11.2018

Aufstellung des Bebauungsplans 111 - Hahn-Lehmden - Am Dorfplatz

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	03.12.2018	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	10.12.2018	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. 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 03.12.2018 berücksichtigt.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplans 111 mit örtlichen Bauvorschriften einschließlich Begründung wird zugestimmt.
3. 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.
4. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.
5. Die Baufeldfreimachung wird bereits im Januar/ Februar 2019 durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Im Zuge einer Innenentwicklung soll die ehemalige Baumschulfläche im Einmündungsbereich Wilhelmshavener Straße / Nethener Weg für verschiedene Nutzungen bereitgestellt werden. Im Rahmen der Dorfentwicklungsplanung Rastede-Nord wurde dieser Bereich als Entwicklungsfläche erkannt und die Idee aufgenommen, dort neben der Schaffung von Wohnbauflächen auch einen Dorfplatz anzulegen. Der Bebauungsplan 111 schafft hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Auf Basis des Vorentwurfs hat zwischenzeitlich die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange stattgefunden. Vonseiten der Öffent-

lichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden insbesondere Hinweise zur Erschließung sowie zur Zulässigkeit von Einzelhandel im Mischgebiet vorgebracht. Die Abwägungsvorschläge sind der Anlage 1 zu entnehmen.

In den Entwurf wurde eine wesentliche Änderung eingearbeitet, die auf die Vermarktbarkeit der Bauplätze zurückgeht. Im Vorentwurf waren entlang der Wilhelmshavener Straße 4 Grundstücke als Mischgebiet vorgesehen. Gemäß § 6 Baunutzungsverordnung muss im Mischgebiet eine Durchmischung von Wohnen und Gewerbe stattfinden. Insoweit wären auf jedem der 4 Grundstücke gewerbliche Nutzungen zwingend nachzuweisen, die wohl mindestens die Hälfte des Erdgeschosses zu umfassen hätten. Eine derart hohe Nachfrage nach gewerblichen Nutzungen besteht für Hahn-Lehmden jedoch nicht. Insoweit wären Probleme bei der Vermarktung der Mischgebiets-Flächen vorprogrammiert.

Der Entwurf sieht daher auch entlang der Wilhelmshavener Straße allgemeine Wohngebiete vor. In diesen ist gemäß § 4 Baunutzungsverordnung auch nicht störendes Gewerbe zulässig. Somit kann weiterhin eine Belebung durch gewerbliche Nutzungen realisiert werden, wie sie im Rahmen der Dorfentwicklungsplan erzielt werden soll.

Der Entwurf enthält darüber hinaus Regelungen zum Ersatz des Waldes, der sich auf der ehemaligen Baumschulfläche entwickelt hatte und der für die Erschließungsarbeiten entnommen werden muss. Als Ersatz werden nördlich des Nethener Sees in Bekhausen und im Bereich des Sportplatzes am Achterdörper Weg in Wapeldorf zwei Flächen aufgeforstet.

Soweit dem Entwurf zugestimmt wird, kann jetzt die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Der Satzungsbeschluss kann voraussichtlich in der Ratssitzung vor den Osterferien gefasst werden.

Üblicherweise beginnen die Erschließungsarbeiten erst nach dem Satzungsbeschluss. Mit der Baufeldfreimachung in diesem Plangebiet werden jedoch auch die Voraussetzungen für die Anlegung des Dorfplatzes geschaffen. Soweit der Förderantrag für die Herstellung des Dorfplatzes angenommen wird, muss der Dorfplatz in 2019 fertiggestellt werden.

Da aufgrund von artenschutzrechtlichen Belangen die Baufeldfreimachung jedoch nur zwischen Oktober und März erfolgen darf, muss die Entnahme des Waldes bereits vor dem Satzungsbeschluss erfolgen. Hierzu hat die Gemeinde eine Vorabstimmung mit dem Landkreis Ammerland durchgeführt, der die Genehmigung der vorzeitigen Baufeldfreimachung (Entnahme des Waldes) bis zur Sitzung am 03.12.2018 auszustellen beabsichtigt.

Es wird vorgeschlagen, der vorzeitigen Baufeldfreimachung zuzustimmen, um die Herstellung des Dorfplatzes innerhalb des Förderzeitraums zu ermöglichen.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Planzeichnung
3. Begründung