



# Gemeinde Rastede

---

## TOP 7

### Bebauungsplan Nr. 111

„Am Dorfplatz“

gem. § 13a BauGB

Vorlage 2018/241

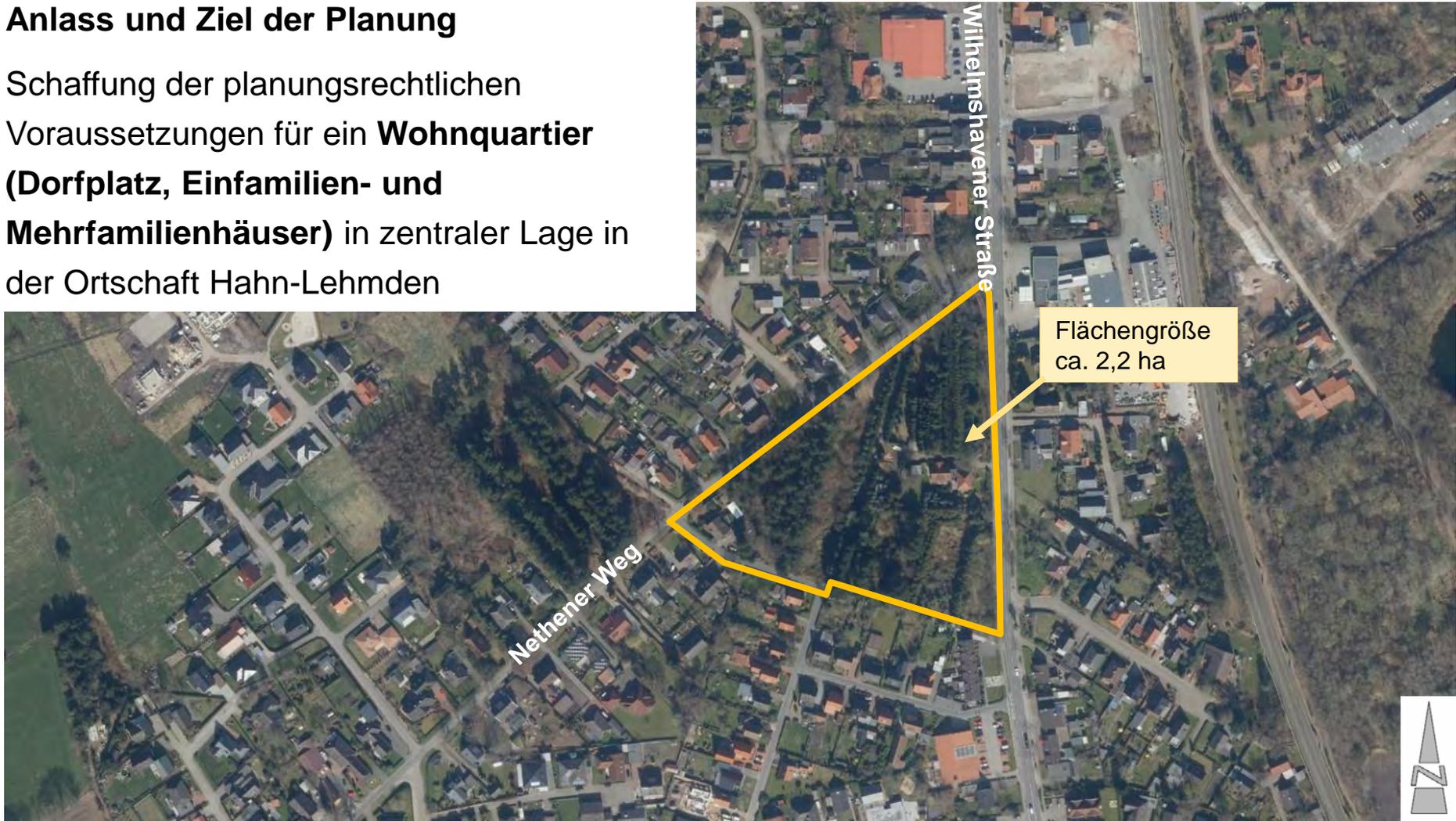
**Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen**

**03.12.2018**

## Übersicht zum Plangebiet

### Anlass und Ziel der Planung

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein **Wohnquartier (Dorfplatz, Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser)** in zentraler Lage in der Ortschaft Hahn-Lehmden



## Städteb. Entwicklungskonzept „Am Dorfplatz“

- Dorfplatz mit angrenzender Mehrfamilienhausbebauung
- Entlang der Wilhelmshavener Straße weitere Mehrfamilienhausbebauung
- Im Süden und Westen Ein- und Zweifamilienhäuser
- ca. 5 Mehrfamilienhäusern
- ca. 14 Ein- und Zweifamilienhäuser



## Flächennutzungsplan

Gemischte Bauflächen (M)  
entlang der Wilhelmshavener  
Straße

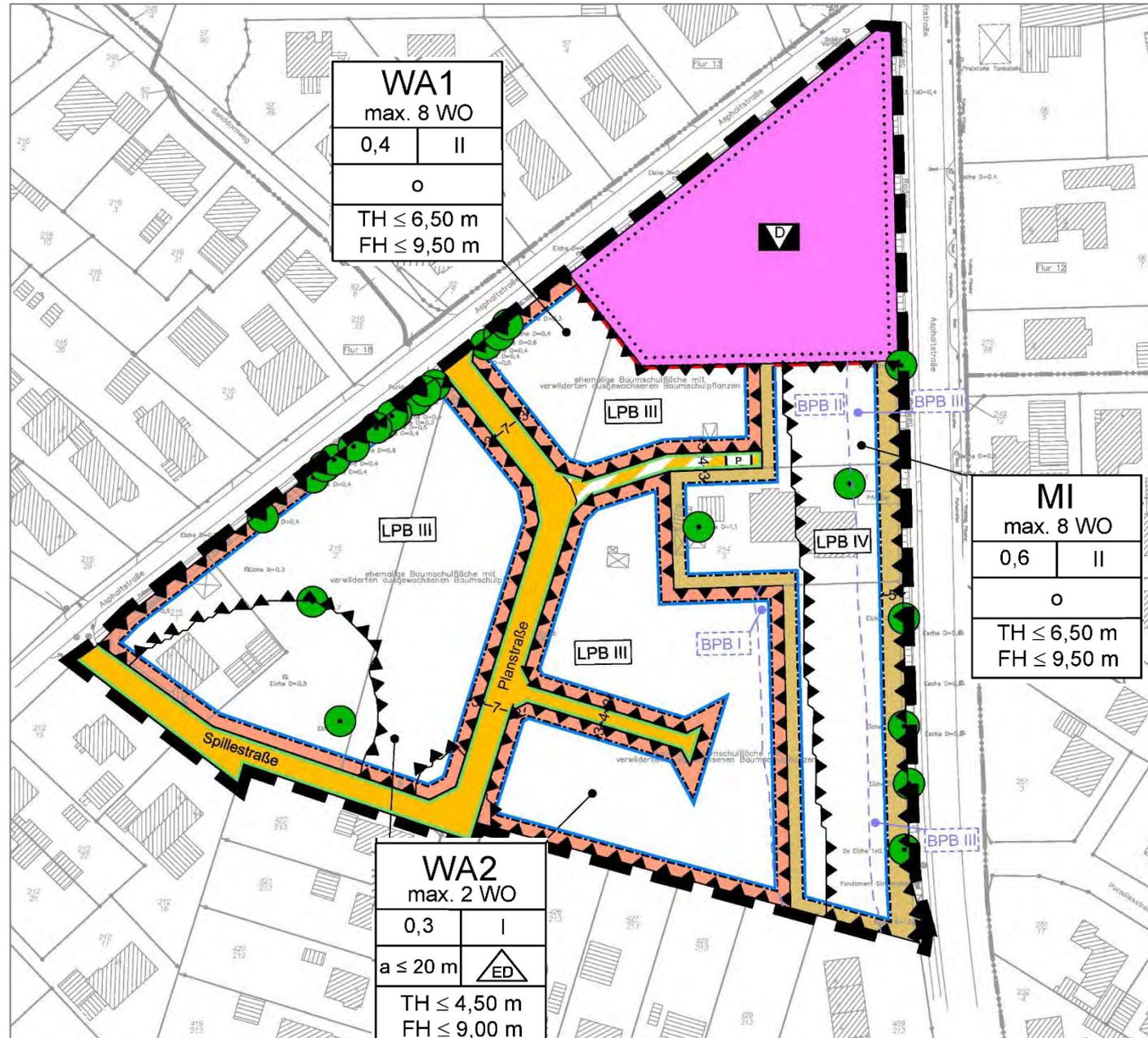
Wohnbauflächen (W) im  
restlichen Plangebiet

Transformatorstation im Süden

Aufstellung des Bebauungsplanes  
im beschleunigten Verfahren  
gem. § 13a BauGB  
→ Berichtigung des  
Flächennutzungsplans



## Vorentwurf



<b>WA1</b>	
max. 8 WO	
0,4	II
o	
TH ≤ 6,50 m	
FH ≤ 9,50 m	

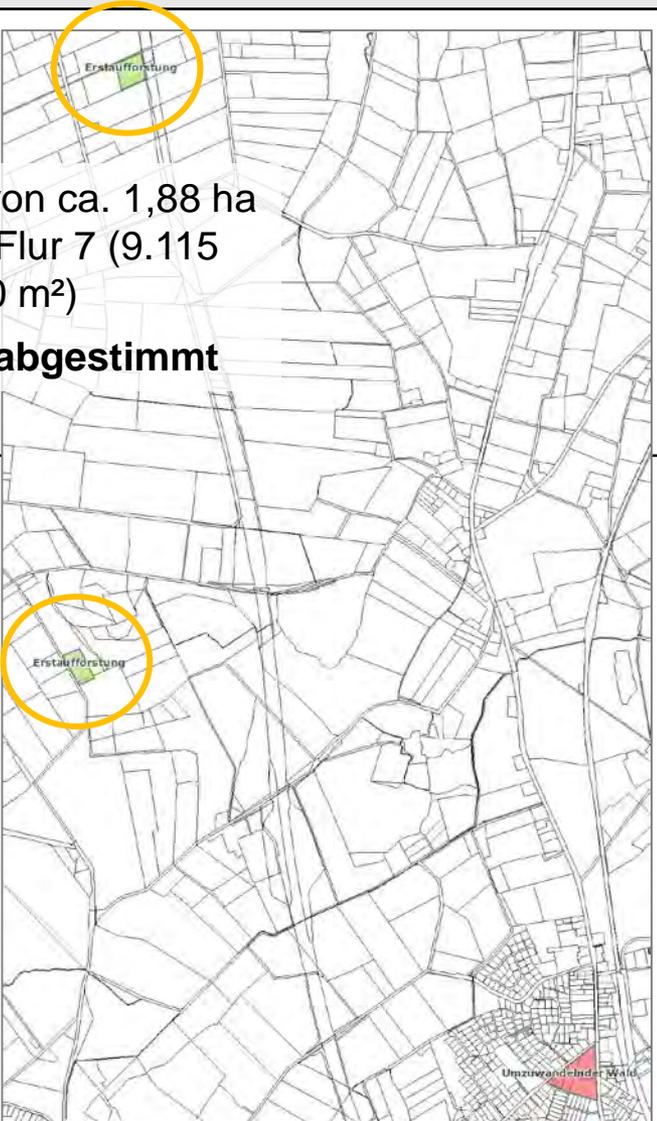
<b>MI</b>	
max. 8 WO	
0,6	II
o	
TH ≤ 6,50 m	
FH ≤ 9,50 m	

<b>WA2</b>	
max. 2 WO	
0,3	I
a ≤ 20 m	ED
TH ≤ 4,50 m	
FH ≤ 9,00 m	

## 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"><li>- Es ist sicherzustellen, dass durch die Festsetzungen <b>keine Agglomerationen</b> ermöglicht werden, die auch durch <b>Einzelhandelsbetriebe</b> unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit entstehen können.</li><li>- <b>Oberflächenentwässerung</b> ist nachzuweisen</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Der Anregung wird gefolgt.</li><li>- Auf die Festsetzung von Mischgebieten (MI) wird verzichtet.</li><li>- Es werden ausschließlich <b>allgemeine Wohngebiete (WA)</b> festgesetzt.</li><li>- Es wird ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt.</li><li>- Die Ergebnisse werden bis zum <b>Satzungsbeschluss</b> in die Planung eingearbeitet</li></ul>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Landkreis Ammerland</u></p> <p>Fläche für <b>Ersatzaufforstung</b> ist mit der Waldbehörde abzustimmen.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Ersatzaufforstung in Höhe von ca. 1,88 ha auf den Flurstücken 24/23, Flur 7 (9.115 m<sup>2</sup>) und 174/3, Flur 1 (9.910 m<sup>2</sup>)</li><li>- bereits mit dem <b>Landkreis abgestimmt</b></li></ul> 

Weitere redaktionelle Hinweise zu u.a. FNP-Berichtigung, Genehmigungsverfahren, Textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Oldenburgische Industrie- und Handelskammer</u></p> <p>Lage außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Hahn-Lehmden</p> <p>→ Ausschluss des Einzelhandels im Plangebiet</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Anregung wird gefolgt.</li> <li>- Auf die Festsetzung von Mischgebieten (MI) wird verzichtet.</li> <li>- Es werden ausschließlich <b>allgemeine Wohngebiete (WA)</b> festgesetzt.</li> </ul>
<p>-----</p> <p><u>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr</u> <u>Geschäftsbereich Oldenburg</u></p> <p>- Im Einmündungsbereich des Nethener Wegs in die L 825 sind die in der RAST 2006 beschriebenen Sichtfelder freizuhalten.</p>	<p>-----</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Anregung wird gefolgt.</li> <li>- Entsprechende Sichtfelder und Hinweise werden in der <b>Planzeichnung ergänzt.</b></li> </ul>

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie</p> <p>Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband</p> <p>Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen GmbH</p> <p>Deutsche Telekom Technik GmbH</p> <p>Vodafone GmbH/</p>	<p>Hinweise zur Genehmigungs- und Ausführungsplanung</p>

## Entwurf



<b>WA1</b>	
max. 8 WO	
0,4	II
o	
TH ≤ 6,50 m	
FH ≤ 9,50 m	

<b>WA1</b>	
max. 8 WO	
0,4	II
o	
TH ≤ 6,50 m	
FH ≤ 9,50 m	

<b>WA2</b>	
max. 2 WO	
0,3	I
a ≥ 20 m	ED
TH ≤ 4,50 m	
FH ≤ 9,00 m	

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

## **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.