



Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
- Gemeinde Rastede

12.08.2024

**82. Änderung des Flächennutzungsplanes und
Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 121
„Oldenburger Straße, Wahnbek“**

Abwägung öffentliche Auslegung
Endstand

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de



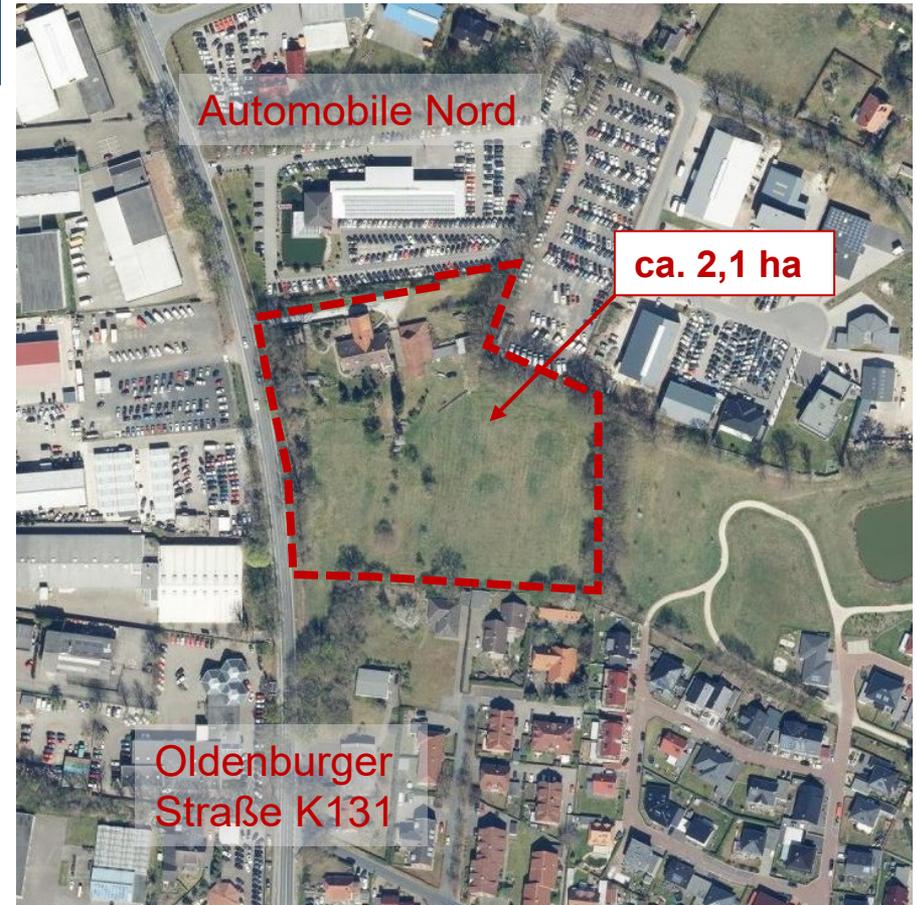
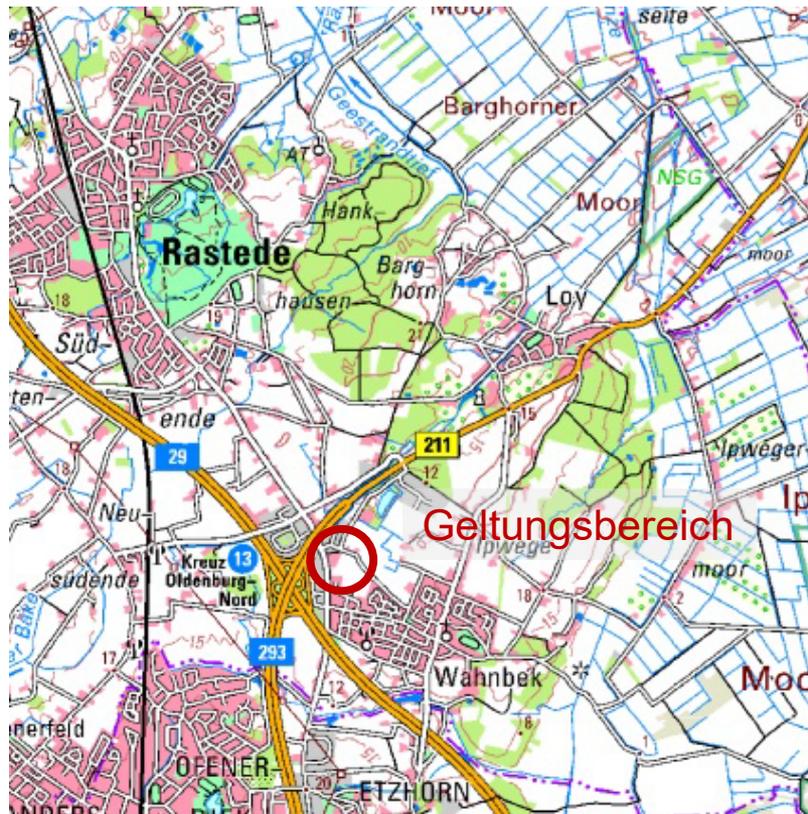


82. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des B-Planes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“

Lage im Raum

Anlass und Ziel der Planung

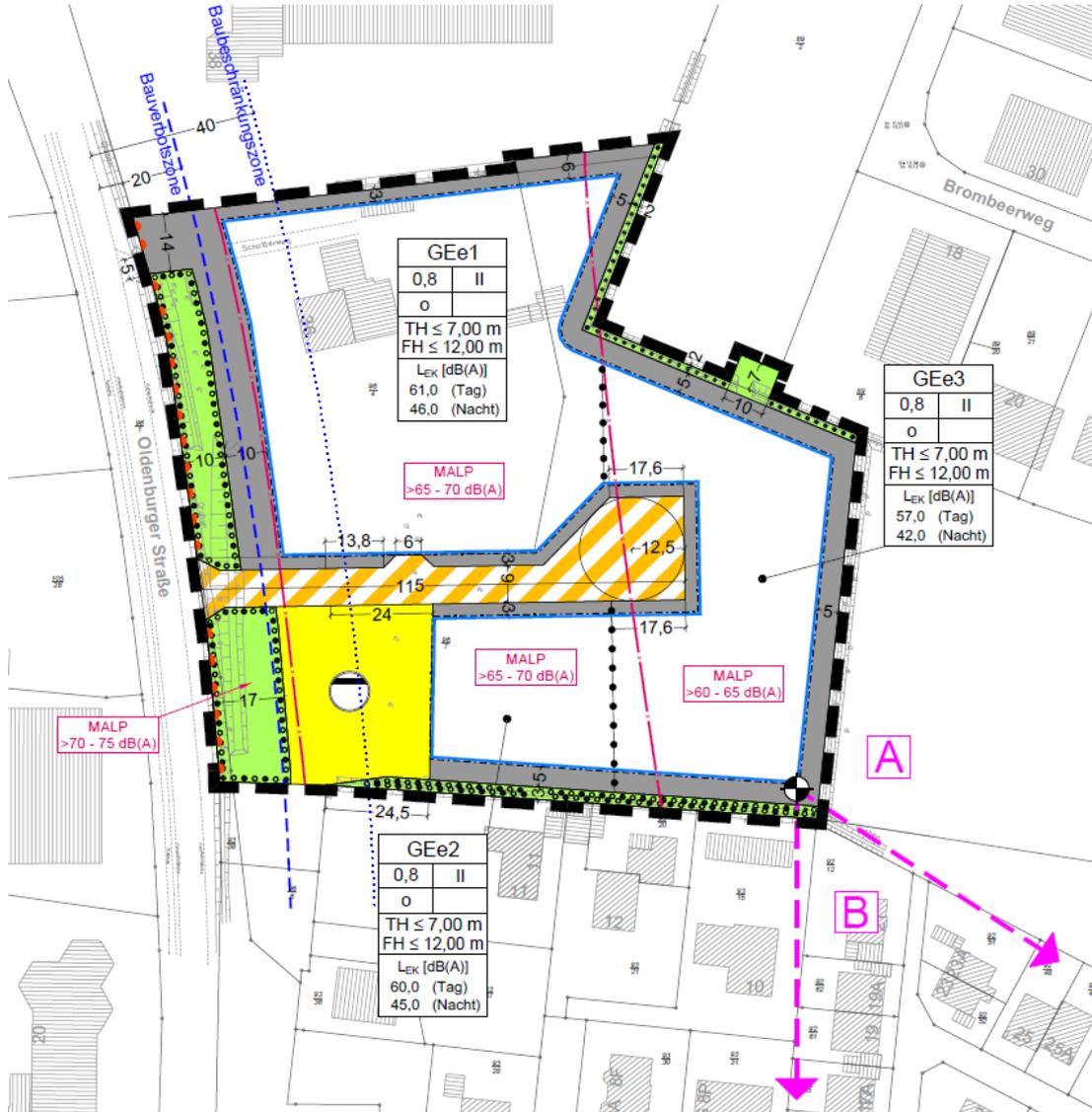
- Erweiterungsflächen für einen Automobilhändler und für weitere Gewerbeflächen



82. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des B-Planes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“



Entwurf des Bebauungsplanes



- 1. Art der baulichen Nutzung**
 - GEe** eingeschränktes Gewerbegebiet
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,8** maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,8
 - II** Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, z. B. II
 - TH ≤ 7,00m** maximal zulässige Traufhöhe (TH), z. B. 7,00 m
 - FH ≤ 12,00m** maximal zulässige Firsthöhe (FH), z. B. 12,00 m
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - o** offene Bauweise
 - Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen**
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: private Verkehrsfläche
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 5. Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung**
 - Flächen für die Abwasserbeseitigung
 - Zweckbestimmung, hier: "Regenrückhaltebecken"
- 6. Grünflächen**
 - private Grünflächen
- 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier: Walheckenschutzstreifen
 - Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 8. Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - maßgebliche Außenlärmmpegel La gem. DIN 4109 - 2:2018 - 01
 - L_{Ek} tags
L_{Ek} nachts Emissionskontingent (LEK), Tag- und Nachtwerte gem. DIN 45691
 - Richtungssektoren für Zusatzkontingente nach DIN 45691
 - Maßgeblicher Außenlärmmpegel (MALP), hier: >70 - 75 dB(A)
- 9. Informelle Darstellungen**
 - Baubeschränkungszone gem. § 24 (2) NStRG
 - Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStRG

82. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des B-Planes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“



Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)

Abwägung

- Detailnachfragen zum **Schallgutachten** → **keine Änderungen** der Fachplanung
- **PV-Anlagen** über **Einstellplätzen (NBauO)** kollidieren nicht mit den Festsetzungen
- **Teilbefestigung von Stellplätzen** und Zufahrten steht der Errichtung von **PV-Anlagen** über Stellplätzen nicht entgegen
- Forderung der Übernahme einer **Gasleitung** → wird nicht gefolgt, da Leitung außerhalb des Geltungsbereiches liegt
- Redaktionelle Ergänzung der **Örtlichen Bauvorschriften**:
„Werbeanlagen mit beweglichen Teilen mit einer Ansichtsfläche größer als 1 qm,“

82. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des B-Planes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“



Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)

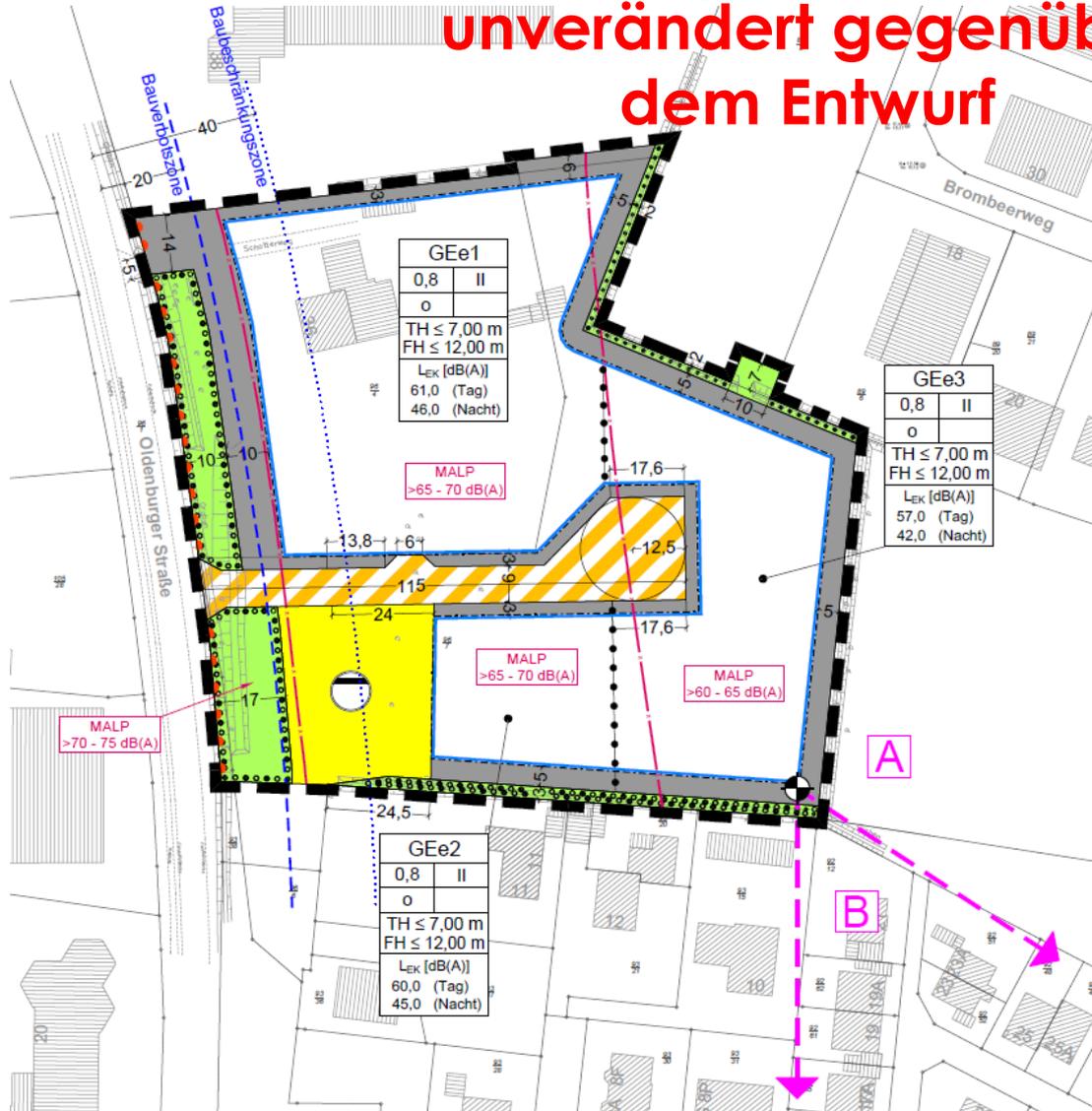
Abwägung

- **Verkehr/ NLSfBV** → Abstimmung zur Unterhaltung der Straße außerhalb des Verfahrens, öffentliche Widmung, Straße bleibt privat, Erschließungsvereinbarung zwischen Gemeinde und Eigentümer
- Hinweise zur Vorhaben- und Erschließungsplanung
- Redaktionelle Anmerkungen
- Informationen und Anregungen zur verbindlichen Bauleitplanung

82. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des B-Planes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“



Entstand des Bebauungsplanes unverändert gegenüber dem Entwurf

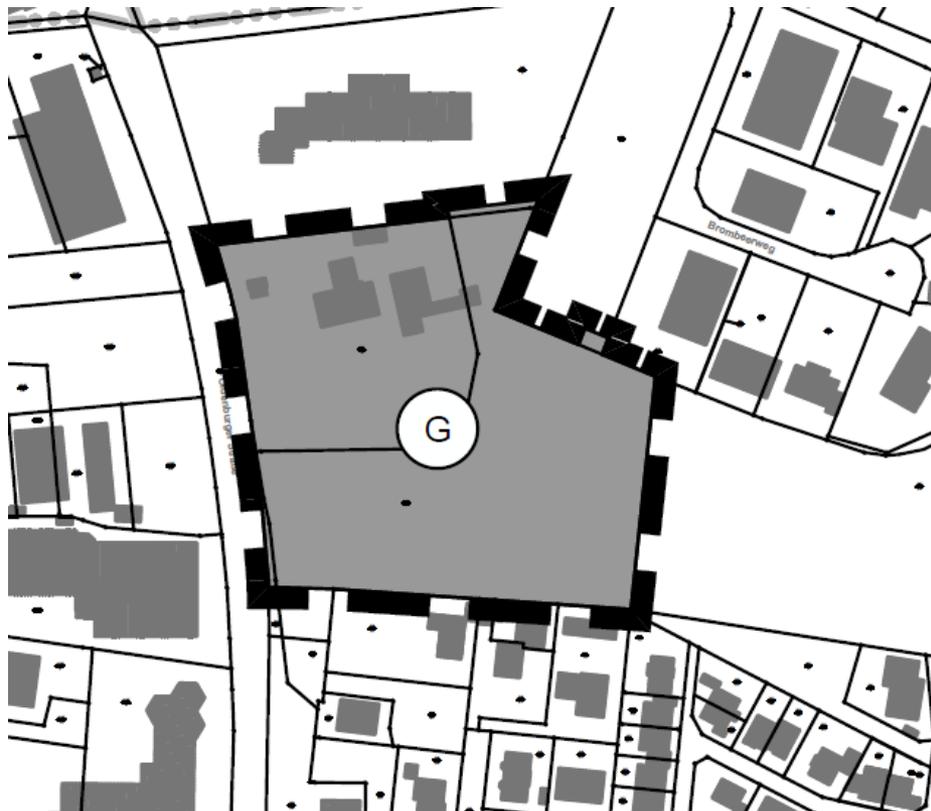


- Art der baulichen Nutzung**
- GEe** eingeschränktes Gewerbegebiet
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 0,8 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,8
 - II Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, z. B. II
 - TH ≤ 7,00m maximal zulässige Traufhöhe (TH), z. B. 7,00 m
 - FH ≤ 12,00m maximal zulässige Firsthöhe (FH), z. B. 12,00 m
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- o offene Bauweise
 - Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen**
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: private Verkehrsfläche
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 5. Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung**
- Flächen für die Abwasserbeseitigung
 - Zweckbestimmung, hier: „Regenrückhaltebecken“
- 6. Grünflächen**
- private Grünflächen
- 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier: Walheckenschutzstreifen
 - Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 8. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - maßgebliche Außenlärmmpegel La gem. DIN 4109 - 2:2018 - 01
 - LEK tags
LEK nachts Emissionskontingent (LEK), Tag- und Nachtwerte gem. DIN 45691
 - Richtungssektoren für Zusatzkontingente nach DIN 45691
 - Maßgeblicher Außenlärmmpegel (MALP), hier: >70 - 75 dB(A)
- 9. Informelle Darstellungen**
- Baubeschränkungszone gem. § 24 (2) NStRG
 - Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStRG



82. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des B-Planes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“

Endstand 82. Änderung des Flächennutzungsplanes



1. Art der baulichen Nutzung



Gewerbliche Bauflächen

2. Verkehrsflächen



Grenze des Geltungsbereiches der 82. Änderung des Flächennutzungsplanes

unverändert gegenüber dem Entwurf

82. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des B-Planes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**

82. Änderung des Flächennutzungsplanes - Gewerbefläche Wahnbek

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (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 Gemeindeentwicklung und Bauen am 12.08.2024 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die 82. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung und Umweltbericht wird beschlossen.

Bebauungsplan 121 – Gewerbefläche Wahnbek

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (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 Gemeindeentwicklung und Bauen am 12.08.2024 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung werden bestätigt.
3. Der Bebauungsplan Nr. 121 mit Begründung und Umweltbericht sowie die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.