

GEMEINDE RASTEDE Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 104 B „Nethener Weg / Feldrosenweg“

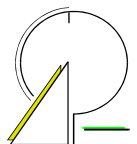
Beteiligung der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (2) BauGB)

und

Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (2) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

06.10.2017



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Ammerland
Ammerlandallee 12
26655 Westerstede

2. Oldenburg-Osfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake

3. Deutsche Telekom Technik GmbH
TINL Nord, Res. PT112
Hannoversche Straße 6-8
49084 Osnabrück

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede</p>	
<p>Die beeinträchtigten Werte und Funktionen der Wallhecken können durch Neuanlage oder Instandsetzungsmaßnahmen von 172 m Wallhecken im Rahmen des Wallheckenprogramms des Landkreises Ammerland kompensiert werden. Hierzu ist der Landkreis noch seitens der Gemeinde zu beauftragen.</p> <p>Die Ersatzmaßnahmen für 26.514 Werteinheiten werden im Flächenpool der Gemeinde Rastede nachgewiesen. Hierzu ist meiner unteren Naturschutzbehörde noch eine aktuelle Übersicht über den Flächenpool zu übersenden.</p> <p>Die Gültigkeit des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 1996 des Landkreises Ammerland wurde im Mai 2017 durch die Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten für die Dauer der Neuaufstellung verlängert. Dies ist im Kapitel 3.2 der Begründung zu ergänzen.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 8 beinhaltet zwei Grammatikfehler, der Hinweis Nr. 5 einen Schreibfehler.</p> <p>Die örtlichen Bauvorschriften sind gegenüber dem Vorentwurf stark abgewandelt. Meines Erachtens sind nun erstmals antiquierte Vorschriften aus der NBauO 2003 abgedruckt, und es ist die Ordnungswidrigkeitenvorschrift entfallen. Ich bitte um Überprüfung, ob es sich um ein redaktionelles Versehen handeln könnte.</p> <p>Die Flächenangaben zu dieser Planung in der Begründung (Kapitel 2.2) sollten mit denen im Umweltbericht (Kapitel 3.1) harmonisiert werden.</p> <p>Für weitere redaktionelle Hinweise zur Begründung stehe ich gerne telefonisch auf Nachfrage zur Verfügung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine aktuelle Übersicht über den Flächenpool der Gemeinde Rastede wird der unteren Naturschutzbehörde Ammerland zur Verfügung gestellt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird redaktionell angepasst.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Planzeichnung wird redaktionell angepasst.</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die örtlichen Bauvorschriften werden aktualisiert. Inhaltlich wurden die örtlichen Bauvorschriften an die umliegenden Bebauungspläne angepasst.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung und der Umweltbericht werden redaktionell angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Oldenburg-Osfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake</p>		
<p>In unserem Schreiben vom 01.02.2017 – AP-LW/17/Sa – haben wir bereits eine Stellungnahme zu dem oben genannten Vorhaben abgegeben.</p> <p>Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet wurden, nicht mehr vorgetragen.</p>		<p>Die Stellungnahme des Oldenburg-Osfriesischen Wasserverbandes bezüglich der Genehmigungs- bzw. Ausführungsplanung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH TINL Nord, Res. PT112 Hannoversche Straße 6-8 49084 Osnabrück</p>		
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 28.02.2017 und haben zu den o.a. Planungen keine weiteren Bedenken oder Anregungen.</p> <p>Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen und uns zu der Baubesprechung mit den Versorgungsbetrieben einzuladen. Wir sind dann gerne bereit einen Mitarbeiter zu der Besprechung zu entsenden. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p>		<p>Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH bezüglich der Genehmigungs- bzw. Ausführungsplanung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen von Bürgern

von Bürgern wurden folgende Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Bürgerstellungnahme 1 (2 Bürger)</p>	
<p>Hiermit erhalten Sie meine Stellungnahme mit Widerspruch zum Entwurf 74. Änderung des Flächennutzungsplanes Nethener Weg/ Feldrosenweg in Hahn-Lehmden mit der Bitte um Prüfung.</p> <p>Insbesondere bezieht sich der Widerspruch auf die Bauleitplanung für die beiden Plangrundstücke, die direkt am Nethener Weg liegen. Hier sollen zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils vier Wohneinheiten entstehen.</p> <p>Die komplette Umwandlung dieser Grünflächen mit der dortigen Entstehung eines Wohngebietes werden den Wohnort am Nethener Weg grundlegend verändern. Das schließt jedoch nicht aus, dass auch in Zukunft eine entsprechend gute Lebensqualität zu erhalten ist, die zzt. auch durch den bisherigen dörflichen Charakter des Nethener Weges unterstützt wird.</p> <p>Auszug Punkt 2.3 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation: ... <i>Die Bebauung nördlich und südlich des Nethener Weges wird dementsprechend durch <u>Einfamilien- bzw. Doppelhäuser</u> unterschiedlichen Alters geprägt ..</i> Der Nethener Weg zeichnet sich durch eine standortübliche Bauweise von maximal zwei Wohneinheiten pro Grundstück aus und sollte erhalten bleiben.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 B werden innerörtliche Entwicklungsmöglichkeiten planungsrechtlich vorbereitet. Angesichts der anhaltend hohen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine Einzel- und Doppelhausbebauung sowie für eine Mehrfamilienhausbebauung ergibt sich die städtebauliche Erforderlichkeit, neue Wohnbauflächen auszuweisen. Im vorliegenden Bebauungsplan werden allgemeine Wohngebiete (WA1 und WA2) ausgewiesen, die auf die unterschiedlichen Bedarfe des Wohnungsmarktes eingehen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gemäß § 1 (5) BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Die ehemalige Baumschulfläche stellt eine der wenigen Möglichkeiten dar, im Rahmen der Innenverdichtung eine Ortsentwicklung voranzutreiben. Durch den größtmöglichen Erhalt der im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen sowie weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 104 B ergeben sich ferner keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB wird das brachliegende Plangebiet mit einer der Umgebung angepassten Wohnnutzung belegt. Angesichts der dargelegten Bedarfslage an attraktiven Wohnbauflächen, der relativ geringen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, der städtebaulichen Vorprägung und Lage des Plangebiets im Innenbereich wird dem Planvorhaben am vorgesehenen Standort Vorrang vor den Belangen von Natur und Landschaft eingeräumt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Festsetzungen zu der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB werden im Bebauungsplan Nr. 43 östlich des vorliegenden Baugebietes nicht getroffen. Hier ist die Bebauung zwar durch Einfamilienhäuser geprägt, aber durch die geltenden Festsetzungen sind auch Mehrfamilienhäuser zulässig und innerhalb des Wohngebietes auch realisiert (Weißdornweg, Am Ostermoor). Es werden lediglich westlich des Bebauungsplans Nr. 104 B im Bebauungsplan Nr. 78B „Hahn - Am Ostermoor II“ am Nethener Weg max. 2 Wohneinheiten festgesetzt.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Weiterhin verfügt der Nethener Weg beidseitig über großflächige Begrünungsstreifen (Rasenflächen) tw. mit Baumbestand, die der Straße einen besonderen Charakter geben, der erhaltenswert ist.</p> <p>Sämtliche Grundstücke am Nethener Weg haben eine Einfriedung durch Hecken, Sträucher oder niedrige Zäune. Diese übliche Einfriedung sollte fortgeführt werden und nicht durch höhere, uneinsehbare Sichtschutzzäune und Mauerelemente unterbrochen werden. Die Plangrundstücke am Nethener Weg sollten diesen örtlichen Gegebenheit angepasst werden.</p> <p>Da derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vorliegt sollte eine entsprechende Anpassung und Änderung der Plangrundstücke möglich sein.</p> <p><u>Wohnungsbauoffensive 2015+</u> Da es der Gemeinde bereits am Baugebiet Ostermoor III nicht gelungen ist ein für den sozialen Wohnungsbau vorgesehenes Grundstück zu veräußern, besteht der Verdacht, dass es am Nethener Weg ähnlich schwierig wird einen Interessenten für das Grundstück zu finden, was für das allgemeine Ortsbild sicherlich nicht förderlich ist.</p> <p>Wie der Tageszeitung zu entnehmen ist, wird zwischen Spillestraße - Nethener Weg und der Wilhelmshavener Str. für die nächsten Jahre ein</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 104 befinden sich zwei ortsbildprägende Bäume entlang des Nethener Wegs. Um die Erschließung des vorliegenden Baugebietes sicherzustellen, konnte nur ein Baum zum Erhalt festgesetzt werden. Weitere ortsbildprägende Bäume und Straßenbegleitgrün sind außerhalb des Geltungsbereiches vorzufinden und sind somit nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans Nr. 104 B.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Einfriedung sind im Bebauungsplan Nr. 104 B nicht vorgesehen. Es werden die in den angrenzenden Bebauungsplänen enthaltenen örtlichen Bauvorschriften in die vorliegende Bauleitplanung übernommen. Erfahrungsgemäß werden Gärten in südlicher Richtung angeordnet und mit lebenden Hecken zum Nethener Weg eingefasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die verbindliche Bauleitplanung zum vorliegenden Plangebiet stellt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 104 B dar. Hier werden die städtebauliche Erforderlichkeit und die Entwicklungsabsichten der Gemeinde Rastede formuliert. Entsprechend der Umgebung des Plangebietes werden maßvolle Festsetzungen getroffen, durch die sich das Plangebiet in die Umgebung einfügt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bau von Mehrfamilienhäusern ist nicht gleichzusetzen mit Mietwohnungsbau oder mit sozialem Wohnungsbau. Im Bebauungsplan Nr. 104 A „Am Ostermoor III“ werden keine Mehrfamilienhäuser planungsrechtlich vorbereitet, da hier gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die neben genannte Fläche liegt zurzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor. Es besteht aktuell in der Ortschaft Hahn-Lehmden ein Bedarf an verdichteten Wohnformen, die u.a.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>weiteres Baugebiet entstehen. Hier bietet sich für den sozialen Wohnungsbau eine weitaus bessere Möglichkeit. Da entlang der Wilhelmshavener Str. bereits mehrere Mehrfamilienhäuser vorhanden sind.</p> <p>Ich bitte aus den genannten Gründen, für die Plangrundstücke am Nethener Weg, nur eine ortsübliche Bebauung durch Ein- bzw. Zweifamilienhäuser vorzusehen und die jetzige o. g. Begründung der Straße in die Planungen und die örtlichen Bauvorschriften mit einzubeziehen.</p>	<p>von alteingesessenen älteren oder jüngeren Bewohnern nachgefragt werden. Mit der Festsetzung von max. 4 Wohnungen je Wohngebäude wird kein sozialer Wohnungsbau, der sich beim Neubau von Gebäuden durch eine staatliche Förderung auszeichnet, sondern der Bau von Mehrparteienhäusern vorbereitet. Durch die Festsetzungen zum allgemeinen Wohngebiet (WA1), die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 104 B formuliert werden, fügt sich die Bebauung verträglich in das Ortsbild ein.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird auf die oben genannten Punkte verwiesen.</p>
Bürgerstellungnahme 2 (11 Bürger)	
<p>Hiermit erhalten Sie meine Stellungnahme mit Widerspruch zum Entwurf der 74. Änderung des Flächennutzungsplanes „Nethener Weg / Feldrosenweg“ in Hahn-Lehmden, mit der Bitte um Prüfung. Speziell bezieht sich mein Widerspruch auf die Bauleitplanung für die beiden Plangrundstücke, die unmittelbar am Nethener Weg liegen (siehe Anlage B-Plan Nr.104 B). Hier sollen zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils vier Wohneinheiten entstehen.</p> <p>Mein langjähriger Wohnsitz liegt in unmittelbarer Nähe dieser neu zu bebauenden Plangrundstücke. Die jetzige Wohnstruktur meines umgebenden Wohngebietes und die derzeitige Nutzungsstruktur des neu geplanten Geländes wird unter Punkt 2.3 in Ihrer Begründung Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation wie folgt beschrieben: <i>Die Bebauung nördlich und südlich des Nethener Weges wird dementsprechend durch <u>Einfamilien- bzw. Doppelhäuser</u> unterschiedlichen Alters geprägt. Im Plangebiet befinden sich aus der ehemaligen Nutzung als Baum-schulfläche überwiegend Waldflächen, die hauptsächlich einen Nadelgehölzbestand aufweisen. Im Osten und Nordwesten befinden sich zwei kleinere Grünland- und Wiesenflächen.</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 B werden innerörtliche Entwicklungsmöglichkeiten planungsrechtlich vorbereitet. Angesichts der anhaltend hohen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine Einzel- und Doppelhausbebauung sowie für eine Mehrfamilienhausbebauung ergibt sich die städtebauliche Erforderlichkeit, neue Wohnbauflächen auszuweisen. Im vorliegenden Bebauungsplan werden allgemeine Wohngebiete (WA1 und WA2) ausgewiesen, die auf die unterschiedlichen Bedarfe des Wohnungsmarktes eingehen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Nachbarschaft sind neben Einfamilien- und Doppelhäusern unterschiedlicher Größe auch Mehrfamilienhäuser vorhanden.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Die komplette Umwandlung dieser Grünflächen mit der dortigen Entstehung eines Wohngebietes werden meinen Wohnort am Nethener Weg ohnehin grundlegend verändern. Dies schließt für mich jedoch nicht aus, dass auch in Zukunft eine entsprechende gute Lebensqualität zu erhalten ist, die zurzeit u. a. auch durch den bisherigen dörflichen Charakter des Nethener Weges unterstützt wird.</p> <p>Eine Bebauung durch Vierfamilienhäuser ist hier jedoch für mich keine unterstützende und nachhaltige Entscheidung. Die Beibehaltung einer standortüblichen Bauweise von maximal zwei Wohneinheiten pro Grundstück, passt sich auf jeden Fall der vorhandenen Bauweise an.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gemäß § 1 (5) BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Die ehemalige Baumschulfläche stellt eine der wenigen Möglichkeiten dar, im Rahmen der Innenverdichtung eine Ortsentwicklung voranzutreiben. Durch den größtmöglichen Erhalt der im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen sowie weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 104 B ergeben sich ferner keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB wird das brachliegende Plangebiet mit einer der Umgebung angepassten Wohnnutzung belegt. Angesichts der dargelegten Bedarfslage an attraktiven Wohnbauflächen, der relativ geringen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, der städtebaulichen Vorprägung und Lage des Plangebiets im Innenbereich wird dem Planvorhaben am vorgesehenen Standort Vorrang vor den Belangen von Natur und Landschaft eingeräumt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bebauung der zwei Grundstücke mit jeweils maximal 4 Wohneinheiten stellt eine unterstützende und nachhaltige Entscheidung für die Ortschaft Hahn-Lehmden dar, weil mit dem Bau von Mehrfamilienhäusern ein geringerer Flächenverbrauch pro Wohneinheit im Gegensatz zum Bau von Einfamilienhäusern einhergeht. Des Weiteren wird ein breiteres Wohnangebot für die Bevölkerung geschaffen. Es besteht in der Ortschaft Hahn-Lehmden ein Bedarf an verdichteten Wohnformen. Der Wegzug von alteingesessenen älteren oder jüngeren Bewohnern kann durch den Bau von Mehrfamilienwohnungen verhindert werden, da das Einfamilienhaus für diese Bevölkerungsgruppen oft nicht die der Lebenssituation angepasste Wohnform darstellt. Die bestehende Gemeinschaft kann erhalten bleiben und durch unterschiedliche Bewohnerstrukturen erweitert werden.</p> <p>Festsetzungen zu der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB werden im Bebauungsplan Nr. 43 östlich des vorliegenden Baugebietes nicht getroffen. Hier ist die Bebauung zwar durch Einfamilienhäuser geprägt, aber durch die geltenden Festsetzungen sind auch Mehrfamilienhäuser zulässig und innerhalb des Wohngebietes auch realisiert (Weißdornweg, Am Ostermoor). Durch eine einheitliche ma-</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP) besagt u.a.: <i>Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2008 (letzte Änderung 2017) werden für das Plangebiet keine gesonderten Festsetzungen getroffen.</i> Unter 3.4 Verbindliche Bauleitplanung, wird dazu ausgesagt: <i>Für den Änderungsbereich der 74. Flächennutzungsplanänderung „Nethener Weg / Feldrosenweg“ liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor.</i> Eine entsprechende Änderung und Anpassung, z. B. der Grundstückgröße, müsste demnach also möglich sein.</p> <p>Unter 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG wird aufgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Die Gemeinde Rastede beabsichtigt, entsprechend der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauland im Innenbereich der Ortschaft Hahn-Lehmden geeignete Flächen für eine Wohnbaunutzung vorzubereiten. ➤ die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. ➤ Angesichts der anhaltend hohen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine regionaltypische Einzel- und Doppelhausbebauung sowie für eine Mehrfamilienhausbebauung ergibt sich die städtebauliche Anforderlichkeit neue Wohnbauf lächen auszuweisen. ➤ Da die Gemeinde Rastede zwingend auf die Inanspruchnahme der Flächen für die zukünftige Gemeindeentwicklung angewiesen ist, sollen hier die Belange der Natur und Landschaft zurückgestellt werden. ➤ Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden planungsrechtliche Voraussetzungen für die angestrebte Siedlungsentwicklung geschaffen. 	<p>ximale Trauf- und Firsthöhe in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) werden überdimensionierte und unverhältnismäßige Baukörper verhindert. Mit den örtlichen Bauvorschriften, in denen unter anderem Vorgaben zur Dachneigung getroffen werden, wird die harmonische Gesamtwirkung des Wohngebietes gewahrt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die verbindliche Bauleitplanung zum vorliegenden Plangebiet stellt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 104 B dar. Hier werden die städtebauliche Anforderlichkeit und die Entwicklungsabsichten der Gemeinde Rastede formuliert. Entsprechend der Umgebung des Plangebietes werden maßvolle Festsetzungen getroffen, durch die sich das Plangebiet in die Umgebung einfügt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Flüchtlingssituation der vergangenen Jahre und die unter anderem daraus resultierende Verdichtung des Wohnungsmarktes hat die politischen Gremien der Gemeinde Rastede dazu bewogen, sich intensiv mit dieser Herausforderung auseinander zu setzen und eine „Wohnungsbauoffensive 2015 +“ zu starten. Ziel der Wohnungsbauoffensive ist es, die Bedürfnisse aller Bevölkerungsschichten nach bezahlbarem (Miet-)Wohnraum zu befriedigen. In diesem Rahmen wurden mehrere gemeindeeigene Grundstücke vermarktet, u. a. nördlich der Feuerwehr in Hahn-Lehmden. Dieses Grundstück ist jedoch aufgrund seiner baurechtlichen Beurteilung als Außenbereich gemäß § 246 Abs. 9 BauGB nur für die Errichtung von Wohnraum ausschließlich für Flüchtlinge verfügbar und dies auch nur, weil mit dem Gesetz über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen vom 14.11.2014 hierfür die Voraussetzungen speziell geschaffen wurden. Eine Bebauung mit Wohnungen auch für andere Nutzer ist daher nicht zulässig.</p> <p>Somit kann das Ziel der "Wohnungsbauoffensive 2015 +", die Bedürfnisse aller Bevölkerungsschichten nach bezahlbarem (Miet-)Wohnraum zu befriedigen, für den Ortsteil Hahn-Lehmden nicht ausschließlich auf dem</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Für eine Ausweichmöglichkeit zur Umsetzung der Ziele zur Schaffung von vier und größeren Mehrfamilienhäusern bitte ich um Prüfung und Berücksichtigung folgender Sachverhalte:</p> <p>In der Wohnbauoffensive 2015+ ist ausgesagt: <i>Die aktuelle Flüchtlingssituation und die unter anderem daraus resultierende Verdichtung des Wohnungsmarktes hat die politischen Gremien der Gemeinde Rastede dazu bewogen, sich intensiv mit dieser Herausforderung auseinander zu setzen und eine „Wohnungsbauoffensive 2015 Plus“ zu starten. Ziel der Wohnungsbauoffensive ist es, die Bedürfnisse aller Bevölkerungsschichten nach bezahlbarem (Miet-)Wohnraum zu befriedigen. Um den mittelfristigen Bedarf abzudecken, will die Gemeinde gemeinsam mit Bauträgern und Investoren neue Wohngebäude schaffen, die sich jeweils an die vorhandene Baustruktur anpassen. Möglich wären solche Bauten in Rastede auf Grundstücken an der Martin-Luther-Straße / Jochen-Klepper-Straße und an der Beethovenstraße sowie in Hahn-Lehmden neben dem Feuerwehrhaus und in Neusüdende neben dem Kindergarten. Für andere Flächen muss zunächst eine Bauleitplanung erfolgen.</i></p> <p>In Hahn- Lehmden steht dieses Grundstück immer noch ungenutzt leer und bietet sich für eine zeitnahe Bebauung an, da hierfür ja, wie im Text ausgesagt, keine Bauleitplanung erfolgen muss. Die Punkte 3.1, 3.2 - planerische Vorgaben und Hinweise, sowie die Punkte 4.1, bis 4.5- öffentliche Belange, sowie 5.1- Art der baulichen Nutzung und 6.0 Verkehrliche und technische Infrastruktur der Entwurfsbegründung, für das Baugebiet Nr.104 A, gelten ebenfalls hier ohne Einschränkung.</p> <p>Das künftige, zwischen der Spillestraße, dem Nethener Weg und der Bundesstraße gelegene Baugebiet, bietet mit seinen zum Baugebiet 2 gehörigen erweiterten Bauvorschriften eine weitaus bessere Möglichkeit zum sozialen Wohnungsbau. Hier ist aus räumlicher Sicht auch ein erheblich größerer Abstand zu wenigen anliegenden Häusern vorhanden.</p>	<p>Grundstück nördlich der Feuerwehr erreicht werden. Vielmehr sind weitere Grundstücke bereitzustellen, sodass die Gemeinde daran festhält, direkt am Nethener Weg zwei Grundstücke für die Errichtung von kleineren Mehrfamilienhäusern zu planungsrechtlich vorzusehen. Durch die Festsetzung der Traufhöhe auf maximal 4,00 Meter und die Festsetzung der Firsthöhe auf maximal 9,00 m wird sichergestellt, dass sich die Mehrfamilienhäuser in die Umgebung einfügen und somit von der übrigen neuen Einfamilien- und Doppelhausbebauung kaum zu unterscheiden sein dürften.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die nebengenannte Fläche liegt zurzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor. Es besteht aktuell in der Ortschaft Hahn-Lehmden ein Bedarf an verdichteten Wohnformen, die u.a. von älteren oder jüngeren Bewohnern nachgefragt werden. Mit der Festsetzung von max. 4 Wohnungen je Wohngebäude wird kein sozialer Wohnungsbau, der sich beim Neubau von Gebäuden durch eine staatliche Förderung auszeichnet, sondern der Bau von Mehrparteienhäusern vorbereitet. Durch die Festsetzungen zum allgemeinen Wohngebiet (WA1), die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 104 B formuliert werden, fügt sich die Bebauung verträglich in das Ortsbild ein.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Wie in den öffentlichen Medien berichtet, ist eine der Gründe der Bebauung der Grundstücke im aktuellen Baugebiet Nethener Weg, dass Sie das Bauobjekt als Experiment sehen. Ich persönlich fürchte die von mir als Bürger zu tragenden Auswirkungen, wenn ihr Experiment missglückt. Aus diesem Grund bitte ich von einer Bebauung der betreffenden Grundstücke mit Vierfamilienhäusern abzusehen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan Nr. 104 B bereitet eine nachhaltige und fortschrittliche Bauentwicklung vor. Hierin wird nicht nur für eine Bevölkerungsgruppe Wohnbauland geschaffen, sondern eine vielschichtige Bevölkerungsstruktur gefördert. Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden ca. 20 Einzel- und Doppelhäuser und lediglich zwei Mehrfamilienhäuser vorbereitet.</p> <p>Das einheitliche Erscheinungsbild entlang des Nethener Weges wird durch die Festsetzung von max. vier Wohneinheiten nicht gestört, da sich die maßgebenden Festsetzungen am umgebenden Bestand orientieren.</p>

Anhang zur Bürgerstellungnahme 2

