



**TOP 6: 82. Änderung des Flächennutzungsplans –  
Gewerbefläche Wahnbek**

**TOP 7: Bebauungsplan Nr. 121 –  
Gewerbefläche Wahnbek**



**Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen**  
**- Gemeinde Rastede**

02.04.2024

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

Abwägung frühzeitige Beteiligung  
Vorstellung Entwurf

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 [www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)

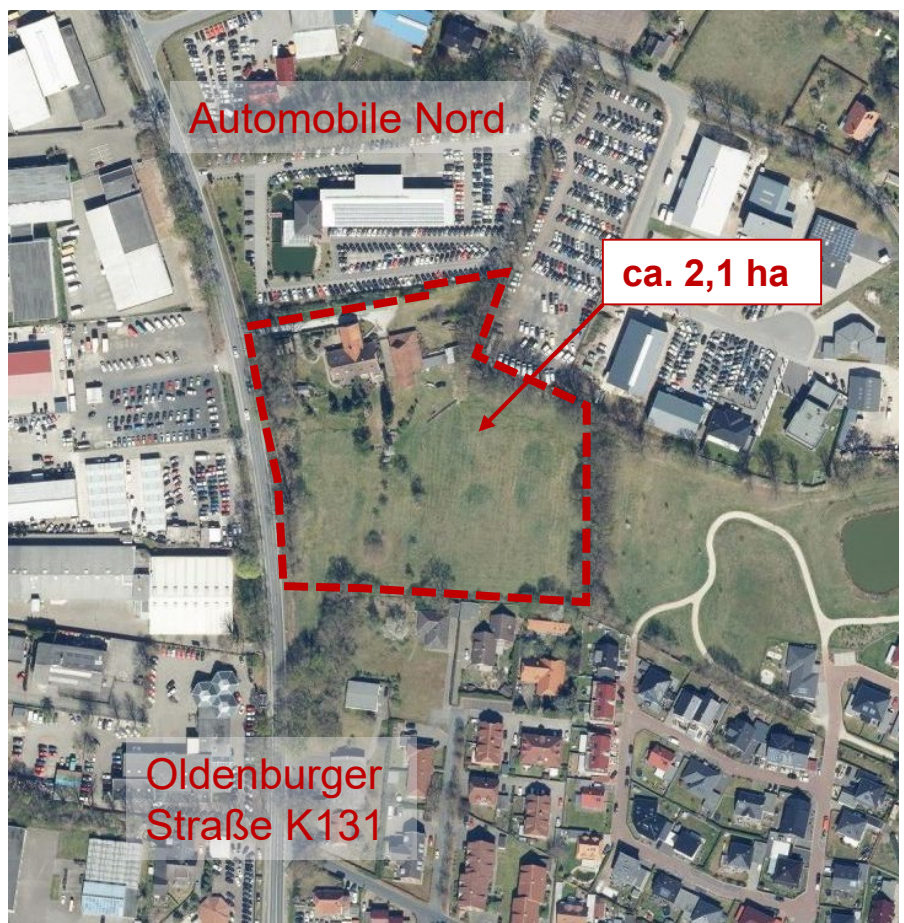




# 82. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des B-Planes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“

## Lage im Raum

- Anlass und Ziel der Planung**
- Erweiterungsflächen für einen Automobilhändler und für weitere Gewerbeflächen

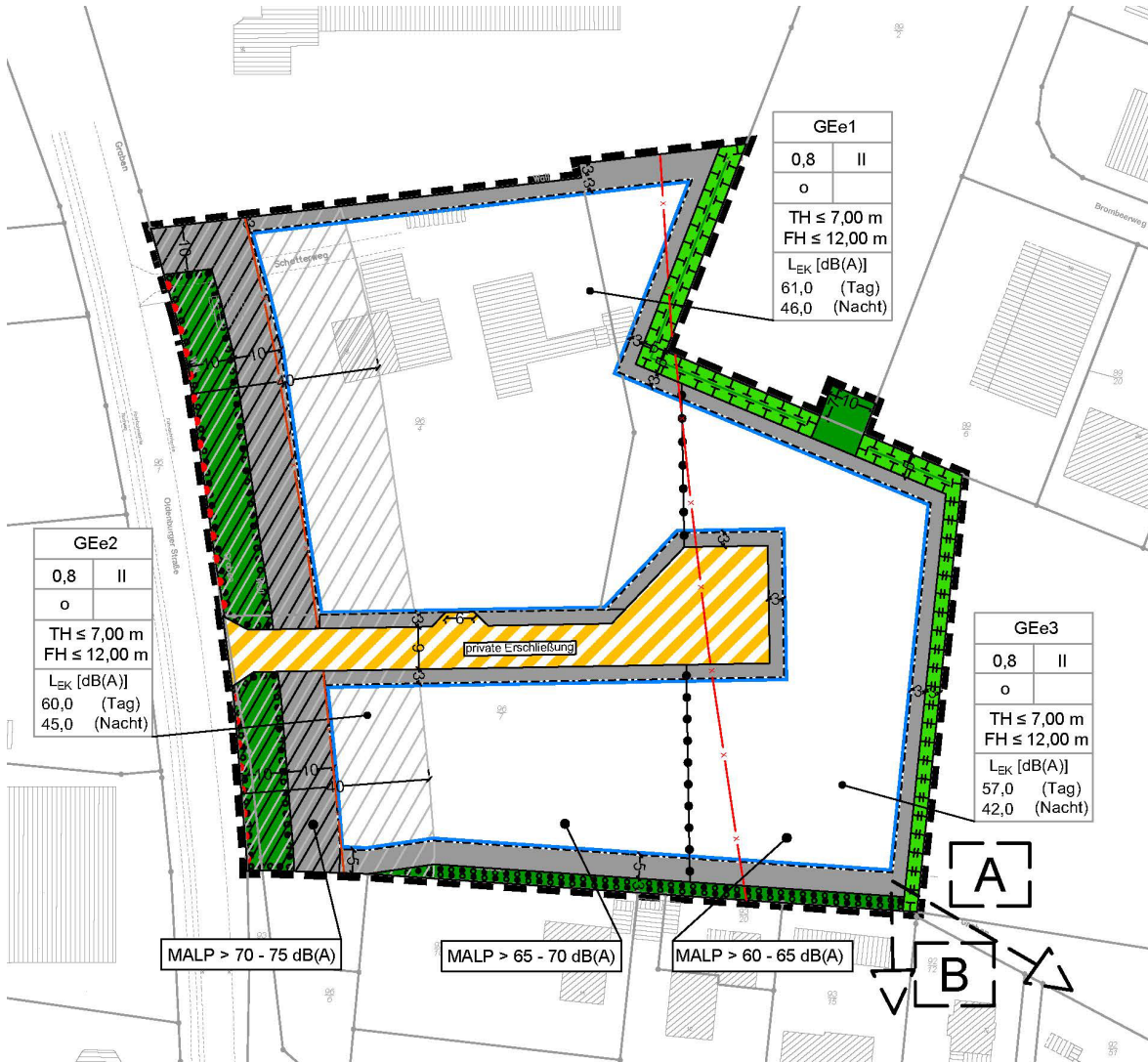




# 82. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des B-Planes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“



## Vorentwurf des Bebauungsplanes



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### 1. Art der baulichen Nutzung

eingeschränktes Gewerbegebiet

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)  
 II Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse  
 TH ≤ 7,00m maximal zulässige Traufhöhe  
 FH ≤ 12,00m maximal zulässige Firsthöhe

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise  
 Baugrenze  
 überbaubare Grundstücksfläche  
 nicht überbaubare Grundstücksfläche

#### 4. Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: private Erschließung  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

#### 5. Grünflächen

private Grünflächen

#### 6. 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: Wallheckenschutzstreifen  
 Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### 7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
 maßgebliche Außenlärmpegel La gem. DIN 4109 - 2:2018 - 01  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  
 L<sub>EK</sub> tags  
 L<sub>EK</sub> nachts Emissionskontingent (LEK), Tag- und Nachtwerte gem. DIN 45691  
 Richtungssektoren für Zusatzkontingente nach DIN 45691

#### 8. Informelle Darstellungen

Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStRG  
 Baubeschränkungszone gem. § 24 (2) NStRG

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



### Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)

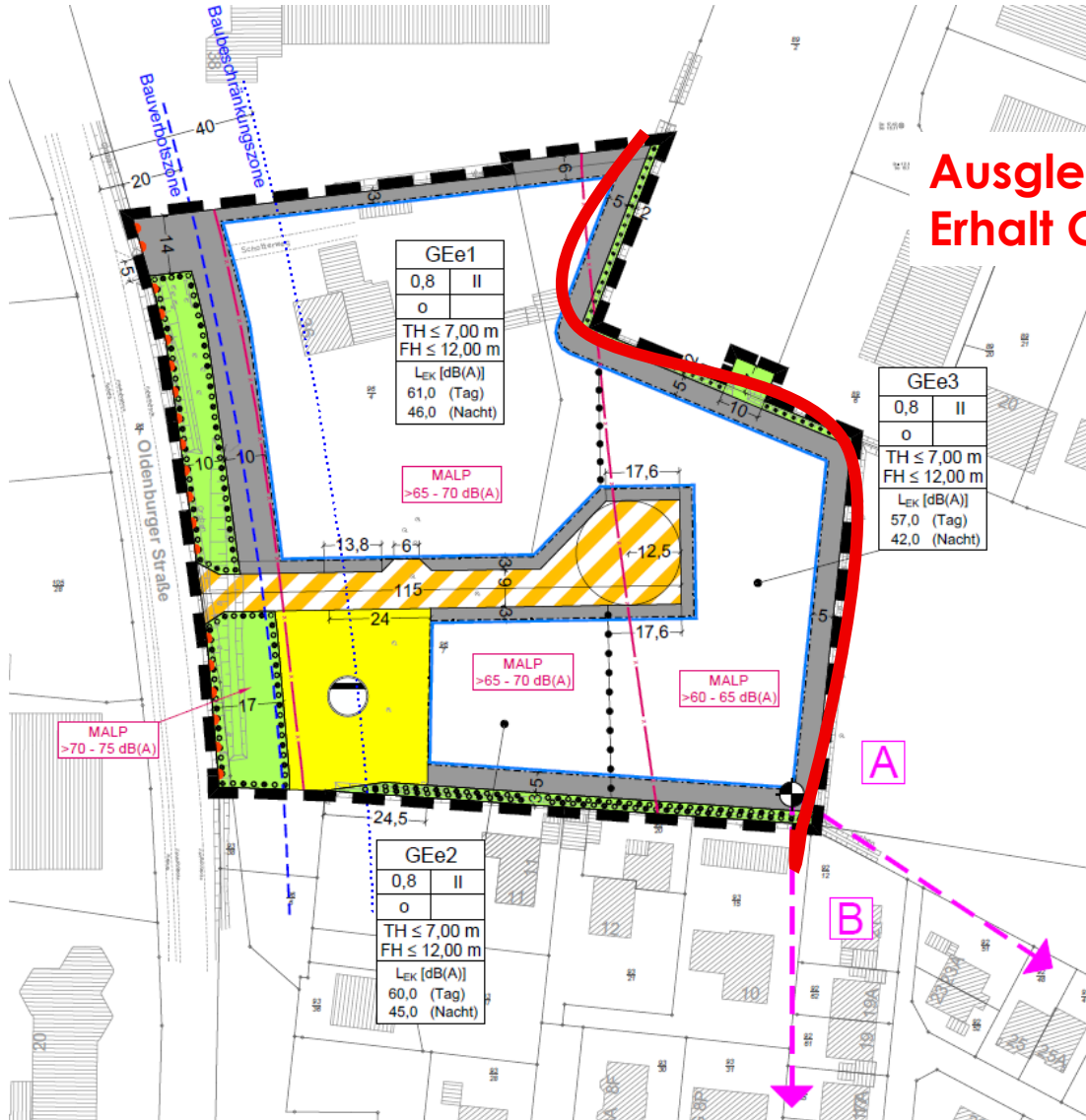
#### Abwägung

- 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
- 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“



## Entwurf des Bebauungsplanes – wesentliche Änderungen

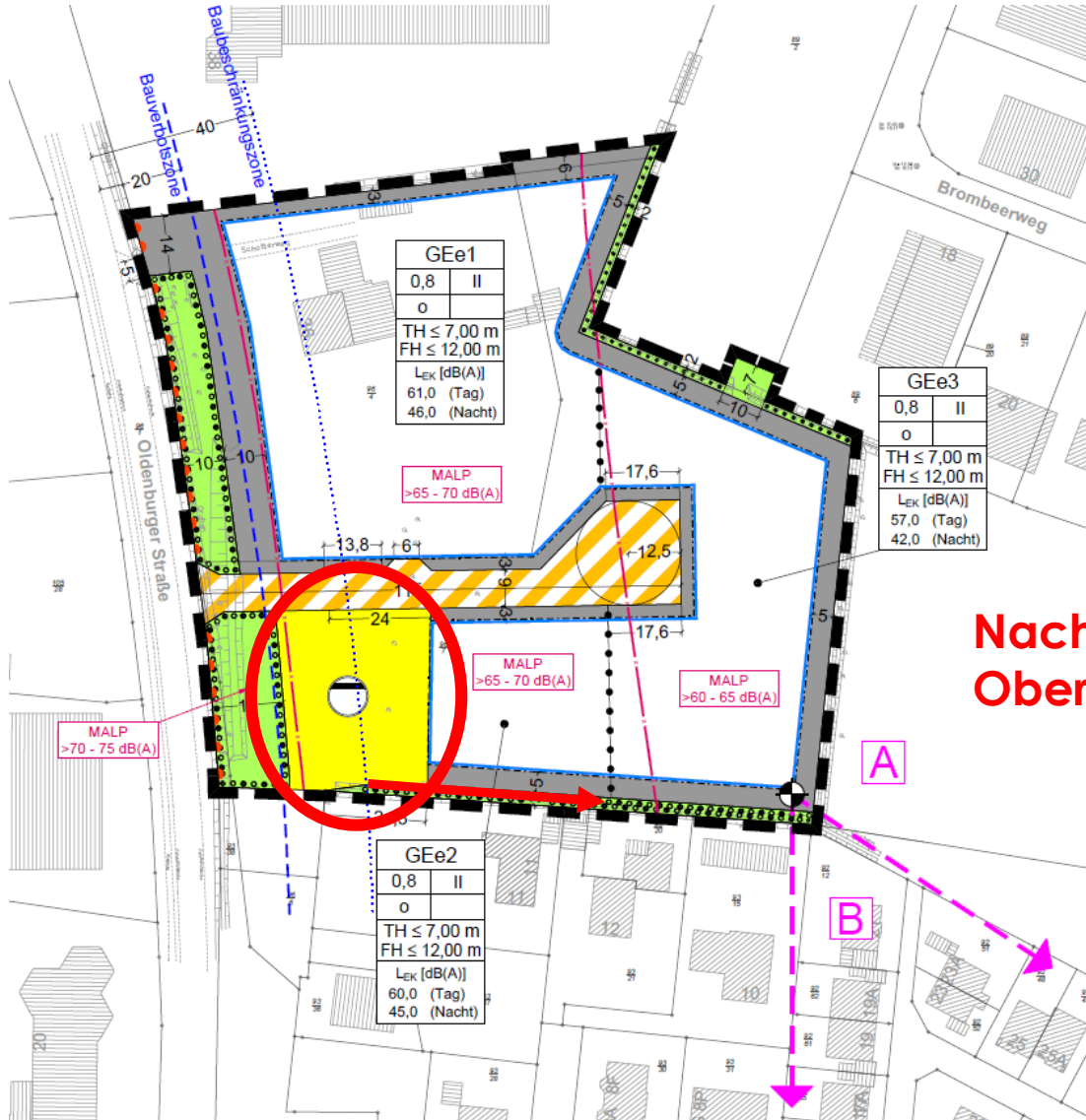


**Ausgleich Wallhecken 1:1**  
**Erhalt Gehölzbestand**

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



## Entwurf des Bebauungsplanes – **wesentliche Änderungen**



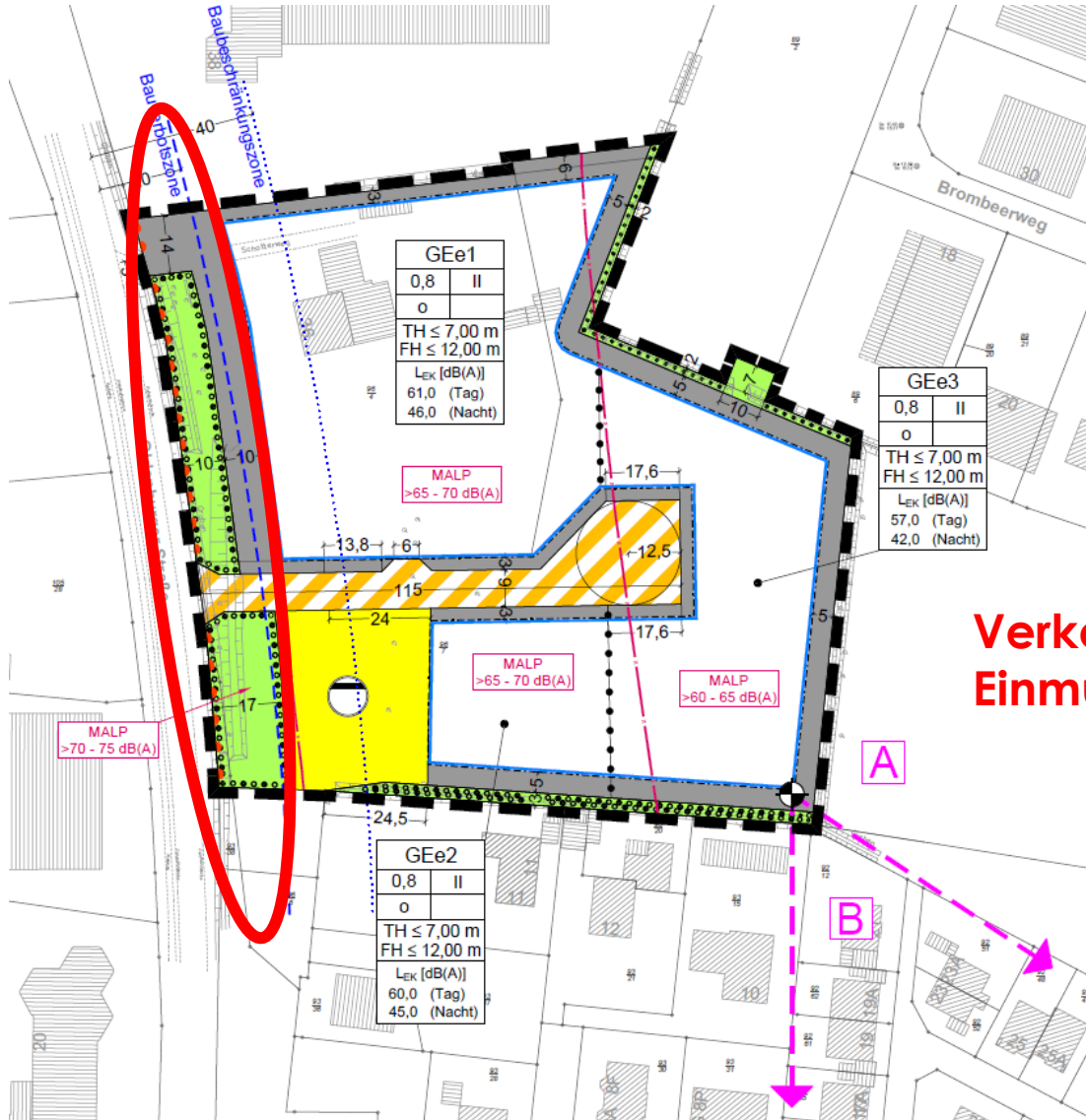
**Nachweis der Oberflächenentwässerung**



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



## Entwurf des Bebauungsplanes – **wesentliche Änderungen**

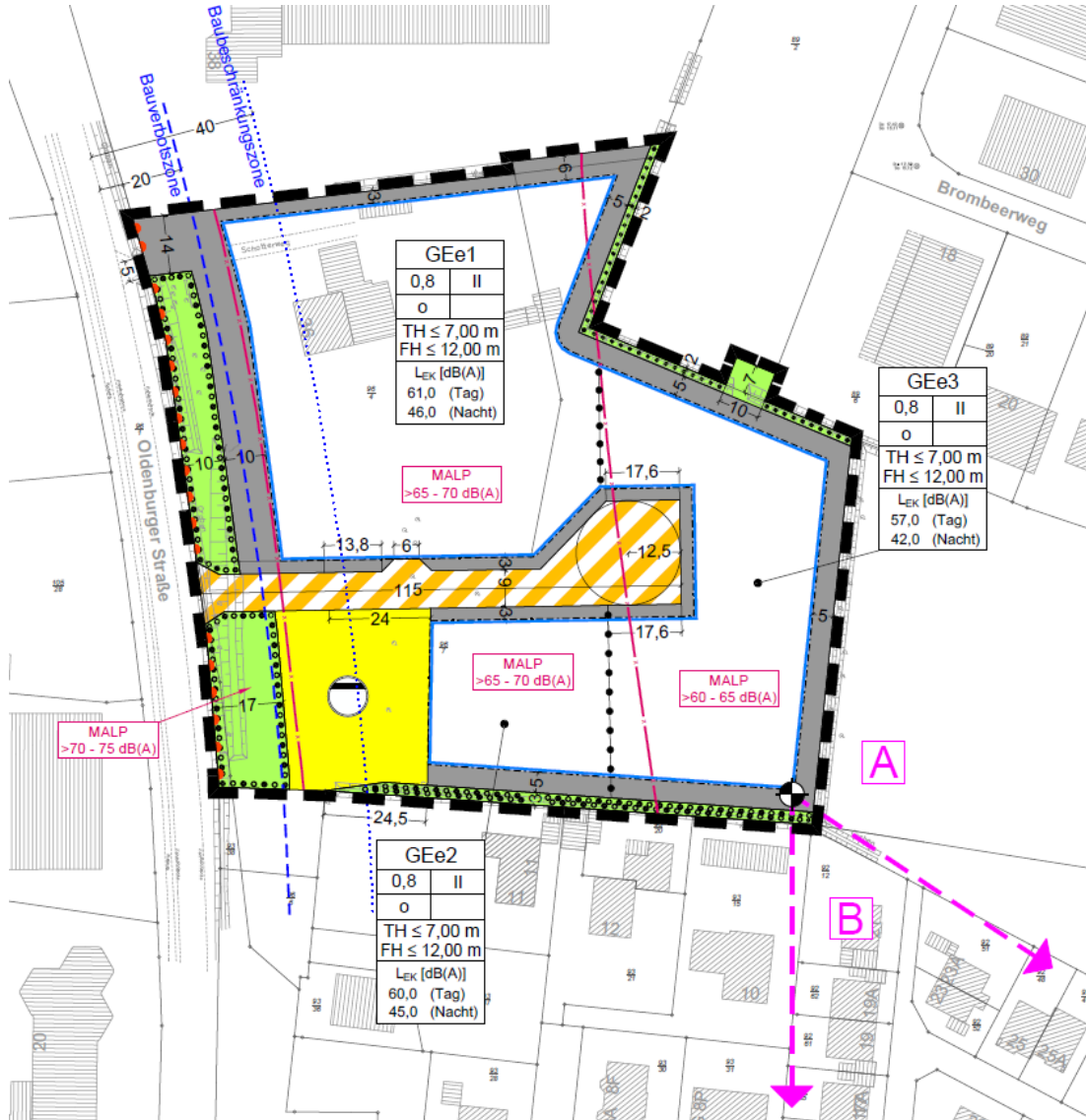




# 82. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des B-Planes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“



## Entwurf des Bebauungsplanes

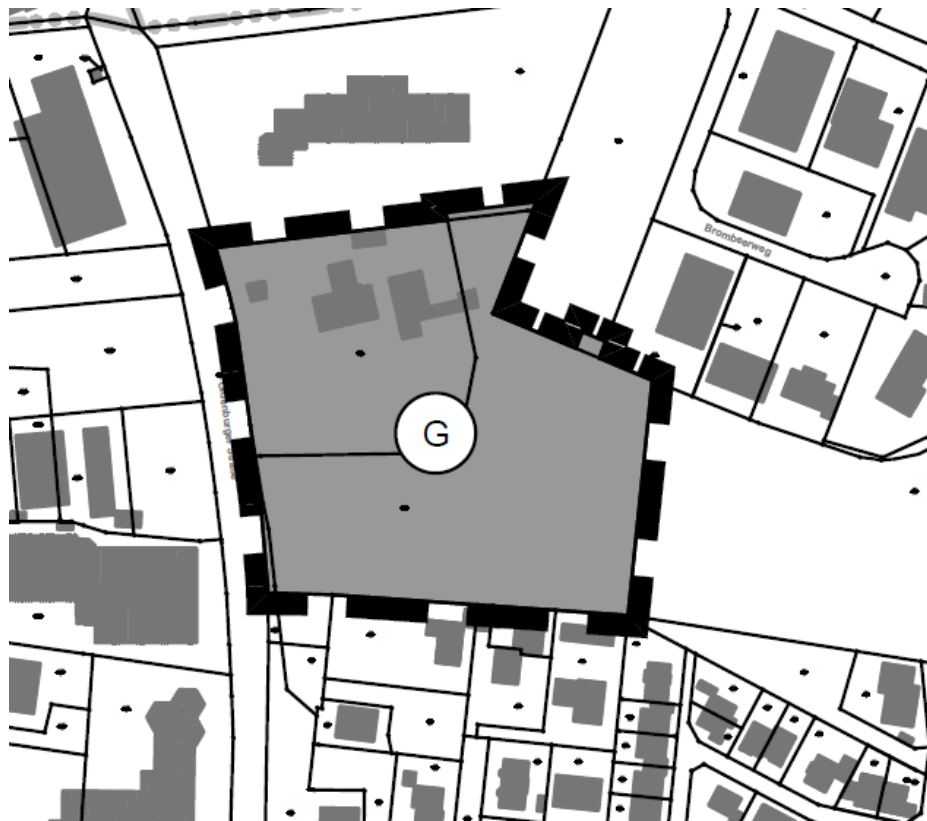


- Art der baulichen Nutzung**
  - GEE eingeschränktes Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 0,8 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,8
  - II Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, z. B. II
  - TH ≤ 7,00m maximal zulässige Traufhöhe (TH), z. B. 7,00 m
  - FH ≤ 12,00m maximal zulässige Firsthöhe (FH), z. B. 12,00 m
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - o offene Bauweise
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: private Verkehrsfläche
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung**
  - Flächen für die Abwasserbeseitigung
  - Zweckbestimmung, hier: "Regenrückhaltebecken"
- Grünflächen**
  - private Grünflächen
- 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
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
  - maßgebliche Außenlärmmpegel La gem. DIN 4109 - 2:2018 - 01
  - L<sub>Ek</sub> tags  
L<sub>Ek</sub> nachts Emissionskontingent (LEK), Tag- und Nachtwerte gem. DIN 45691
  - Richtungssektoren für Zusatzkontingente nach DIN 45691
  - Maßgeblicher Außenlärmmpegel (MALP), hier: >70 - 75 dB(A)
- 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“

## Entwurf der 82. Änderung des Flächennutzungsplanes



### 1. Art der baulichen Nutzung



Gewerbliche Bauflächen

### 2. Verkehrsflächen



Grenze des Geltungsbereiches der 82. Änderung des Flächennutzungsplanes

**unverändert gegenüber dem Vorentwurf**

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



### Kompensationen

**Kompensationsrestwert** von insgesamt **27.906 Werteinheiten**

→ **Externe Kompensation** über die **Poolflächen** der **Gemeinde**

**Neuanlage** von **Wallhecken** im Verhältnis 1:1 von **113 m** erforderlich.

→ **Wallheckenschutzprogramm** der **Unteren Naturschutzbehörde** des Landkreises Ammerland

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



**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!**





**TOP 6: 82. Änderung des Flächennutzungsplans –  
Gewerbefläche Wahnbek**

## **Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen vom 02.04.2024 berücksichtigt.
2. Dem Entwurf zur 82. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung und Umweltbericht 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.



**TOP 7: Bebauungsplan Nr. 121 –  
Gewerbefläche Wahnbek**

## Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen vom 02.04.2024 berücksichtigt.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplans 121 einschließlich Begründung und Umweltbericht 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.