

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

## Einladung

**Gremium:** Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen - öffentlich  
**Sitzungstermin:** Dienstag, 17.11.2020, 17:00 Uhr  
**Ort, Raum:** Neue Aula der KGS Rastede, Bahnhofstraße 5, 26180 Rastede

Rastede, den 05.11.2020

1. An die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
2. nachrichtlich an die übrigen Mitglieder des Rates

Hiermit lade ich Sie im Einvernehmen mit dem Ausschussvorsitzenden zu einer Sitzung mit öffentlichen Tagesordnungspunkten ein.

### Tagesordnung:

#### **Öffentlicher Teil**

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
- TOP 3 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 05.10.2020
- TOP 4 Einwohnerfragestunde
- TOP 5 80. Änderung des Flächennutzungsplanes - Gewerbegebiet Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße  
Vorlage: 2020/172
- TOP 6 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 - Gewerbeflächen Moorweg  
Vorlage: 2020/173
- TOP 7 Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes für den Landkreis Ammerland  
Vorlage: 2020/162
- TOP 8 Randbebauung Dorfplatz Hahn-Lehmden  
Vorlage: 2020/174
- TOP 9 Außenbereichssatzung "Neusüdende" (Teilflächen Metjendorfer Straße / Hakenstraße)  
Vorlage: 2020/163

## Einladung

---

TOP 10 Haushalt 2021 - Haushaltssatzung und Haushaltsplan  
Vorlage: 2020/150

TOP 11 Einwohnerfragestunde

TOP 12 Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen  
gez. Krause  
Bürgermeister

## Beschlussvorlage

**Vorlage-Nr.: 2020/172**

freigegeben am **05.11.2020**

**GB 1**

Sachbearbeiter/in: Ahlers, Sandra

**Datum: 02.11.2020**

### **80. Änderung des Flächennutzungsplanes - Gewerbegebiet Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	17.11.2020	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	24.11.2020	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Aufstellung der 80. Flächennutzungsplanänderung wird beschlossen.
2. Der Vorentwurf zur 80. Flächennutzungsplanänderung - Gewerbegebiet Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße - wird beschlossen.
3. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Form einer einmonatigen Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Die Gemeinde Rastede hält für Unternehmensansiedlungen ein differenziertes Angebot an Gewerbebeständen bereit. Allerdings sind die bestehenden Gewerbegebiete beinahe vollständig belegt. Folglich sind weitere Flächenausweisungen erforderlich, um den Bedarf an gewerblichen Bauflächen zu decken. Die vorhandene Nachfrage und die vorhandenen Flächenengpässe sind Anlass für die Aufstellung dieser 80. Flächennutzungsplanänderung.

Ziel der 80. Flächennutzungsplanänderung ist die planungsrechtliche Vorbereitung eines Gewerbegebietes westlich der Bundesautobahn 29, unmittelbar angrenzend an die Autobahnanschlussstelle „Rastede“. Im Zuge dieser 80. Flächennutzungsplanänderung werden gewerbliche Bauflächen in einer Größenordnung von 41,4 ha dargestellt. Dabei ist allerdings zu beachten, dass es sich hierbei lediglich um eine sogenannte vorbereitende Bauleitplanung handelt, auf deren Grundlage noch keine Bebauung möglich ist.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Entwicklung über mehrere Bauabschnitte vor und ermöglicht nicht nur eine flexible Parzellierung sondern vor allem auch bedarfsgerechte Abschnitte. Bezogen auf die Flächengröße insgesamt sei darauf hingewiesen, dass von einer Vermarktung von deutlich mehr als zehn Jahren ausgegangen werden kann.

Mit diesen Darstellungen wird ein bereits bestehender gewerblicher Schwerpunkt in der Gemeinde Rastede weiter ausgebaut. Der Änderungsbereich liegt in unmittelbarem räumlichen Anschluss an das Gewerbegebiet Leuchtenburg III (Bürgermeister-Brötje-Straße) und direkt nördlich der Gewerbegebiete südlich der Raiffeisenstraße.

Durch die räumliche Konzentration der Gewerbeflächen innerhalb des Gemeindegebietes können Firmenkooperationen leichter realisiert, Wege verkürzt und Synergieeffekte genutzt werden.

Eine besondere Qualität des Gebietes stellt seine Lage im Verkehrsnetz dar. Der Änderungsbereich liegt unmittelbar an der Anschlussstelle „Rastede“ der Bundesautobahn 29. Über die Landesstraße 826 (Raiffeisenstraße) ist der Änderungsbereich direkt an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Mit der Realisierung des Änderungsbereiches ergibt sich die Chance, den nördlichen Rand des Siedlungsraumes westlich der Bundesautobahn 29 abzurunden und einen einheitlichen Siedlungsrand auszubilden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede ist das Plangebiet überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Lediglich am südlichen Rand des Gebietes wird eine Waldfläche dargestellt.

Parallel zur 80. Flächennutzungsplanänderung wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 19 „Gewerbeflächen Moorweg“ aufgestellt, um in einem ersten Abschnitt im südöstlichen Änderungsbereich die Standortverlagerung eines bereits in der Gemeinde ansässigen Gewerbebetriebes und die Ansiedlung eines Recyclinghofes planungsrechtlich abzusichern.

Nähere Erläuterungen zum Inhalt der 80. Flächennutzungsplanänderung werden in der Sitzung am 17.11.2020 gegeben.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

### **Auswirkungen auf das Klima:**

Nach Umsetzung der 80. Flächennutzungsplanänderung in eine konkrete Bauleitplanung ergeben sich durch die zusätzliche Versiegelung beanspruchter Flächen und die Inanspruchnahme klima- und energierelevanter Ressourcen Auswirkungen auf das Klima.

Die laut 80. Flächennutzungsplanänderung zusätzlichen gewerblichen Bauflächen schließen unmittelbar an bestehende Gewerbegebiete an. Das Plangebiet liegt in

unmittelbarer Nähe zur Autobahnanschlussstelle „Rastede“ und zur Landesstraße 826. Damit wird im Vergleich zu peripheren Lagen eine verkehrsvermeidende Siedlungs- und Nutzungsstruktur festgelegt und damit der Ausstoß von Treibhausgasen verringert.

Maßnahmen mit positiver Auswirkungen auf das Mikroklima können unter anderem durch konkrete Festsetzungen zum Beispiel zu Grünflächen, zur Gebäudeausrichtung oder Dachbegrünung auf nachgelagerter Bebauungsplanebene getroffen werden.

### **Anlagen:**

1. Vorentwurf 80. Flächennutzungsplanänderung –Planzeichnung
2. Vorentwurf Begründung einschließlich Umweltbericht
3. Biotypenplan
4. Faunistisches Gutachten zur 80. Flächennutzungsplanänderung vom 18.04.2020
5. Entwässerungskonzept Oberflächenwasser, Erschließung „Gewerbegebiet Moorweg“ vom Oktober 2020
6. Verkehrsuntersuchung Gewerbegebiet Moorweg (Erweiterung) vom 21.10.2020

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

**Vorlage-Nr.: 2020/173**

freigegeben am **05.11.2020**

**GB 1**

Sachbearbeiter/in: Ahlers, Sandra

**Datum: 02.11.2020**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 - Gewerbeflächen Moorweg**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	17.11.2020	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	24.11.2020	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 „Gewerbeflächen Moorweg“ wird beschlossen.
2. Der Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 „Gewerbeflächen Moorweg“ einschließlich Begründung und Umweltbericht wird beschlossen.
3. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Form einer einmonatigen Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Mit dem vorliegenden Vorentwurf soll das Bauleitplanverfahren im Bereich nördlich der Raiffeisenstraße in Leuchtenburg zur Standortverlagerung eines Gewerbebetriebes planungsrechtlich eingeleitet werden. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 erfolgt parallel zur 80. Flächennutzungsplanänderung. Auf die Vorlage 2020/172 wird insoweit verwiesen.

Derzeit ist der Gewerbebetrieb an der Kleibroker Straße ansässig, an dem keine räumlichen Erweiterungspotenziale mehr vorhanden sind. Zudem ist der bestehende Standort auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht mehr entwicklungsfähig.

Der Vorhabenträger plant daher die Errichtung eines Entsorgungsbetriebes im Plangebiet nördlich der Raiffeisenstraße. Im geplanten Betrieb sollen Abfälle (Altpapier, Grünschnittabfälle, Bauschutt etc.) sowie Schüttgüter (Sand- und Kieslager, Rindenmulch) umgeschlagen werden.

Soweit Abfälle gelagert werden, die für die Lagerung zu einem späteren Zeitpunkt einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen, sind im städtebaulichen Vertrag Mengenbegrenzungen vorgesehen. Ausdrücklich ist im Rahmen des städtebaulichen Vertrages, der im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan geschlossen wird, vorgesehen, dass Sortieranlagen oder -einrichtungen in diesem Bereich, auch für Recyclingmaterial, nicht zulässig sind. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass Beeinträchtigungen außerhalb des Plangebietes, gegebenenfalls auch durch Gerüche, Stäube oder Gase, minimiert werden. Gegebenenfalls sind im Zuge der Inbetriebnahme weitere technische Vorkehrungen zu treffen, die diese Auswirkungen unterbinden.

Das Plangebiet umfasst ca. 10 ha, liegt am südöstlichen Rand der geplanten gewerblichen Bauflächen der 80. Flächennutzungsplanänderung und ist zurzeit überwiegend als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Mit dem Vorhabenträger wurde vereinbart, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, um die Flächen baurechtlich als Gewerbegebiet auszuweisen und das Projekt umsetzen zu können. Insgesamt sind neun verschiedene Gebäude mit folgenden Betriebsbereichen geplant:

- Neubau von Lager- und Sortierhallen mit integrierten Schüttboxen
- Errichtung von Gebäuden für Büro-, Schulungs- und Sozialräume
- Errichtung einer Tankanlage für den eigenen Gewerbebetrieb
- Errichtung einer Waschhalle, einer Werkstatt und einer Schlosserei
- Errichtung von Abstellplätzen für Container und Fahrzeuge
- Errichtung von Parkflächen für Pkw

Die Standorte der geplanten Gebäude und Stellplätze/Parkflächen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt (Anlage 1).

Außerdem soll im Plangebiet der Recyclinghof der Gemeinde Rastede untergebracht werden. Dieser ist im südöstlichen Plangebiet planungsrechtlich abgesichert und ebenfalls genauer im Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 1) dargestellt.

Das Plangebiet soll, ausgehend von der Raiffeisenstraße, auf der Höhe des heutigen Moorweges erschlossen werden. Eine erste Ausbauplanung für die neue Kreuzungssituation und die Straßen im Plangebiet liegt vor und wird mit den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen abgesichert. Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über einen Erschließungsstich. Die westlich des Stiches gelegenen Flächen werden als Stellplatzflächen genutzt werden.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 im Zusammenhang mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan sollen die geplanten Nutzungen planungsrechtlich abgesichert werden. Es werden keine Baugebietskategorien nach der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die Art der zulässigen Nutzung wird über textliche Festsetzungen definiert.

Um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu bewerten, wurden bereits im Vorfeld folgende Gutachten erarbeitet:

- Biotoptypenplan (Anlage 3)
- Faunistisches Gutachten zur 80. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 18.4.2020 (Anlage 4)
- Entwässerungskonzept Oberflächenwasser, Erschließung Gewerbegebiet Moorweg vom Oktober 2020 (Anlage 5)
- Verkehrsuntersuchung Gewerbegebiet Moorweg vom 21.10.2020 (Anlage 6)
- Schalltechnischer Bericht zur gewerblichen Entwicklung westlich der A 29 vom 14.10.2020 einschließlich der Kontingentierungsangaben vom 23.10.2020 (Anlage 7)
- Grobplanung zur Erschließungsplanung vom 25.8.2020 (Anlage 2, Seite 20)

Darüber hinaus wurden bereits Stellungnahmen des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen hinsichtlich der Luftbildauswertung von Kampfmittelbelastungen und des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie, angefordert.

Die Ergebnisse aus den Gutachten und Stellungnahmen nehmen Eingang in die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und stellen die Situation im Wesentlichen wie folgt dar:

#### Auswirkungen auf Natur und Landschaft:

Die Belange von Natur und Landschaft werden im Umweltbericht, welcher Teil der Begründung zur 80. Flächennutzungsplanänderung und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 ist, umfassend betrachtet und einer Bewertung unterzogen. Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch folgende Festsetzungen bestimmt:

- vorhabenbezogenes Baugebiet zur Ansiedlung des Entsorgungsbetriebes mit Büro und Sozialgebäuden, Schulungsbereichen, Lagerhallen, Hochbaulager, Lagerarena, Werkstätten, Tankanlagen etc. sowie Nebengebäude mit Fahrradunterstand, Pförtnerhaus etc. sowie Betriebsleiterwohnungen, aber auch Lager und Parkplätze
- bauliche Anlagen für einen der Öffentlichkeit zeitweise zugänglichen Recyclinghof
- öffentliche Verkehrsfläche zur Erschließung des Geländes mit Anschluss an die Raiffeisenstraße

Trotz der Vermeidung und Minimierungsmaßnahmen kann ein Eingriff in die Schutzgüter nicht vermieden werden, sodass eine externe Kompensation in Form von Ersatzmaßnahmen erforderlich wird. Der Umfang und die Lage der Ersatzmaßnahmen werden im Zuge des Bauleitplanverfahrens mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Im Durchführungsvertrag wird geregelt, dass der Investor die Kosten der Ersatzmaßnahmen zu übernehmen beziehungsweise alternativ die Ersatzmaßnahmen selber herzurichten und vorzuhalten hat.

#### Immissionsschutzrechtliche Belange Gewerbe-/Verkehrslärm:

Die immissionsschutzrechtliche Situation wurde gutachterlich untersucht und ist im Stadium des Vorentwurfes auf folgendes Ergebnis gekommen:

Die Schallgutachter haben eine Kontingentierung der geplanten Gewerbeflächen unter Berücksichtigung der vorhandenen Geräuschvorbelastung vorgenommen.

Die Kontingentierung ist so durchgeführt worden, dass die Emissionsrichtwerte der TA Lärm unter rechnerischer Berücksichtigung auch der plangegebenen Gewerbelärmvorbelastung durch die neuen Kontingente in der Umgebung nicht überschritten werden und der Betrieb des Vorhabenträgers nicht eingeschränkt wird. Es wird davon ausgegangen, dass auf Grundlage der gutachterlichen Aussagen die Planungen des Vorhabenträgers umsetzbar sind und immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht verursacht werden.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden daher die ermittelten Emissionskontingente festgesetzt.

Bezüglich des Verkehrslärms wird davon ausgegangen, dass die im Plangebiet zulässigen Büronutzungen und betriebsbezogenen Wohnnutzungen ausreichend vor Verkehrslärm geschützt werden. Auch außerhalb des Plangebietes wird kein Anspruch auf Lärmschutz gesehen.

#### Verkehrliche Belange:

Im Vorfeld zur 80. Flächennutzungsplanänderung wurde die verkehrliche Erschließung des gesamten Plangebietes gutachterlich untersucht. Dabei sind folgende wesentliche Ergebnisse insbesondere hinsichtlich der Berücksichtigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festzustellen:

Die Prognosebelastungen wurden durch die Ermittlung der Verkehre des Vorhabenträgers auf der geplanten Fläche überschlägig berechnet. Danach ist die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der vorhandenen Infrastruktur an der Raiffeisenstraße mit Linksabbiegespur zum Moorweg noch vertretbar.

Mit Berücksichtigung weiterer Gewerbegebietsausweisungen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan hinaus werden die Kapazitätsgrenzen des Kreuzungsbereiches aber überschritten. Eine Leistungsfähigkeit des Kreuzungsbereiches mittels Vorfahrtsregelung wäre dann nicht mehr gegeben und gutachterlich wird die Umsetzung einer Lichtsignalanlage empfohlen.

Im Ergebnis ist daher festzustellen, dass das Plangebiet grundsätzlich über den Knotenpunkt Raiffeisenstraße (L826) / Moorweg / An der Brücke an das Verkehrsnetz angebunden werden kann. Es ergeben sich jedoch verschiedene Anforderungen an den Knotenpunkt in Abhängigkeit von den zukünftig noch zu realisierenden Bauabschnitten, sodass im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bereits jetzt Flächen für den Ausbau des Knotenpunktes durch eine signalisierte Kreuzung auch unter Berücksichtigung weiterer Bauabschnitte als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden.

#### Belange der Oberflächenentwässerung:

Für das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie der 80. Flächennutzungsplanänderung wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt.

Grundsätzlich wurde festgestellt, dass das Erschließungsgebiet über ein Regenwasserkanalnetz entwässert werden kann. An das Kanalnetz werden die versiegelten Flächen der Grundstücke und die Verkehrsflächen angeschlossen.

Für das konkret umzusetzende Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie einer Teilfläche im südwestlichen Bereich der 80. Flächennutzungsplanänderung, welche sukzessive im nächsten Schritt in Form einer konkreten Bauleitplanung umgesetzt werden soll, wird das Oberflächenwasser in einem neuen Regenrückhaltebecken im nordöstlichen Bereich des Plangebietes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischengespeichert und gedrosselt an die Moorbäke abgegeben. Dafür wird am nördlichen Rand des Plangebietes eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „M2“ zur Errichtung eines Regenrückhaltebeckens festgesetzt.

#### Belange des Denkmalschutzes:

Die Stellungnahme des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie, hat ergeben, dass oberhalb des Stellmoores und der Rasteder Bäke Flächen ein erhöhtes archäologisches Potenzial aufweisen. Hierfür sind im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten Rastersuchverfahren durchzuführen, die entsprechend im weiteren Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt werden.

#### Kampfmittel:

Die Luftbilddauswertung des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen hat keine Kampfmittelbelastung in dem vorbezeichneten Gebiet ergeben.

Nähere Erläuterungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 17.11.2020 gegeben. Um das Bauleitplanverfahren einzuleiten, ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

#### Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens werden vom Vorhabenträger getragen.

#### Auswirkungen auf das Klima:

Durch die Versiegelung und Überbauung in den künftigen Bauflächen werden die lokalen Klimabedingungen verändert sowie klima- und energierelevante Ressourcen in Anspruch genommen.

Die Kaltluftbildung wird eingeschränkt, die Aufwärmung der Flächen bei Sonneneinstrahlung verstärkt. Infolge der größeren Oberflächenrauigkeit werden die mittleren Windgeschwindigkeiten verringert. Über das unmittelbare Plangebiet hinaus werden jedoch keine wesentlichen Auswirkungen prognostiziert, da auch in einer Größe von fast 32.000 m<sup>2</sup> innergebietliche Grün- und Maßnahmenflächen zum Erhalt und zum Ausgleich wertvoller und klimarelevanter Gehölz- und sonstiger Vegetationsstrukturen festgesetzt werden. Jedoch verbleiben versiegelungsbedingte Verschärfungen der lokalen Klimafunktionen, die im Zusammenhang mit weiteren, externen Kompensationsmaßnahmen auszugleichen sind.

Mit den künftigen Verkehren und den Gebäudeenergien sind Emissionen von Luftschadstoffen verbunden. Es wird davon ausgegangen, dass diese ein ortsübliches Ausmaß nicht überschreiten.

### **Anlagen:**

1. Planzeichnung - Vorentwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19
- 1.1 Gebäudeabmessungen I bis VII vom 12.10.2020
- 1.2 Vorhabenbeschreibung des Vorhabenträgers
2. Begründung – Vorentwurf
3. Biotoptypenplan
4. Faunistisches Gutachten zur 80. Flächennutzungsplanänderung vom 18.04.2020
5. Entwässerungskonzept Oberflächenwasser, Erschließung „Gewerbegebiet Moorweg“ vom Oktober 2020
6. Verkehrsuntersuchung Gewerbegebiet Moorweg (Erweiterung) vom 21.10.20
7. Schalltechnische Untersuchung zur gewerblichen Entwicklung westl. der A 29, Anlage 1 und Anlage 2 vom 23.10.20
8. Schalltechnischer Bericht zur gewerblichen Entwicklung westlich der A 29 in Rastede vom 14.10.20

## Mitteilungsvorlage

**Vorlage-Nr.: 2020/162**

freigegeben am **05.11.2020**

**GB 1**

Sachbearbeiter/in: Ahlers, Sandra

**Datum: 23.10.2020**

### **Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes für den Landkreis Ammerland**

#### **Beratungsfolge:**

Status

Ö

Datum

17.11.2020

Gremium

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Sach- und Rechtslage wird zur Kenntnis genommen.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Im Juni 2020 hat der Landkreis Ammerland das öffentliche Beteiligungsverfahren zur Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes im Rahmen der strategischen Umweltprüfung eingeleitet.

Der Kreistag des Landkreises Ammerland hatte zuvor einen Auftrag zur Neuaufstellung beziehungsweise Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes aus dem Jahr 1995 in Auftrag gegeben. Anlass dieser Neuaufstellung beziehungsweise Fortschreibung ist unter anderem die Neuaufstellung des regionalen Raumordnungsprogrammes.

Bestandsaufnahmen und Bewertungen der Naturräume sind erfolgt. Die daraus erfassten Ergebnisse wurden ab Oktober 2018 in zusätzlich gebildeten Arbeitsgruppen

- Natur, Arten und Lebensgemeinschaften
- Landwirtschaft, Baumschulen, Wasserwirtschaft
- Forstwirtschaft und Privatwald
- Städtebau, Regionalplanung und Tourismus

allen Betroffenenverbänden und Interessensgruppen sowie Vertretern der Gemeindeverwaltung vorgestellt.

Im November 2019 wurde dann schlussendlich das Ergebnis der einzelnen Arbeitsgruppensitzungen auf Grundlage der Bestandsaufnahme und Bewertung der Arten und Lebensgestaltungsgemeinschaften, dem Landschaftsbild, dem Biotopverbund sowie der Karten „Boden, Wasser, Klima, Luft“ und „Zielkonzept“ den Arbeitsgruppen präsentiert und gemeinsam diskutiert. Durch die vertretenen Verbände und Interessensgruppen sowie die Vertreter der Gemeindeverwaltungen wurden Anregungen und Hinweise, aber auch Kritikpunkte im Hinblick auf die Darstellung der Daten vorgetragen.

Für das Gemeindegebiet Rastede wurde im Rahmen der Beteiligung darauf geachtet, ob Bezeichnungen und Darstellungen richtig erfasst wurden und insbesondere die gewerblichen und wohnbaulichen Entwicklungen berücksichtigt worden sind. Die diesbezüglich vorgetragenen Anregungen und Hinweise sind insoweit in den Planungen seitens des Landkreises eingearbeitet worden.

Hierauf aufbauend wurde unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus den einzelnen vorangegangenen Arbeitsgruppensitzungen eine „Maßnahmenkarte“ (Anlage 1 - Karte 6) entwickelt und abschließend den Arbeitsgruppen im Februar 2020 vorgestellt. Auch hier wurden nochmals Änderungen und Anregungen aufgenommen und entsprechend eingearbeitet.

Die „Maßnahmenkarte“ beinhaltet aus naturschutzfachlicher Sicht Vorschläge und Wünsche, die den Naturschutz und die Landschaftspflege im Landkreis Ammerland voranbringen soll. Sie beinhaltet Aussagen, wo im Ammerland naturschutzfachlich sinnvoll zukünftig etwas bewirkt werden kann.

Als Fachgutachten hat der Plan nicht die Aufgabe, die fachlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege mit Planungsabsichten oder Wünschen anderer Fachbereiche abzustimmen. Dieses bleibt den Verfahren vorbehalten, die nach eigenen Rechtsnormen die konkreten Abwägungen vornehmen müssen, wie zum Beispiel Verfahren für die Raumordnung, Flächennutzungspläne, Bebauungspläne, Unterschutzstellungsverfahren, Planfeststellungs- und Genehmigungsverfahren.

Es lassen sich für Träger öffentlicher Belange und Eigentümer keine verbindlichen Pflichten und Zwänge aus dem Landschaftsrahmenplan ableiten. Der Landkreis Ammerland wird im Rahmen der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen die „Maßnahmenkarte“ und die einzelnen Kategorien der Maßnahmenvorschläge erläutern.

Es ist geplant, den Entwurf des Landschaftsrahmenplanes bis Ende des Jahres 2020 fertig zu stellen. Neben anderen Fachgutachten, die für die Aufstellung des regionalen Raumordnungsprogramms erstellt werden, bildet er die Basis der weiteren Entwicklungsplanungen für den Landkreis Ammerland.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Entfällt.

**Auswirkungen auf das Klima:**

Entfällt.

**Anlagen:**

Karte 6 – „Maßnahmenkarte“

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

**Vorlage-Nr.: 2020/174**

freigegeben am **05.11.2020**

**Stab**

Sachbearbeiter/in: Henkel, Günther

**Datum: 02.11.2020**

### **Randbebauung Dorfplatz Hahn-Lehmden**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	17.11.2020	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	24.11.2020	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

Unter Berücksichtigung der Unterlagen, die von Firma Dau Immobilien GmbH, Rastede, vorgelegt und dieser Vorlage als Anlagen beigelegt sind, sowie den weiteren Spezifikationen zur Ausführung des Vorhabens auf der Grundlage der Beratungen des Ausschusses für „Bau, Planung, Umwelt und Straßen“ am 17.11.2020 erfolgt die Vergabe der Grundstücksflächen unmittelbar südlich angrenzend an den Dorfplatz Hahn-Lehmden.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Im Zuge der Dorfentwicklungsplanung hatte sich nach langwierigen Verhandlungen die Möglichkeit des Grunderwerbs für die Gemeinde in dem zentralen Ortsbereich Wilhelmshavener Straße / Nethener Weg ergeben. Damit stand dem ohnehin durch die Arbeitsgruppe Dorfentwicklung erarbeiteten Gedanken nach Schaffung eines zentral gelegenen Dorfplatzes die Tür offen, zumal dieser Dorfplatz auch noch aus Mitteln der Dorfentwicklungsplanung gefördert werden konnte und zwischenzeitlich realisiert worden ist.

Ein Dorfplatz als Mittelpunkt kann jedoch nur dann seine funktionale Bestimmung einnehmen, wenn auch eine umgebende Bebauung vorhanden ist und eine entsprechende Nutzung stattfindet. Somit war allein durch die Schaffung dieses Platzes an die Gemeinde die Aufgabe gestellt, diese Bebauung zu planen, zu gestalten, und es wird weiterhin die Aufgabe bleiben, diesen Bereich auch mit Leben zu füllen.

Zwar ist Hahn - Lehmden grundsätzlich ein attraktiver Wohnort, der gerade im Umfeld des Nethener Weges, also quasi in Fortsetzung der Lage des Dorfplatzes, in den vergangenen Jahren eine intensive Entwicklung erlebt hat. Auch die Grundstücke, die in unmittelbarer Nähe zum Dorfplatz gerade entwickelt worden sind, erfreuen sich einer sehr guten Nachfrage.

Für die direkt am Dorfplatz gelegenen Flächen gibt es jedoch auch andere Parameter. Zum einen bedarf es einer guten Abstimmung zwischen den Materialien, die beim Dorfplatz verwendet wurden und die bei der Bebauung verwendet werden sollen. Ein insgesamt stimmiges Bild ist quasi die Bedingung des neutralen Beobachters für die Akzeptanz in der Wahrnehmung dieses Platzes und damit auch in der Einschätzung eines Wohnwertes in unmittelbarer Nähe zu diesem Platz. Zum anderen beinhaltet „Dorfplatz“ immer die Erwartung, dass dort, wo das Zentrum einer Besiedlung sein soll, auch „Dorfleben“ stattfindet, also die Begegnung von Menschen begründet wird durch zum Beispiel Handel, Veranstaltungen, also der Bildung einer Gemeinschaft aus Leben und Arbeit.

Selbst wenn man die aktuelle Situation um Corona außer Acht lassen würde, wäre dies bereits eine Herausforderung für alle Beteiligten.

Gerade in den vergangenen Jahren hat sich, selbst bei größeren Zentren, gezeigt, dass Handel und Dienstleistung allgemein einem deutlichen Wandel unterworfen sind. Stationärer Einzelhandel außerhalb unmittelbarer Versorgungsstrukturen ist dem Grunde nach in kleineren Bereichen nicht (mehr) möglich. Neue Strukturen sind häufig nur durch Verdrängungseffekte gegenüber anderen Bereichen zu etablieren.

Aber auch das „Praktizieren von Gemeinschaft“ verändert sich zunehmend. Die vielfach beschworene Dorfgemeinschaft lebte immer von Engagement Einzelner, das sich ebenfalls in immer geringerem Ausmaße zeigt, als dies in der Vergangenheit der Fall gewesen ist.

Andererseits bieten solche Flächen allerdings auch Chancen einer zentralen Nutzung. So war und ist das Wohnen in einem zentrumsnahen Bereich mit kurzen Wegen zur vorhandenen Infrastruktur immer attraktiv und wird es auch in Zukunft bleiben.

Vor diesem Hintergrund hat sich die Verwaltung mit einer Reihe von potenziellen Investoren auseinandergesetzt, um unter den gegebenen Bedingungen Interessenlagen erkennen und eigene Möglichkeiten abschätzen zu können.

In der Frage der grundlegenden Gestaltung als solcher waren die Investoren ohnehin Bedingungen der Bauleitplanung unterworfen. Eine weitere wesentliche Voraussetzung für die Vergabe dieser Grundstücke war jedoch die grundsätzliche Möglichkeit der Mitsprache der Gemeinde bei der baulichen Ausführung, auch zum Beispiel bzgl. der Farbauswahl. Dabei war von Anfang an unterstellt worden, dass die Abstimmung auf die optische Gestaltung des Dorfplatzes wahrscheinlich dann am besten funktioniert, wenn das Bauvorhaben insgesamt aus einer Hand erfolgt. Hinzu kam ein Wunsch nach Mitsprache zumindest bei Teilen der neu zu schaffenden Wohnungen in Bezug auf Miethöhe und Mieterauswahl.

Aus den beschriebenen Gründen war die Achillesferse allerdings die Vorgabe, die gewünschte geschäftliche Aktivität in den Erdgeschossbereichen der Gebäude ernsthaft zu verfolgen. Diese Ernsthaftigkeit sollte nach Vorstellung der Gemeinde mindestens dadurch zum Ausdruck kommen, dass jedenfalls über einen längeren Zeitraum nach Interessenten Ausschau gehalten und nicht kurzfristig ein erkennbar wirtschaftlicherer Zweck verfolgt werden würde.

Diese Bedingungen waren, da einschränkend, für die überwiegende Anzahl an Investoren nicht akzeptabel. Gerade im (ausschließlichen) Wohnungsbaubereich sind derzeit, trotz zum Teil sehr hoher Grundstückspreise, immer noch deutlich höhere Renditen zu erzielen, als dies im gewerblichen Bereich, insbesondere der Einzelhandelsstruktur, der Fall ist.

Trotz Ausschreibung mit zum Teil mehrfachen Gesprächen und Nachverhandlungen konnte letztlich nur mit der Firma Dau Immobilien GmbH ein Investor gewonnen werden, der die Vorbedingungen der Gemeinde erfüllt.

Die Planunterlagen sind dieser Vorlage als Anlage beigefügt.

Insgesamt ist vorgesehen, dass drei Gebäude mit jeweils sechs Wohnungen über 2,5 Geschosse errichtet werden und im Erdgeschoss Gewerbeeinheiten erstellt werden. Hinsichtlich der Gewerbeeinheiten ist vorgesehen, jedenfalls über einen Zeitraum von drei Jahren ein Zeitfenster einzuräumen, in dem vom Unternehmen selbst aber auch von der Gemeinde der Versuch unternommen werden kann, dort Geschäfte zu etablieren. Im Übrigen wird auf die Baubeschreibung des Unternehmens verwiesen, die dieser Vorlage als Anlage beigefügt ist. Die Anzahl von sechs Wohnungen ist insbesondere deshalb gewählt worden, weil am Markt, auch in Grundzentren wie Hahn – Lehmden, kleinere Wohnungen nachgefragt sind.

Ergänzend zu den die Objekte bestimmenden grundlegenden Faktoren aus der Aufstellung des Bebauungsplanes wird von der Firma Dau Immobilien GmbH die Möglichkeit eingeräumt, bei der Farbgebung der Gebäude, der möglichen Gestaltung auch bis hin zur Farbauswahl bzgl. der optischen Anpassung an den Dorfplatz und möglichen Details am Gebäude mitzubestimmen.

Weiterhin wird die Möglichkeit eingeräumt, in einem der drei Wohngebäude bei den dort geplanten sechs Wohnungen hinsichtlich der Mieterauswahl mitzuwirken. Als Mietzins wird eine Preisspanne von 6,50 Euro bis 7,50 Euro / m<sup>2</sup> / Monat Kaltmiete für einen Neubaubezug vorgesehen.

Damit der Dorfplatz möglichst schnell die zuvor genannte Funktion erfüllen kann, ist außerdem beabsichtigt, sämtliche Objekte in einem Zeitraum von 2 Jahren zu errichten.

Für die Gemeinde würde auf diese Weise eine bislang nicht bekannte Mitwirkung bei der unmittelbaren Gestaltung eines Gebäudes ergeben, die damit die Möglichkeit einer sehr guten optischen Anbindung an den Marktplatz beinhalten würde. Weitere Details hierzu, insbesondere auch eine Darstellung der beabsichtigten Materialwahl sowie eine Vorstellung des Investitionsvorhabens insgesamt werden durch die Firma Dau Immobilien GmbH im Rahmen der Sitzung erfolgen.

Wie bei Projekten dieser Art nicht unüblich, werden zur Finanzierung und damit zur Risikominimierung weitere Beteiligungen auf Investorenmiteile angestrebt. Die tatsächliche Inanspruchnahme ist zurzeit noch offen; die Verwaltung hätte gegen eine solche Möglichkeit jedenfalls dann keine Bedenken, wenn die verhandelten Vertragsbestandteile mit einem Dritten unter entsprechender vertraglicher Gestaltung genauso abgebildet werden würden, wie dies bei ausschließlicher Regelung mit dem Hauptinvestor der Fall wäre.

Um jedoch bereits während der Bauphase möglichen Problemen begegnen zu können, wurde im Vorfeld abgestimmt, dass einer möglichen Beteiligung Dritter nur dann zugestimmt werden würde, wenn sichergestellt wäre, dass das Bauvorhaben durch die Firma Dau Immobilien GmbH vollständig erstellt werden würde. Auch hier würden im Zuge der noch zu erstellenden vertraglichen Bedingungen selbstverständlich entsprechende Sicherungsvorkehrungen getroffen werden.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Auf der Grundlage der Festsetzung des Verkaufspreises werden bei einer Grundstücksfläche von 2.570 m<sup>2</sup> und einen Preis von 68 € / m<sup>2</sup> Einnahmen von insgesamt 174.760 Euro erzielt.

### **Auswirkungen auf das Klima:**

Die Auswirkungen sind bereits im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes grundsätzlich erörtert worden.

### **Anlagen:**

- Anlage 1 – Vorhaben mit Baubeschreibung
- Anlage 2 – Lageplan
- Anlage 3 – Bebauungsplan 111

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

**Vorlage-Nr.: 2020/163**

freigegeben am **05.11.2020**

**GB 1**

Sachbearbeiter/in: Ahlers, Sandra

**Datum: 24.10.2020**

### **Außenbereichssatzung "Neusüdende" (Teilflächen Metjendorfer Straße/Hakenstraße)**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	17.11.2020	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	24.11.2020	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Neusüdende“ (Teilflächen Metjendorfer Straße/Hakenstraße) gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) wird beschlossen.
2. Dem Entwurf der Außenbereichssatzung „Neusüdende“ (Teilflächen Metjendorfer Straße/Hakenstraße) wird zugestimmt.
3. Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.
4. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Mit Beschluss vom 10.12.2018 hatte der Verwaltungsausschuss der Aufstellung einer Außenbereichssatzung in Neusüdende (Teilflächen Metjendorfer Straße / Hakenstraße) grundsätzlich zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, vor Einleitung des offiziellen Bauleitplanverfahrens die Zulässigkeit der Anlegung weiterer Zufahrten zur Kreisstraße zu prüfen (siehe Vorlage Nr. 2018/234).

Diese Prüfung wurde zwischenzeitlich mit dem Landkreis Ammerland, Straßenverkehrsamt auf Grundlage der konzeptionellen Überlegungen aus der o. g. Vorlage zur Errichtung sechs weiterer Baumöglichkeiten entlang der Metjendorfer Straße vorgenommen, welche folgendes Ergebnis lieferte:

Seitens des Landkreises ist unter Berücksichtigung des Wunsches der Gemeinde nach dem Erhalt und einer maßvollen Entwicklung der dörflichen Strukturen die Entscheidung zugunsten der zusätzlichen (sechs) Zufahrten unter der Voraussetzung zugestimmt worden, dass die Regelungen zum Anbauverbot nach dem Niedersächsischen Straßengesetz berücksichtigt und die Anlegung der Zufahrten individuell durch die Bauherren geplant sowie unter Einhaltung der technischen Anforderungen beantragt werden.

Darüber hinaus hat der Landkreis darauf hingewiesen, dass, soweit sich zu einem späteren Zeitpunkt eine weitere Bebauung anschließen sollte, die Gesamtentwicklung Neusüdendes dahingehend zu betrachten ist, ob die Voraussetzung für eine baurechtliche Ortsdurchfahrt (OD) erfüllt ist beziehungsweise im nächsten Schritt erfüllt sein wird. Das bedeutet, dass weitere bauliche Entwicklungen in diesem Ortsteil dazu führen könnten, dass eine Zustimmung zu weiteren Zufahrten nur unter der Bedingung erteilt werden kann, dass auch baulich ein Ortscharakter in Form einer OD hergestellt wird.

Da bereits 2016 ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine größere Fläche nördlich der Metjendorfer Straße im Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßenberatern und seinerzeit hinsichtlich der fehlenden Infrastruktureinrichtungen in Neusüdende abgelehnt worden war (siehe Vorlage 2016/197), wird davon ausgegangen, dass hinsichtlich der baulichen Entwicklung in diesem Ortsteil zeitnah keine weitere Verdichtung erfolgen soll und somit durch die hier beabsichtigte Aufstellung einer Außenbereichssatzung für eine Teilfläche an der Metjendorfer Straße zumindest eine Verbesserung der Nutzbarkeit vorhandener baulicher und infrastruktureller Strukturen in der Ortschaft Neusüdende durch sechs weitere Baumöglichkeiten erzielt werden kann.

Konkret liegt der Geltungsbereich dieser Satzung in der Ortschaft Neusüdende an der Metjendorfer Straße (K135) im Bereich der Hausnummern 280 bis 303. Der Geltungsbereich ermöglicht die Nutzung der Baulücken zwischen den bereits bestehenden Baukörpern, lässt im Sinne des § 35 BauGB aber keine darüber hinausgehende Inanspruchnahme des Außenbereiches zu. Der Geltungsbereich ist der Anlage 2 zu dieser Vorlage zu entnehmen.

Im Geltungsbereich der Satzung ist bereits Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden, sodass durch die Möglichkeit von sechs weiteren Baufenstern die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Planungsziel ist es, innerhalb des städtebaulich vorgeprägten Siedlungsbereiches in der Ortschaft Neusüdende eine Verbesserung der Ausnutzbarkeit bestehender baulicher Strukturen zu ermöglichen, die sich harmonisch in die im Außenbereich gelegenen Siedlungsstrukturen einfügt und somit zur verträglichen baulichen Ergänzung der vorhandenen Siedlungslage beiträgt.

Es werden daher im Rahmen der Außenbereichssatzung entsprechende Zulässigkeitsvoraussetzungen näher bestimmt. Hierzu zählt insbesondere die Festsetzung von Baufenstern, die Anzahl der Vollgeschosse mit einem Vollgeschoss, die Anzahl der Wohneinheiten mit maximal zwei Wohnungen je Gebäude sowie die Zulässigkeit von Vorhaben zu Wohnzwecken wie auch kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben.

Darüber hinaus ist die Bauverbotszone zu beachten und im Rahmen der Baugenehmigungen der Nachweis zu erbringen, dass keine Überschreitung der zulässigen Grenzwerte zu den Geruchsimmissionen gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie bezüglich der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe vorliegt.

Die Außenbereichssatzung „Neusüdende“ (Teilflächen Metjendorfer Straße / Hakenstraße) erfolgt gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB im vereinfachten Verfahren, sodass auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet und direkt die öffentliche Auslegung durchgeführt werden kann.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kosten des Verfahrens zur Aufstellung der Außenbereichssatzung werden vom Antragsteller im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages übernommen.

### **Auswirkungen auf das Klima:**

Durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Neusüdende“ werden sechs zusätzliche Baufenster in einem Teilbereich an der Metjendorfer Straße innerhalb vorhandener Bebauung festgesetzt.

Klimatische Auswirkungen erfolgen dabei durch Nutzung dieser Baurechte unter anderem durch Versiegelung der beanspruchten Flächen und Inanspruchnahme klima- und energierelevanter Ressourcen.

### **Anlagen:**

1. Außenbereichssatzung „Neusüdende“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB
2. Beikarte zur Satzung
3. Begründung zur Außenbereichssatzung „Neusüdende“

## Beschlussvorlage

**Vorlage-Nr.: 2020/150**

freigegeben am **22.10.2020**

**Stab**

Sachbearbeiter/in: Hollmeyer, Michael

**Datum: 08.10.2020**

### **Haushalt 2021 - Haushaltssatzung und Haushaltsplan**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	02.11.2020	Finanz- und Wirtschaftsausschuss
Ö	09.11.2020	Kinder-, Jugend- und Sozialausschuss
Ö	10.11.2020	Schulausschuss
Ö	16.11.2020	Kultur- und Sportausschuss
Ö	17.11.2020	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
Ö	23.11.2020	Feuerschutzausschuss
Ö	08.12.2020	Finanz- und Wirtschaftsausschuss
N	14.12.2020	Verwaltungsausschuss
Ö	15.12.2020	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

- Für den Finanz- und Wirtschaftsausschuss zur ersten Beratung:*  
Dem Entwurf der Haushaltsplanung wird unter Berücksichtigung der Beratung zugestimmt. Zur weiteren Beratung wird der Entwurf in die übrigen Fachausschüsse verwiesen.
- Für die Beratung in den Fachausschüssen:*  
Der Ausschuss stimmt dem Haushaltsplanentwurf unter Berücksichtigung der Beratung zu.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Der vorliegende Entwurf des Haushaltsplanes 2021 gilt gemäß § 110 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 NKomVG als ausgeglichen und weist im geplanten kumulierten Jahresergebnis einen Überschuss i. H. v. 2.205.133 Euro aus. Das Volumen der Auszahlungen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen umfasst 10.690.000 Euro. Die eingeplante Kreditaufnahme für 2021 liegt bei 1.641.040 Euro.

Das Ergebnis der Haushaltsplanung ist im Entwurf der Haushaltssatzung dargestellt (siehe Anlage 1).

## **Ergebnishaushalt**

Der Ergebnishaushalt weist im ordentlichen Bereich einen voraussichtlichen Fehlbetrag i. H. v. 2.297.667 Euro aus. Im außerordentlichen Bereich kann ein Überschuss i. H. v. 4.502.800 Euro ausgewiesen werden. Somit ergibt sich ein kumuliertes Jahresergebnis i. H. v. +2.205.133 Euro.

### Ordentlicher Bereich

Die wirtschaftlichen beziehungsweise finanziellen Auswirkungen der Corona-Pandemie wirken sich auch auf die Haushaltsplanung 2021 der Gemeinde Rastede aus. Die Auswirkungen spiegeln sich dabei vorrangig im Bereich der allgemeinen Deckungsmittel wider, auf denen bei der Haushaltsplanung ein besonderes Augenmerk liegt.

Grundsätzlich ist bei den allgemeinen Deckungsmitteln, wie auch in der Vergangenheit, in der Summe ein kontinuierlicher Anstieg der Erträge zu verzeichnen. Hierdurch konnte in der Vergangenheit ein Großteil der stetig steigenden Aufwendungen kompensiert werden. Die Erträge im Bereich der allgemeinen Deckungsmittel wurden für 2021 mit einem Volumen i. H. v. 31.164.700 Euro kalkuliert. Gegenüber dem Ansatz 2020 wird aktuell von einem Minus i. H. v. 1.160.200 Euro ausgegangen. Dies ist vorrangig auf die rückläufigen Schlüsselzuweisungen im Rahmen des Kommunalen Finanzausgleiches zurückzuführen.

Aufgrund der aktuellen positiven Entwicklung bei der Gewerbesteuer in 2020 (siehe hierzu auch Vorlage-Nr. 2020/151) kann für 2021 ein Ansatz i. H. v. 13.100.000 Euro kalkuliert werden. Auch wenn die Entwicklung der Gewerbesteuer aus aktueller Sicht ggf. noch einen höheren Ansatz rechtfertigen würde, erfolgte die Veranschlagung auch unter Berücksichtigung möglicher Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Gewerbesteuererträge in 2021 (mögliche Gewerbesteuererstattungen) sowie dem Umstand, dass derzeit rd. 40% der Gewerbesteuererträge aus Nachzahlungen basieren.

Nach jetzigem Planungsstand (Steuerschätzung vom September 2020) wird bei der Einkommensteuer mit einem Gemeindeanteil i. H. v. 10.197.200 Euro (minus 347.200 Euro gegenüber dem Ansatz 2020) gerechnet. Das Minus gegenüber dem Vorjahr ist auf die Auswirkungen der Corona-Pandemie zurückzuführen.

Bei der Umsatzsteuer kann von einem höheren Gemeindeanteil gegenüber 2020 ausgegangen werden. Nach den Ergebnissen der Steuerschätzung vom September 2020 wurden ein Betrag i. H. v. 1.411.100 Euro veranschlagt (plus 173.500 Euro gegenüber dem Ansatz 2020).

Im Rahmen des Kommunalen Finanzausgleichs für 2021 muss der Ansatz für die Schlüsselzuweisung gegenüber dem Vorjahr deutlich zurückgeführt werden, da die Zuweisungsmasse des Kommunalen Finanzausgleichs aufgrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie deutlich geringer ausfällt. Für 2021 wurde nach einer ersten Einschätzung eine Schlüsselzuweisung i. H. v. 2.341.400 Euro veranschlagt. Diese fällt somit um rund 1.730.900 Euro erheblich geringer aus als der für 2020 festgesetzte Betrag.

Der für 2021 eingeplante Ansatz für die Gewerbesteuerumlage beträgt bei einem aktuellen Landesvervielfältiger von 35 % insgesamt 1.273.700 Euro (2020 = 1.205.600 Euro).

Die Kreisumlage verringert sich gegenüber dem Ansatz für 2020 um 155.200 Euro und ist 2021 bei einem unveränderten Umlagesatz von 34 Prozentpunkten in einer Höhe von 9.313.900 Euro zu veranschlagen.

Allgemeine Deckungsmittel			
	Ansatz 2020	Ansatz 2021	Differenz
Erträge gesamt	32.324.900 €	31.164.700 €	- 1.160.200 €
Aufwendungen gesamt	10.727.300 €	10.635.600 €	- 91.700 €
Saldo	21.597.600 €	20.529.100 €	- 1.068.500 €

Bei den allgemeinen Deckungsmitteln für 2021 ergibt sich unter Berücksichtigung der Umlagen ein Saldo i. H. v. 20.529.100 Euro. Gegenüber den Planansätzen für 2020 verringert sich das Saldo allerdings um 1.068.500 Euro. Im Ergebnis fehlt dieser Betrag zur Finanzierung der steigenden Aufwendungen in 2021.

Für 2021 ist somit eine Deckung der ordentlichen Aufwendungen durch die ordentlichen Erträge nicht möglich.

Die Ansätze bei den allgemeinen Deckungsmitteln müssen gegebenenfalls im Hinblick auf die zu erwartenden Ergebnisse der Steuerschätzungen im November 2020 und bei Bekanntgabe des vorläufigen Grundbetrages für die Berechnung der Schlüsselzuweisungen (voraussichtlich Ende November 2020) noch angepasst werden.

Die Ansätze der allgemeinen Deckungsmittel für 2021 im Einzelnen und deren Entwicklung ab 2018 können der als Anlage 5 beigefügten Übersicht entnommen werden.

Die Personalaufwendungen (einschließlich Rückstellungen) werden 2021 mit insgesamt 11.591.900 Euro veranschlagt. Gegenüber 2020 steigen sie somit um 484.880 Euro. Der Planansatz für 2021 beinhaltet die eingeplanten personellen Aufstockungen und Einstellungen sowie die zusätzlichen Personalkosten aufgrund der Höhergruppierungen in Folge der Überprüfung der Stellenbewertungen. Die aktuellen Tarifverhandlungen wurden nicht berücksichtigt, da die bislang erwarteten Ergebnisse im jährlichen Schwankungsbereich des Personaletats liegen. Weitere Informationen sind der beigefügten Stellenplanübersicht (Anlage 4) zu entnehmen.

Die Aufwendungen für die Unterhaltung der baulichen Anlagen wurden 2021 mit 820.320 Euro kalkuliert. Gegenüber 2020 (= 1.032.570 Euro) verringert sich der Ansatz um 212.250 Euro. Insbesondere vor dem Hintergrund der umfangreichen Maßnahmen im Investitionshaushalt wurden vorrangig nur die absolut notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen in den Ergebnishaushalt aufgenommen.

Für das Deckenprogramm wurde im Haushalt insgesamt eine Summe von 378.500 Euro aufgenommen.

Die Bewirtschaftungskosten sind gegenüber 2020 (Ansatz 1.734.220 Euro) auf 1.842.580 Euro gestiegen. Hintergrund hierfür sind unter anderem die Kosten für zusätzliche Reinigungen der gemeindlichen Einrichtungen in Folge der Coronapandemie.

Im Bereich der Schulen wurden im Rahmen des „Digitalpaktes“ (EDV-Ausstattung) 621.000 Euro bei den Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen eingeplant. Diese Aufwendungen sind zu 100 % durch entsprechende Zuschüsse des Landes gedeckt.

#### Außerordentlicher Bereich

Der Überschuss im außerordentlichen Bereich i. H. v. 4.502.800 Euro stellt einen nicht liquiden Ertrag dar.

#### Haushaltsausgleich

Der Ergebnishaushalt weist im ordentlichen Bereich einen voraussichtlichen Fehlbetrag i. H. v. 2.297.667 Euro aus. Nach den gesetzlichen Vorgaben des § 110 NKomVG ist der Haushalt in der Planung auszugleichen. Der Haushalt ist ausgeglichen, soweit die Summe der ordentlichen Erträge größer oder gleich der Summe der ordentlichen Aufwendungen ist. Trifft dies nicht zu, gilt der ordentliche Haushalt auch als ausgeglichen, wenn ein voraussichtlicher Fehlbetrag mit vorhandenen Überschussrücklagen verrechnet werden kann. Die Überschussrücklage für den ordentlichen Bereich weist aktuell einen Bestand von über 20.000.000 Euro aus. Ein Rückgriff auf die Überschüsse der vergangenen Jahre ist somit möglich. Der Haushalt gilt somit gemäß § 110 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 NKomVG als ausgeglichen.

#### **Finanzhaushalt**

Im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit weist der Finanzhaushalt einen Überschuss i. H. v. 823.060 Euro aus. Der Überschuss muss mindestens so hoch sein, dass damit der eingeplante ordentliche Tilgungsbetrag gedeckt werden kann. Die Höhe der eingeplanten ordentlichen Tilgung beläuft sich für 2021 auf 737.900 Euro. Der die Tilgungsleistungen übersteigende Teil des Überschusses steht zur Eigenfinanzierung der geplanten Investitionen zur Verfügung. Im vorliegenden Haushaltsplanentwurf für 2021 ergibt sich somit lediglich eine Eigenfinanzierungskraft i. H. v. 85.160 Euro (2020 = 1.601.710 Euro).

Grundsätzlich wäre eine Eigenfinanzierungskraft für 2021 in Höhe von 3.160.627 Euro zu erzielen. Diese ergibt sich aus der Höhe der für 2021 eingeplanten Abschreibungen (5.145.608 Euro) abzüglich der eingeplanten Auflösungen aus Sonderposten (1.984.981 Euro). Die Eigenfinanzierungskraft fällt somit in der Planung um 3.075.467 Euro zu niedrig aus.

Für den Bereich der Investitionstätigkeit ist voranzustellen, dass die Aufstellung des aktuell vorliegenden Investitionsprogramms unter der Prämisse erfolgte, dass in 2021 vorrangig die bereits in Vorjahren begonnenen Investitionsmaßnahmen abgeschlossen werden sollen („Haushaltsausgabereste“). Teilweise wurden für 2020 bereits eingeplante aber nicht begonnene Maßnahmen in 2021 neu veranschlagt. Darüber hinaus wurden in das Investitionsprogramm nur Maßnahmen aufgenommen, für die es bereits einen entsprechenden politischen Beschluss gibt oder deren Umsetzung sich bereits zum jetzigen Zeitpunkt deutlich abzeichnen.

Das Volumen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen umfasst 2021 insgesamt 10.690.000 Euro. Den geplanten Auszahlungen stehen zu erwartende Einzahlungen i. H. v. 8.963.800 Euro gegenüber. Der Saldo aus Investitionstätigkeit beträgt somit 1.726.2000 Euro. Unter Berücksichtigung der Eigenfinanzierungskraft i. H. v. 85.160 Euro ergibt sich für das Haushaltsjahr 2020 ein Kreditbedarf i. H. v. 1.641.040 Euro.

Die für 2021 geplanten Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen verteilen sich über den gesamten Aufgabenbereich der Gemeinde. Als wesentliche Maßnahmen mit entsprechendem Investitionsvolumen in den zukünftigen Jahren sind sicherlich die Entwicklung der Flächen am Moorweg und der Kleibroker Straße, der Ersatzbau des eingeschossigen Gebäudeteils an der KGS (Wilhelmstraße), die Neugestaltung des Freibades, die Sanierung beziehungsweise Nutzungserweiterung des Palais sowie die erforderlichen Maßnahmen im Bereich Brandschutz als Auswirkung auf die Feuerwehrbedarfsplanung zu nennen. Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht über die wesentlichen eingeplanten Investitionsmaßnahmen der nächsten Jahre:

Investitionsmaßnahme		2021	Finanzplanungszeitraum
Entwicklung Flächen Moorweg/Kleibroker Str.	Auszahlungen	2.981.800 €	6.479.400 €
	Einzahlungen		3.434.600 €
Baugebiet 100 Im Göhlen	Auszahlungen	787.000 €	1.097.900 €
	Einzahlungen	5.058.400 €	6.669.800 €
Baugebiet 114 Nördlich Feldstraße	Auszahlungen	93.000 €	633.400 €
	Einzahlungen	2.042.900 €	3.534.400 €
Brandschutz/Feuerwehren	Auszahlungen	977.100 €	2.632.500 €
Erweiterungsbau KGS Wilhelmstraße	Auszahlungen	700.000 €	2.300.000 €
Neugestaltung Freibad	Auszahlungen	1.200.000 €	6.030.000 €
	Einzahlungen	527.700 €	2.221.900 €
Umgestaltung Ortsdurchfahrt Hahn-Lehmden	Auszahlungen		1.000.000 €
	Einzahlungen		500.000 €
SAB An der Bleiche /Peterstraße	Auszahlungen		1.581.000 €

Nach aktuellem Planungsstand weist das Investitionsprogramm im Finanzplanungszeitraum 2022 bis 2024 weitere Auszahlungen für Investitionstätigkeiten i. H. v. über 30.000.000 Euro aus. Dem gegenüber stehen im gleichen Zeitraum Einzahlungen aus Investitionstätigkeiten i. H. v. rund 18.200.000 Euro. Das Investitionsprogramm 2021 ist als Anlage 3 beigefügt. Die einzelnen Investitionsmaßnahmen werden im Rahmen der weiteren Haushaltsberatungen vorgestellt.

### Kreditaufnahme und Schuldenstand

Aktuell ist für 2021 eine Kreditaufnahme i. H. v. 1.641.040 Euro eingeplant (2020 = 2.660.240 Euro). Unter Berücksichtigung der eingeplanten ordentlichen Tilgung i. H. v. 737.900 Euro ergibt sich für 2020 eine geplante Nettokreditaufnahme i. H. v. 903.140 Euro.

Die Höhe der Kreditschulden (einschließlich Kreisschulbaukasse) zum 01.01.2020 betrug 8.847.363 Euro. Eine Kreditaufnahme ist 2020 bisher nicht erfolgt. Aufgrund der aktuellen Entwicklung des Haushaltes 2020 ist nach derzeitiger Einschätzung davon auszugehen, dass auf die übertragene Kreditermächtigung aus 2019 und die noch in voller Höhe zur Verfügung stehende Kreditermächtigung 2020 (2.660.240 Euro) nicht zurückgegriffen werden muss. Zum 01.01.2021 ergibt sich ein Schuldenstand i. H. v. voraussichtlich 8.198.054 Euro (davon Kreisschulbaukasse i. H. v. 1.108.360 Euro).

### **Haushaltsberatung und wesentliche Produkte**

Seit dem Haushaltsjahr 2019 erfolgen die Haushaltsberatungen anhand der Haushaltsdaten in der vorgeschriebenen Haushaltsplanstruktur. Der Haushaltsplanentwurf ist als Anlage 2 beigefügt. Eine Darstellung der Haushaltsansätze auf Sachkontenebene entfällt. Zudem werden seit dem Haushaltsjahr 2019 nur noch die wesentlichen Produkte (31 von insgesamt 94 Produkten) im Haushaltsplan abgebildet und beschrieben. Im Rahmen der Produktbeschreibung erfolgen zudem die Aufnahme der zu erreichenden Ziele mit den dazu geplanten Maßnahmen sowie die Festlegung von Kennzahlen zur Zielerreichung.

Erstmalig in den Haushaltsplan 2021 aufgenommen wurden kurze Erläuterungen zu den ausgewiesenen zusammengefassten Ansätzen bei den wesentlichen Produkten. Aus den Erläuterungen kann die Zusammensetzung dieser Ansätze abgeleitet werden.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Siehe hierzu die Ausführungen in der Sach- und Rechtslage.

### **Auswirkungen auf das Klima:**

entfällt

### **Anlagen:**

- Anlage 1: Haushaltssatzung
- Anlage 2: Haushaltsplan
- Anlage 3: Investitionsprogramm
- Anlage 4: Stellenplanübersicht mit Erläuterungen
- Anlage 5: Übersicht über die Entwicklung der allgemeinen Deckungsmittel