

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

## Einladung

**Gremium:** Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen - öffentlich  
**Sitzungstermin:** Montag, 10.05.2021, 17:00 Uhr  
**Ort, Raum:** Mensa der Grundschule Kleibrok, Zur-Windmühlenstraße 17,  
26180 Rastede

Rastede, den 29.04.2021

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 22.03.2021
- TOP 4 Einwohnerfragestunde
- TOP 5 Außenbereichssatzung für den Ortsteil Neusüdende (Teilflächen Metjendorfer Straße/Hakenstraße)  
Vorlage: 2021/059
- TOP 6 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 - Schulstraße/Butjadinger Straße  
Vorlage: 2021/065
- TOP 7 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 - Wahnbek (Havelstraße / Memelstraße)  
Vorlage: 2021/066
- TOP 8 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 48 - Wahnbek (nördlich der Schulstraße / Saalestraße)  
Vorlage: 2021/067

## Einladung

---

TOP 9 Einwohnerfragestunde

TOP 10 Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen  
gez. Krause  
Bürgermeister

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

**Vorlage-Nr.: 2021/059**

freigegeben am **23.04.2021**

**GB 1**

Sachbearbeiter/in: Wiechering, Jens

**Datum: 20.04.2021**

### **Außenbereichssatzung für den Ortsteil Neusüdende (Teilflächen Metjendorfer Straße/Hakenstraße)**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	10.05.2021	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	18.05.2021	Verwaltungsausschuss
Ö	29.06.2021	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 13 Absatz 2 Nr. 3 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 10.05.2021 berücksichtigt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Die Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 6 BauGB (Außenbereichssatzung) für den Ortsteil Neusüdende (Metjendorfer Straße/Hakenstraße) nebst Begründung wird gemäß § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

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

Der Verwaltungsausschuss hatte in seiner Sitzung vom 24.11.2020 (siehe Vorlage 2020/163) grundsätzlich der Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB zur Schaffung weiterer Baumöglichkeiten für Teilflächen an der Metjendorfer Straße/Hakenstraße im Entwurf zugestimmt sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen einer öffentlichen Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 30.12.2020 bis einschließlich 29.01.2021 durchgeführt.

Die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und die dazu erarbeiteten Abwägungsvorschläge können der Anlage 1 entnommen werden.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gab es keine wesentlichen Stellungnahmen. Der Landkreis Ammerland hat darauf hingewiesen, dass die Umsetzbarkeit von Zufahrten entlang der Kreisstraße 135 mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr abzustimmen ist. Die Abstimmung mit dem Straßenverkehrsamt beim Landkreis Ammerland erfolgte bereits im Vorfeld zur Aufstellung der Satzung. Darüber hinaus hat die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, die im Verfahren beteiligt wurde, keine Bedenken erhoben. Ferner hat die Landwirtschaftskammer Niedersachsen darauf hingewiesen, dass keine Bedenken zur Aufstellung der Außenbereichssatzung bestehen, wenn die immissionschutzrechtliche Zulässigkeit (Geruch) bei künftigen Bauvorhaben im Geltungsbereich, wie in der Satzung geregelt, nachgewiesen wird. Dieser Hinweis wird im Rahmen der zukünftigen Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

Seitens der Öffentlichkeit wurden vier Eingaben hinsichtlich weiterer einzubeziehender Grundstücke, denkmalrechtlicher Unterschutzstellung und Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Nutzungsmöglichkeiten gemacht.

Auf Basis der als Anlage 1 beigefügten Abwägungsvorschläge kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kosten des Verfahrens 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. Abwägungsvorschlag
2. Beikarte zur Satzung
3. Außenbereichssatzung „Neusüdende“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB
4. Begründung

## Beschlussvorlage

**Vorlage-Nr.: 2021/065**

freigegeben am **27.04.2021**

**GB 1**

Sachbearbeiter/in: Ahlers, Sandra

**Datum: 26.04.2021**

### **10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 – Schulstraße / Butjadinger Straße**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	10.05.2021	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	18.05.2021	Verwaltungsausschuss
Ö	29.06.2021	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 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 Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 10.05.2021 berücksichtigt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 mit Begründung sowie die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

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

Zur Übernahme der Ziele des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung in die verbindliche Bauleitplanung soll die 10. Änderung des Bebauungsplans 13 durchgeführt werden. Der Geltungsbereich umfasst die Wohn- und Mischgebiete beidseitig der Butjadinger Straße, südlich der Schulstraße sowie die beidseitig der Schulstraße zwischen Butjadinger Straße und „Am Sportplatz“ gelegenen Grundstücke und die Grundstücke im Bereich „Auf dem Esch“. Im Zuge des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung (s. Vorlage 2019/128) wurde der Bereich entlang der Butjadinger Straße als „blaue Zone“ mit mittlerer städtebaulicher Dichte und der Bereich entlang der Schulstraße, der Straße „Auf dem Esch“ sowie der Teilbereich an der Straße „Am Sportplatz“ als „grüne Zone“ mit geringer städtebaulicher Dichte gekennzeichnet.

Für den Teilbereich beidseitig der Butjadinger Straße südlich der Schulstraße soll eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m zugelassen werden, wobei die Traufhöhe 6,50 m nicht überschreiten darf. Bei maximal zweigeschossiger Bauweise werden Staffelgeschosse ausgeschlossen. Im ausgebauten Dach ist Wohnraum jedoch weiterhin zulässig. Die Dachneigung muss zwischen 20° und 45° betragen. Die Anzahl der Wohneinheiten wird in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße limitiert, wobei das Höchstmaß von acht Wohneinheiten je Gebäude nicht überschritten werden darf.

Für diesen Teilbereich wird zudem festgesetzt, dass je Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem Grundstück vorzuhalten sind, um den öffentlichen Straßenraum von Parksuchverkehren und parkenden Autos zu entlasten.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan lässt für diesen Teilbereich eine zweigeschossige Bauweise zuzüglich Staffelgeschoss zu, die insbesondere im Kreuzungsbereich Schulstraße / Butjadinger Straße mit den dortigen Neubauten auch ausgenutzt wurde. Mit der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 werden insoweit Baurechte zurückgenommen. Hinsichtlich der weiteren gestalterischen Festsetzungen beziehungsweise der zulässigen Anzahl an Wohneinheiten sind bisher keine Regelungen getroffen.

Für den Teilbereich entlang der Schulstraße sowie für die Grundstücke an der Straße „Auf dem Esch“ und „Am Sportplatz“ mit geringer städtebaulicher Dichte ist vorgesehen, die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse von zwei auf eins zu reduzieren und zusätzlich – orientiert am vorhandenen Gebäudebestand – eine Traufhöhe von 4,00 m und eine Firsthöhe von 9,50 m festzusetzen. Zudem sollen nur noch Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein, wobei abhängig von der Grundstücksgröße maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig sind.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan lässt für diesen Teilbereich bisher ebenfalls eine zweigeschossige Bauweise zuzüglich Staffelgeschoss zu. Dieses Maß wurde jedoch im Bereich Schulstraße / Auf dem Esch / Am Sportplatz noch nicht in Anspruch genommen, sodass die mit der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 einhergehende Reduzierung auf ein Vollgeschoss eine deutliche Rücknahme von Baurechten darstellt. Hinsichtlich der weiteren gestalterischen Festsetzungen beziehungsweise der zulässigen Anzahl an Wohneinheiten wurden bisher keine Regelungen getroffen.

Zusätzlich werden für den gesamten Geltungsbereich örtliche Bauvorschriften aufgestellt, wonach im gesamten Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 nur symmetrisch geneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig sind. Die Dachneigung muss zwischen 20° und 45° liegen. Hierdurch wird sichergestellt, dass neuzeitliche Dachgestaltung (z. B. Pultdächer) die städtebauliche Wirkung des Wohngebietes nicht verändert. Darüber hinaus werden für die Änderungsbereiche 1 und 2 des Teilbereiches I die Anzahl der Stellplätze reglementiert.

Im Rahmen der zwischenzeitlich durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden größtenteils nur redaktionelle Hinweise gegeben, die überwiegend in die Satzung aufgenommen wurden. Darüber hinaus gab es Hinweise, die im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung berücksichtigt werden müssen und nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens sind.

In der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden seitens der Bürger keine Anregungen vorgebracht.

Auf Basis der als Anlage 1 beigefügten Abwägungsvorschläge kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

**Auswirkungen auf das Klima:**

Keine, da die Baurechte zuvor auch schon bestanden und jetzt nur näher differenziert, aber nicht ausgeweitet werden.

**Anlagen:**

1. Abwägungsvorschläge
2. Satzung einschließlich Begründung

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

**Vorlage-Nr.: 2021/066**

freigegeben am **29.04.2021**

**GB 1**

Sachbearbeiter/in: Ahlers, Sandra

**Datum: 26.04.2021**

### **3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 - Wahnbek (Havelstraße / Memelstraße)**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	10.05.2021	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	18.05.2021	Verwaltungsausschuss
Ö	29.06.2021	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 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 Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 10.05.2021 berücksichtigt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 mit Begründung sowie die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

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

Zur Übernahme der Ziele des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung in die verbindliche Bauleitplanung soll die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 durchgeführt werden. Der Geltungsbereich umfasst die Wohn- und Mischgebiete nördlich der Havelstraße und entlang der Memelstraße.

Im Zuge des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung (s. Vorlage 2019/128) wurde der Geltungsbereich als „blaue Zone“ mit mittlerer städtebaulicher Dichte gekennzeichnet. Daher soll eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m festgesetzt werden, wobei die Traufhöhe 6,50 m nicht überschreiten darf. Bei maximal zweigeschossiger Bauweise werden darüber hinausgehende Staffelgeschosse ausgeschlossen.

Im ausgebauten Dach ist Wohnraum jedoch weiterhin zulässig. Die Anzahl der Wohneinheiten wird in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße limitiert, wobei das Höchstmaß von acht Wohneinheiten je Gebäude nicht überschritten werden darf.

Zusätzlich werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt, wonach im gesamten Geltungsbereich der Sammeländerung nur symmetrisch geneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig sind. Die Dachneigung muss zwischen 20° und 45° liegen.

Für den Geltungsbereich wird zudem festgesetzt, dass je Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem Grundstück vorzuhalten sind, um den öffentlichen Straßenraum von Parksuchverkehren und parkenden Autos zu entlasten.

Die o. g. Festsetzungen reduzieren für den Teilbereich an der Memelstraße die zulässigen Baurechte. Für die Grundstücke an der Havelstraße stellen die o. g. Festsetzungen eine geringfügige Erhöhung der Baurechte dar, da dort bisher lediglich eine Gebäudehöhe von 9,50 m zulässig ist. Hinsichtlich der weiteren gestalterischen Festsetzungen bzw. der zulässigen Anzahl an Wohneinheiten waren bisher keine Regelungen getroffen.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden lediglich redaktionelle Hinweise gegeben, die überwiegend in die Satzung aufgenommen wurden.

Auf Basis der als Anlage 1 beigefügten Abwägungsvorschläge kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Haushaltsmittel zur Durchführung der Bauleitplanverfahren stehen zur Verfügung.

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

Keine, da die Baurechte zuvor auch schon bestanden haben und jetzt nur näher differenziert, aber nicht ausgeweitet werden.

### **Anlagen:**

1. Abwägungsvorschläge
2. Satzung mit Begründung

## Beschlussvorlage

**Vorlage-Nr.: 2021/067**

freigegeben am **29.04.2021**

**GB 1**

Sachbearbeiter/in: Ahlers, Sandra

**Datum: 26.04.2021**

### **2. Änderung Bebauungsplan Nr. 48 - Wahnbek (nördlich der Schulstraße/Saalestraße)**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	10.05.2021	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	18.05.2021	Verwaltungsausschuss
Ö	29.06.2021	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 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 Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 10.05.2021 berücksichtigt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 mit Begründung sowie die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

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

Zur Übernahme der Ziele des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung in die verbindliche Bauleitplanung soll die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 durchgeführt werden. Der Geltungsbereich umfasst die Wohngebiete nördlich der Schulstraße und südlich der Saalestraße.

Im Zuge des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung (s. Vorlage 2019/128) wurde der Geltungsbereich als „blaue Zone“ mit mittlerer städtebaulicher Dichte gekennzeichnet. Daher soll eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m festgesetzt werden, wobei die Traufhöhe 6,50 m nicht überschreiten darf. Bei maximal zweigeschossiger Bauweise werden darüber hinausgehende Staffelgeschosse ausgeschlossen.

Im ausgebauten Dach ist Wohnraum jedoch weiterhin zulässig. Die Anzahl der Wohneinheiten wird in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße limitiert, wobei das Höchstmaß von acht Wohneinheiten je Gebäude nicht überschritten werden darf.

Zusätzlich werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt, wonach im gesamten Geltungsbereich der Sammeländerung nur symmetrisch geneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig sind. Die Dachneigung muss zwischen 20° und 45° liegen.

Für den Geltungsbereich wird zudem festgesetzt, dass je Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem Grundstück vorzuhalten sind, um den öffentlichen Straßenraum von Parksuchverkehren und parkenden Autos zu entlasten.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan lässt zusätzlich zu den zwei Vollgeschossen noch ein weiteres Staffelgeschoss zu, wobei Festsetzungen zur Firsthöhe diese Möglichkeit bereits jetzt einschränken. Hinsichtlich der weiteren gestalterischen Festsetzungen beziehungsweise der zulässigen Anzahl an Wohneinheiten sind bisher keine Regelungen getroffen. Die o. g. Festsetzungen konkretisieren insoweit die jetzigen Regelungen, ohne diese maßgeblich einzuschränken.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden lediglich redaktionelle Hinweise gegeben, die überwiegend in die Satzung aufgenommen wurden.

Auf Basis der als Anlage 1 beigefügten Abwägungsvorschläge kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

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

Keine, da die Baurechte zuvor auch schon bestanden haben und jetzt nur näher differenziert, aber nicht ausgeweitet wurden.

### **Anlagen:**

1. Abwägungsvorschläge
2. Satzung einschließlich Begründung