

**Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen**

**Einladung**

**Gremium:** Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen - öffentlich  
**Sitzungstermin:** Montag, 13.03.2023, 17:00 Uhr  
**Ort, Raum:** Neue Aula der KGS Rastede, Bahnhofstraße 5, 26180 Rastede

Rastede, den 02.03.2023

1. An die Mitglieder des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen
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 06.02.2023
- TOP 4 Einwohnerfragestunde
- TOP 5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2022 - Entwurf  
Vorlage: 2023/023
- TOP 6 81. Änderung des Flächennutzungsplans - Solarpark Kleibrok  
Vorlage: 2023/024
- TOP 7 Bebauungsplan 119 - Solarpark Kleibrok  
Vorlage: 2023/025
- TOP 8 9. Änderung des Bebauungsplans 6 E - Sportplatz Kleibrok  
Vorlage: 2023/009
- TOP 9 Außenbereichssatzung Ipwegermoor - Birkenstraße  
Vorlage: 2023/022
- TOP 10 Deckenprogramm 2023  
Vorlage: 2023/017

## Einladung

---

TOP 11 Anfragen und Hinweise

TOP 12 Einwohnerfragestunde

TOP 13 Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen  
gez. Krause  
Bürgermeister

## Beschlussvorlage

**Vorlage-Nr.: 2023/023**

freigegeben am **01.03.2023**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Kahne, Tabea

**Datum: 23.02.2023**

### **Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2022 - Entwurf**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	13.03.2023	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	20.03.2023	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2022 wird zur Kenntnis genommen.
2. Die einschlägigen Träger öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit erhalten im Rahmen einer 4-wöchigen Auslegung die Möglichkeit, zu dem Entwurf Anregungen und Hinweise vorzubringen.

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

Im Juni 2022 wurde beschlossen, das aus 2015 vorliegende Einzelhandelsentwicklungskonzept fortzuschreiben. Hintergrund war zum einen das Alter des letzten Konzepts mit seinerzeit sieben Jahren und zum anderen das Vorliegen mehrerer Ansiedlungs- oder Erweiterungsbegehren von Lebensmittelmärkten (sh. Vorlage 2022/052).

Zwischenzeitlich hat die mit der Fortschreibung beauftragte Kommunalberatung Dr. Lademann & Partner den Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2022 vorgelegt. Dieser ist als Anlage 1 beigefügt. Der Entwurf enthält eine umfassende Bestandsaufnahme der Nachfragesituation und der Angebotssituation. Hierzu wurde der Einzelhandelsbestand im Oktober 2022 erfasst. Anhand der Angebots- und Nachfragesituation wurde eine Bewertung des Einzelhandelsstandorts Rastede vorgenommen, anhand derer das Zentrenkonzept abgeleitet wurde.

Das Zentrenkonzept sieht den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ an der Oldenburger Straße als Hauptzentrum vor, drei Nahversorgungszentren in Hahn-Lehmden, Wahnbek sowie Südende im Bereich Feldbreite, außerdem den Fachmarktstandort Raiffeisenstraße. Auf die Darstellungen in Kapitel 8 des Entwurfs wird verwiesen, sodass nachfolgend lediglich die Änderungen gegenüber dem Einzelhandelskonzept 2015 kurz erläutert werden.

### ZVB Innenstadt

Die Entwicklungsfläche im Bereich der Kleibroker Straße wurde in den Geltungsbereich aufgenommen. Am südlichen Rand wurde der Geltungsbereich um wenige Grundstücke, die anderweitig genutzt werden und ersichtlich längerfristig nicht für entsprechende Aktivitäten genutzt werden, zurückgenommen.

### NVZ Oldenburger Straße/ Feldbreite

Der Standort wurde vom „bedeutsamen Nahversorgungsstandort“ zu einem Nahversorgungszentrum hochgestuft, da er von wesentlicher Wohnbebauung umgeben und mit zwei Magnetbetrieben, die auf suboptimalen Verkaufsflächen agieren, einen wichtigen Beitrag zur Grundversorgung der Bevölkerung im südlichen Hauptort leisten.

Für die NVZs Hahn-Lehmden und Wahnbek sowie den Fachmarktstandort Raiffeisenstraße haben sich keine Änderungen ergeben.

Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche wurde die Sortimentsliste, die sogenannte „Rasteder Liste“ überarbeitet. Ziel dieser ortstypischen Sortimentsliste ist es, Ansiedlungsvorhaben mit innenstadttypischen Sortimenten in die höherrangigen zentralen Versorgungsbereiche zu integrieren und somit dysfunktionale Planvorhaben abwenden zu können. Gegenüber dem Einzelhandelskonzept aus 2015 wurden nur kleinere Anpassungen vorgenommen. Zum Schutz der Innenstadt vor Fehlentwicklungen werden fortan kleinteiligere Drogerieartikel wie Kosmetik, Körperpflege, Parfümeriewaren als zentrenrelevant geführt.

Weiterhin ordnet die beauftragte Kommunalberatung Dr. Lademann & Partner die bekannten Ansiedlungsbegehren in den vorliegenden Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2022 ein. Auf das Kapitel 10 wird diesbezüglich verwiesen.

Die Einordnung der Ansiedlungsbegehren ersetzt dabei nicht die einzelfallbezogenen Verträglichkeitsgutachten, wie sie üblicherweise auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich sind. Insbesondere umfassen die Aussagen von Dr. Lademann & Partner auch nicht die raumordnerischen Zielvorgaben aus dem LROP, die als „äußere Grenze“ der gemeindlichen Planungshoheit zwingend zu beachten sind und auch durch das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht „überplant“ werden können.

Im Rahmen der Sitzung am 13.03.2023 wird eine Vorstellung des Entwurfs durch die beauftragte Kommunalberatung Dr. Lademann & Partner erfolgen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept kann als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB die Grundlage für nachfolgende Bauleitplanverfahren bilden. Daher wird seitens der Verwaltung empfohlen, vor einem Ratsbeschluss die einschlägigen Träger öffentlicher Belange sowie die interessierte Öffentlichkeit zu beteiligen.

Im Anschluss an die Beteiligung sowie den Ratsbeschluss kann eine abschließende Entscheidung über die Einleitung etwaiger Bauleitplanverfahren für die vorliegenden Ansiedlungsbegehren getroffen werden.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Keine.

**Auswirkungen auf das Klima:**

Keine.

**Anlagen:**

1. Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2022

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

**Vorlage-Nr.: 2023/024**

freigegeben am **02.03.2023**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Kahne, Tabea

**Datum: 23.02.2023**

### **81. Änderung des Flächennutzungsplans - Solarpark Kleibrok**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	13.03.2023	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	20.03.2023	Verwaltungsausschuss

#### **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 13.03.2023 berücksichtigt.
2. Dem Entwurf zur 81. 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.

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

Mit der vorliegenden 81. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Solarparks im Ortsteil Kleibrok geschaffen werden. Diese Bauleitplanung geht zurück auf einen Antrag des Landwirts Christian Meyer-Hullmann, dem bereits im März 2022 in öffentlicher Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen grundsätzlich zugestimmt wurde. Auf die Vorlage 2022/010 wird verwiesen.

Herr Meyer-Hullmann ist Eigentümer von landwirtschaftlichen Flächen nördlich des Strothwegs und südlich der Rehorner Bäke. Im September 2022 wurde das Bauleitplanverfahren mit dem Aufstellungsbeschluss eingeleitet. Auf die Vorlage 2022/157 wird verwiesen. Seinerzeit war die Errichtung eines 42 Hektar großen Solarparks vorgesehen, der etwa 45 bis 51 Mio. kWh Energie pro Jahr erzeugen sollte.

Für diese Planung ist zwischenzeitlich die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit durchgeführt worden. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden neben redaktionellen Hinweisen insbesondere die Errichtung in einem Gebiet mit kohlenstoffreichen Böden hinterfragt.

Das Standortkonzept für Photovoltaik-Freiflächenanlagen der Gemeinde Rastede sieht die Wiedervernässung von kohlenstoffreichen Böden in Verbindung mit PV-Anlagen nur in Vorranggebieten für die Torferhaltung als verpflichtende Auflage vor. Die für die vorliegende Planung in Anspruch genommenen Flächen werden bisher überwiegend intensiv als Acker oder Grünland bewirtschaftet. Zum jetzigen Zeitpunkt befindet sich die praktische Vereinbarkeit von Photovoltaik-Freiflächenanlagen mit Wiedervernässung noch in Erprobung. Noch nicht erprobt ist daher auch der Rückbau einer Anlage auf einer wiedervernässten Fläche. Eine Wiedervernässung der vorliegenden Solarparkfläche ist daher nicht vorgesehen.

Aufgrund der im Vergleich zur heutigen Intensivbewirtschaftung künftig geringeren landwirtschaftlichen Ertragsfähigkeit und der möglichen Einsparung von CO<sub>2</sub>-Emissionen durch Extensivierung unterhalb der PV-Module wird die Inanspruchnahme von moorigen Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen auch ohne Wiedervernässung für sinnvoll erachtet.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurden Stellungnahmen von Anliegern eingereicht, deren Wohnhaus sich in unmittelbarer Nähe zum Solarpark befindet. Dem Gebot der Rücksichtnahme folgend ist der Geltungsbereich der künftigen Sonderbauflächen reduziert worden, sodass zu diesem Wohnhaus ein Abstand von mindestens 75 m eingehalten wird und die Zufahrt nicht mehr durch den Solarpark hindurch führt. Hierdurch verringert sich die Größe des Solarparks auf ca. 37 Hektar. Auf diesen Flächen wird ein jährlicher Ertrag von 41 bis 47 Mio. kWh erwartet.

Die vollständige Abwägung aller eingegangenen Stellungnahmen ist als Anlage 1 beigelegt. Auf Grundlage des vorliegenden Entwurfs kann die Durchführung der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen werden.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens werden durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages von dem Vorhabenträger getragen.

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

Bei Realisierung der Photovoltaik-Freiflächenanlagen ergibt sich ein Energieertrag aus erneuerbaren Energien von 41 bis 47 Mio. kWh jährlich.

### **Anlagen:**

1. Abwägungsvorschläge
2. Entwurf Planzeichnung
3. Entwurf Begründung
4. Entwurf Umweltbericht mit Anlagen

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

**Vorlage-Nr.: 2023/025**

freigegeben am **02.03.2023**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Kahne, Tabea

**Datum: 23.02.2023**

### **Bebauungsplan 119 - Solarpark Kleibrok**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	13.03.2023	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	20.03.2023	Verwaltungsausschuss

#### **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 13.03.2023 berücksichtigt.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplans 119 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.

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 119 sollen - im Parallelverfahren zur 81. Änderung des Flächennutzungsplans - auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Solarparks im Ortsteil Kleibrok geschaffen werden. Der Aufstellungsbeschluss für das Bauleitplanverfahren wurde im September 2022 gefasst. Auf die Vorlagen 2022/010 und 2022/157 wird insoweit verwiesen.

Für diese Planung ist zwischenzeitlich die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit durchgeführt worden. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden neben redaktionellen Hinweisen insbesondere Anregungen zum Bodenschutz vorgetragen. Die Gründung der Anlagen ist durch Rammpfosten geplant. Bei der Realisierung der PV-Anlage sind verschiedene Bodenschutzmaßnahmen, unter anderem zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen, zu beachten.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurde von zwei Anliegern der Abstand des Solarparks zu Wohnhäusern thematisiert. Dem Gebot der Rücksichtnahme folgend wurde bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans der Geltungsbereich der Sonderbauflächen reduziert. Ergänzend dazu werden im Bebauungsplan Teilflächen als Grünflächen mit Anpflanzgebot ausgewiesen, um den Abstand zwischen PV-Modulen und Wohnhäusern auf mindestens 75 m zu erhöhen. Die vollständige Abwägung aller eingegangenen Stellungnahmen ist als Anlage 1 beigefügt.

In den Entwurf eingeflossen sind zudem weitere Überlegungen zur ökologischen Ausgestaltung des Solarparks. Die zulässige Grundflächenzahl zur Überdeckung mit PV-Modulen wurde gegenüber dem Vorentwurfs-Stand von 0,8 auf 0,6 reduziert. Zudem wurde die zulässige Grundflächenzahl für bodenversiegelnde Bauteile auf 0,02 festgesetzt. Dadurch vergrößern sich innerhalb des Solarparks die Abstände zwischen den PV-Modulen, sodass sich unterhalb dieser die vorgesehene Extensivierung von Grünland besser entwickeln kann. Die dadurch verringerte wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Solarparks wird vom Vorhabenträger akzeptiert.

Innerhalb des Plangebietes werden Ausgleichsmaßnahmen realisiert, die neben der oben genannten Grünlandextensivierung die Anlegung von Gehölzen, Blühstreifen und Totholzhaufen beinhalten. Die Einzäunung des Solarparks ist im bodennahen Bereich mit einer größeren Maschenbreite zu realisieren, sodass eine Durchlässigkeit für Kleintiere ermöglicht wird.

Im Rahmen der Brutvogelkartierung wurde festgestellt, dass innerhalb des Plangebietes drei Kiebitz-Brutpaare ihr Brutrevier verlieren werden. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme werden vor Baubeginn ca. 5,5 Hektar externe Kompensationsflächen als extensives Grünland im Bereich Liethen und Kleibrok bereitgestellt.

Auf Grundlage des vorliegenden Entwurfs kann die Durchführung der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen werden.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens werden durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages von dem Vorhabenträger getragen.

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

Bei Realisierung der Photovoltaik-Freiflächenanlagen ergibt sich ein Energieertrag aus erneuerbaren Energien von 41 bis 47 Mio. kWh jährlich.

### **Anlagen:**

1. Abwägungsvorschläge
2. Entwurf Planzeichnung
3. Entwurf Begründung
4. Entwurf Umweltbericht mit Anlagen
5. Planzeichnung auf Luftbild

## Beschlussvorlage

**Vorlage-Nr.: 2023/009**

freigegeben am **20.02.2023**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Kahne, Tabea

**Datum: 31.01.2023**

### **9. Änderung des Bebauungsplans 6 E - Sportplatz Kleibrok**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	13.03.2023	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	20.03.2023	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Bebauungsplan 6 E wird für den südlichen Teilbereich des Sportplatzes Kleibrok hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung geändert.
2. Dem Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplans 6 E wird zugestimmt.
3. Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.
4. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

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

Mit Vorlage 2023/006 wurde beschlossen, dass im südlichen Bereich des ehemaligen Sportplatzes in Kleibrok ein Kindergarten neu geschaffen werden soll, um dem Bedarf an Kindergartenplätzen zu begegnen. Die Schulsportanlage im nördlichen Teilbereich bleibt erhalten.

Für die Errichtung eines Kindergartens ist der Bebauungsplan 6 E zu ändern, da dieser aktuell eine Grünfläche mit den Zusätzen „Sportplatz“ und „Spielplatz“ festsetzt. Mit der 9. Änderung des Bebauungsplans soll eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Krippe / Kindertagesstätte“ festgesetzt werden. Hierzu wird eine Grundflächenzahl von 0,8 bei offener, eingeschossiger Bauweise mit einer Gesamtgebäudehöhe von maximal 8,00 m festgesetzt. Diese Festsetzungen ermöglichen eine dem Flächenbedarf der Einrichtung entsprechende Bauausführung.

Im Obergeschoss können Wohnnutzungen ausnahmsweise zugelassen werden, um die wirtschaftliche Nutzung des zu errichtenden Gebäudes gegebenenfalls besser darstellen zu können. Auf die diesbezüglichen Überlegungen in der Vorlage 2023/006 wird insoweit verwiesen.

Im Übergang zur westlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung wird die vorhandene Gehölzreihe als Grünfläche zur Erhaltung der vorhandenen Bepflanzungen festgesetzt.

Für den westlichen Grundstücksteil liegen Erkenntnisse aus der Starkregenengefahrenkarte vor, wonach sich in diesem Bereich bei größeren Regenereignissen Niederschlagswasser sammelt. Um eine Verdrängung des Niederschlagswassers auf umliegende Flächen zu vermeiden wird dort eine „Fläche für den Hochwasserschutz“ festgesetzt, innerhalb derer eine Änderung des vorhandenen Bodenprofils sowie Versiegelungen unzulässig sind.

Von einer Gefährdung der Kindergartenkinder durch das Niederschlagswasser ist nicht auszugehen, da bei Starkregenereignissen keine Nutzung der Außenbereiche der Kindertagesstätte erfolgt. Über eine entsprechende Sensibilisierung der künftigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Kindertagesstätte kann die sichere Nutzung dieses Bereichs als Außenspielfläche ermöglicht werden.

Die Erschließung erfolgt über die Straße „Am Winkel“, wobei eine fußläufige Anbindung an den Fußweg zur Marienstraße zusätzlich vorgesehen ist. Auf dem Grundstück des Kindergartens sind gemäß der bauordnungsrechtlichen Vorgaben Stellplätze anzulegen, die ein Parken und Hol-und-Bring-Verkehr ermöglichen.

Da die 9. Änderung des Bebauungsplans 6 E als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen kann, wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet und die öffentliche Auslegung durchgeführt.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Haushaltsmittel für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

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

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

### **Anlagen:**

1. Entwurf – Planzeichnung
2. Entwurf – Begründung

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

**Vorlage-Nr.: 2023/022**

freigegeben am **01.03.2023**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Kahne, Tabea

**Datum: 23.02.2023**

### **Außenbereichssatzung Ipwegermoor - Birkenstraße**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	13.03.2023	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	20.03.2023	Verwaltungsausschuss
Ö	21.03.2023	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 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 Gemeindeentwicklung und Bauen vom 13.03.2023 berücksichtigt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Die Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für einen Teilbereich in der Ortschaft Ipwegermoor nebst Begründung wird gemäß § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

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

Um eine Eigenentwicklung der Ortschaft Ipwegermoor innerhalb des wohnbaulich vorgeprägten Bereichs entlang eines Teilbereichs der Birkenstraße zu ermöglichen, war im September die Aufstellung einer Außenbereichssatzung eingeleitet worden. Auf die bisherige Beratung wird insoweit verwiesen (sh. Vorlage 2022/163).

Zwischenzeitlich hat der Entwurf der Satzung öffentlich ausgelegen und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt. Von den Trägern öffentlicher Belange wurde auf folgende Belange besonders hingewiesen:

- Der Landkreis Ammerland hat hinsichtlich der im Entwurf enthaltenen örtlichen Bauvorschriften darauf hingewiesen, dass diese nicht auf § 84 Abs. 2 NBauO begründet werden können. Insoweit wurden die Regelungen zur Dachneigung unmittelbar in den Satzungstext übernommen.
- Das Forstamt hat auf Waldflächen i. S. d. § 2 Abs. 3 NWaldLG innerhalb des Geltungsbereichs hingewiesen, bei deren Bebauung eine Waldumwandlung erforderlich werden könnte. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Satzung aufgenommen.
- Die Gastransport Nord GmbH hat auf die von ihr betriebene Gashochdruckleitung „Rastede-Huntorf“ verwiesen, die das Satzungsgebiet durchquert. Die Lage der Leitung inkl. Schutzbereich wurde in die Beikarte übernommen.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurde eine Stellungnahme eines Anliegers eingereicht. Dieser hinterfragt die Mindestgrundstücksgröße von 2.500 m<sup>2</sup>, welche aus seiner Sicht so groß ist, dass nicht alle Eigentümer eine Baumöglichkeit erhalten und schlägt daher vor, eine kleinere Mindestgröße vorzusehen.

Hierzu ist folgendes zu berücksichtigen: Mit der Außenbereichssatzung sollen keine „Baurechte“ geschaffen werden. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben wird innerhalb des Satzungsgebietes weiterhin nach § 35 Abs. 2 BauGB beurteilt. Die Außenbereichssatzung hat den Zweck, dass in dem Geltungsbereich der Satzung Wohnzwecken dienenden Vorhaben zukünftig nicht entgegengehalten werden kann, dass sie den Darstellungen im Flächennutzungsplan von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Insoweit ist es nicht Planungsziel, jedem Eigentümer eine Baumöglichkeit zu geben. Vielmehr soll die Außenbereichssatzung innerhalb des durch Einzelhäuser vorgeprägten Siedlungsbereiches an der Birkenstraße eine Verbesserung der Ausnutzbarkeit bestehender baulicher Strukturen ermöglichen, die sich harmonisch in die im Außenbereich gelegenen Siedlungsstrukturen einfügt und somit zur verträglichen baulichen Ergänzung der vorhandenen Siedlungslage beiträgt.

Bei einer Mindestgrundstücksgröße von 2.500 m<sup>2</sup> ist aufgrund der vorliegenden Eigentumsverhältnisse davon auszugehen, dass ca. 8 bis 10 Neubauten realisiert werden können. Im Satzungsgebiet sind 18 Wohnhäuser vorhanden. Die Anzahl von 8 bis 10 Neubauten wird für das Erreichen des o. g. Planungsziels mehr als angemessen angesehen.

Insoweit wird vorgeschlagen, die Mindestgrundstücksgröße von 2.500 m<sup>2</sup> beizubehalten und der Anregung des Anliegers nicht zu folgen. Die vollständige Stellungnahme und der Abwägungsvorschlag sind in der Anlage 1 enthalten.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kosten des Verfahrens werden von einem Grundstückseigentümer im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages übernommen.

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

Durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Ipwegermoor“ werden zusätzliche Baumöglichkeiten in einem Teilbereich an der Birkenstraße innerhalb vorhandener Bebauung geschaffen. Klimatische Auswirkungen erfolgen dabei durch Nutzung dieser Baurechte unter anderem durch Versiegelung der beanspruchten Flächen und Inanspruchnahme klima- und energierelevanter Ressourcen.

### **Anlagen:**

1. Abwägungsvorschläge
2. Satzung mit Begründung und Beikarte

## Beschlussvorlage

**Vorlage-Nr.: 2023/017**

freigegeben am **01.03.2023**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Lucassen, Franz

**Datum: 20.02.2023**

### **Deckenprogramm 2023**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	13.03.2023	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	20.03.2023	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

Die in der Anlage 1 aufgeführten Straßen werden in dem bezeichneten Umfang im Rahmen des Deckenprogramms 2023 saniert.

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

Ausgehend von den Beratungen und dem Beschluss zum Straßenkataster für das Gemeindegebiet (vgl. Vorlage 2013/137) wird fortlaufend eine Bewertung des Zustandes der Gemeindestraßen vorgenommen. In den Anlagen 1 bis 3 sind insbesondere die Straßen dargestellt, die unter Berücksichtigung der Bewertungsmethode den aktuell schlechtesten Zustand aufweisen. Für sämtliche Straßen mit der Bewertung der Noten 5 und 4 besteht ein zum Teil dringlicher Ausbesserungsbedarf. Dies gilt ebenfalls für die in Anlage 2 benannten Straßen der entsprechenden Bewertung, wobei die aktuell zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel und die personelle Ausstattung eine Bearbeitung dieser Straßen erst in kommenden Jahren zulassen.

Je nach Ausbauzustand der Straße, der Lage und der verkehrlichen Bedeutung werden zwei Grundtypen der Instandhaltung oder Sanierung verwendet.

- a) Teilabtrag des vorhandenen Straßenbelages mittels Fräse und Einbau einer neuen Asphalttragdeckschicht (ACTD).
- b) Fräsen der vorhandenen Asphaltbefestigung, Ertüchtigung der Schottertragschicht (STS) und Aufbringen der Tränkung im Asphaltkalteinbau (Tränkdecke).

Soweit vorhanden, werden bei den entsprechenden Ausbesserungsarbeiten auch die Straßenbankette berücksichtigt.

Zu einzelnen Straßen ist daneben folgendes anzumerken:

**a. Hankhausermoorweg und Kolonatsweg - Teil 1**

Die oberen 10 cm der Straßenbefestigung werden gefräst und das Fräsgut wird weiterverwendet. Anschließend werden 10 cm Asphalttragdeckschicht als Fahrbahnbelag eingebaut.

**b. Hakenstraße**

Zur Rissüberbrückung im vorhandenen Asphalt wird vorab eine Oberflächenbehandlung durchgeführt und anschließend eine Asphaltdeckschicht aufgetragen.

**c. Kolonatsweg - Teil 2**

Die vorhandene Beton- und Asphaltfläche wird gefräst, das Fräsgut wird als Unterbau für die neue Bankettbefestigung verwendet, die gefräste Oberfläche und das Bankett werden mit neuem Schotter überbaut. Anschließend wird eine Tränkdecke aufgebracht.

**d. „Hohe Brink“ und „Am Denkmal“**

Diese sind zurzeit mit einer ungebundenen Schottertragschicht befestigt. Beide Straßen erhalten als Oberfläche eine sogenannte Tränkdecke. Durch die gebundene Fahrbahnbefestigung werden die Unterhaltungsarbeiten und die Staubentwicklung reduziert.

Unter Berücksichtigung des entsprechenden Vergabeverfahrens ist mit einem Beginn der Arbeiten ab Juni 2023 zu rechnen.

Die in der Anlage 3 dargestellten Straßen - lediglich nachrichtlich benannt - beinhalten umfangreiche Sanierungsmaßnahmen, die in Folgejahren im Rahmen der Investitionsplanung zu berücksichtigen sind. Dazu wird zurzeit ein Sanierungsentwurf für die Abwassersysteme erstellt. Auf Grund dieses Entwurfes werden seitens der Verwaltung Kostenschätzungen für die Abwassersysteme und die Straßenbeläge erstellt. Für alle Straßen gilt schon jetzt, dass der jeweilige Fahrbahnbelag in jedem Fall saniert werden muss. Ein Bericht über die sich ergebenden Auswirkungen wird dem Fachausschuss spätestens zu den Haushaltsplanberatungen 2024 vorgestellt werden.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Haushaltsmittel für das Jahr 2023 stehen zur Verfügung.

**Auswirkungen auf das Klima:**

Im Hinblick auf den Straßenzustand und auf die Verkehrssicherungspflicht ergeben sich Anforderungen an die Unterhaltung, die unvermeidbar zu Emissionen führen werden.

**Anlagen:**

1. Vorschlag für das Deckenprogramm 2023
2. Weitere Straßen mit dringendem Ausbesserungsbedarf
3. Straßen mit umfassendem Sanierungsbedarf (Investition)
4. Einzelstraßen mit örtlicher Darstellung