

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

E i n l a d u n g

Gremium: Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen - öffentlich

Sitzungstermin: Montag, 14.02.2005, 16:00 Uhr

Ort, Raum: Ratssaal des Rathauses

Rastede, den 03.02.2005

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.

Zu Beginn der Sitzung wird der Geschäftsführer der Businessresort am See GmbH & Co. KG, Herr Matthias Decker, einen kurzen Überblick über die geplanten Vermarktungsaktivitäten geben.

Tagesordnung:

- 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 06.12.2004**
- TOP 4 1. Änderung Bebauungsplan 66 - Gewerbegebiet Ipwege (Schafjückenweg)
Vorlage: 2004/376**
- TOP 5 Bebauungsplan Nr. 75 B - Im Göhlen - 3. Bauabschnitt
Vorlage: 2005/028**
- TOP 6 28. Flächennutzungsplanänderung - Wohnbaufläche Loy
Vorlage: 2005/030**
- TOP 7 Bebauungsplan Nr. 80 - Loy - Fünfhäuserweg
Vorlage: 2005/029**
- TOP 8 Bebauungsplan Nr. 63 E - Wahnbek - Hohe Brink
Vorlage: 2005/024**

- wird nachgereicht -

- TOP 9** **Bebauungsplan Nr. 57 - Wahnbek - Wapelstraße**
Vorlage: 2005/034
- TOP 10** **Bebauungsplan Nr. 68 c - Gewerbegebiet Ipwege**
Vorlage: 2005/033
- TOP 11** **6. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 - Rastede - West**
Vorlage: 2005/036
- TOP 12** **27. Flächennutzungsplanänderung - Wohnbaufläche Hahn-Lehmden**
Vorlage: 2005/026
- TOP 13** **Bebauungsplan Nr. 78 A - Hahn - Ostermoor**
Vorlage: 2005/025
- TOP 14** **31. Flächennutzungsplanänderung - Beachclub Nethen**
Vorlage: 2005/032
- TOP 15** **Bebauungsplan Nr. 83 - Beachclub Nethen**
Vorlage: 2005/031
- TOP 16** **Ortsumgehung/Entlastungsstraße in Rastede**
Vorlage: 2005/038
- TOP 17** **Energieeinsparpotentiale in kommunalen Einrichtungen**
Vorlage: 2005/039
- TOP 18** **Anfragen und Hinweise**
- TOP 19** **Schließung der Sitzung**

Mit freundlichen Grüßen

gez. Decker
Bürgermeister

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

Vorlage-Nr.: 2004/376

freigegeben am 30.12.2004

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Zech, Guido

Datum: 21.01.2005

1. Änderung Bebauungsplan 66 - Gewerbegebiet Ipwege (Schafjückenweg)

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	14.02.2005	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	15.02.2005	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Vorentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 – Gewerbegebiet Ipwege (Schafjückenweg) wird beschlossen.
2. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Form einer zweiwöchigen Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Bekanntlich wurden mittlerweile alle Gewerbegrundstücke im Planbereich des Bebauungsplanes 66 - Gewerbegebiet Ipwege (Schafjückenweg) an die Firmen Brötje, Vierol, Noweda, Witte und Businessresort am See veräußert.

Die Fa. Jürgen Witte Nederland B.V. plant zunächst auf Grundlage des gegenwärtigen Bebauungsplanes 66 den Neubau und die damit einhergehende Betriebsverlagerung zum Schafjückenweg. Bei Wahl des neuen Standortes und in den weiteren Überlegungen der Firma spielt ein möglicher Erweiterungsbau eine wesentliche Rolle. Diese Erweiterung, die in einem späteren 2. Bauabschnitt erfolgen soll, ist jedoch auf Grundlage der momentanen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 66 nicht möglich.

Die Verwaltung hatte dem Unternehmen daher im Rahmen der Kaufvertragsverhandlungen die Ermöglichung der gewünschten Erweiterungsabsichten durch Änderung des Bebauungsplanes in Aussicht gestellt. Die nunmehr vorliegende Planänderung wurde auf Grundlage der von dem mit der Planung beauftragten Architekten erstellten Entwurfsplanung erarbeitet.

Die notwendigen Änderungen des Bebauungsplanes 66 beziehen sich auf folgende Bereiche:

1. Die nördlich entlang des Hillersweg im Bebauungsplan mit einem 10m tiefen Pflanzgebot verlaufende Fläche soll um 5 m verschmälert werden. Der hier wegfallende Pflanzbereich soll im Südwesten des neuen Betriebsgrundstückes kompensiert werden. Eine zusätzliche Kompensation an anderer Stelle als im Plangebiet ist nicht erforderlich. Hintergrund hierfür sind die mit der Erweiterung geplanten notwendigen Rangiermöglichkeiten von LKWs, die nur unter Inanspruchnahme eines Teilbereiches des Pflanzstreifens einen optimalen Betriebsablauf gewährleisten.
2. Die im Bebauungsplan 66 festgelegte Fläche für ein öffentliches Geh-, Fahr- und Leitungsrecht soll weiter nach Westen verschoben werden. Diese dinglichen Rechte wurden seinerzeit im Bebauungsplan zur Anlegung einer der Löschwasserversorgung dienenden Trinkwasserleitung des OOWV festgelegt. Nach Durchführung des Bauleitplanverfahrens wird der OOWV die Trinkwasserleitung nach Westen verlegen.
3. Die übrigen städtebaulichen Festsetzungen bleiben unberührt.

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Bürger-/ Trägerbeteiligung	Öffentliche Ausle- gung/ Trägerbeteili- gung	Satzungsbeschluss
15.02.2005 (VA)	Februar/März	Mai/Juni	05.07.2005

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Planzeichenerklärung
3. Textliche Festsetzungen

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

Vorlage-Nr.: 2005/028

freigegeben am 27.01.2005

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Zech, Guido

Datum: 27.01.2005

Bebauungsplan Nr. 75 B - Im Göhlen - 3. Bauabschnitt

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	14.02.2005	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	15.02.2005	Verwaltungsausschuss
Ö	01.03.2005	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage, sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 14.02.2005 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 75 B – Im Göhlen III als Satzung mit örtlichen Bauvorschriften nebst Begründung wird beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 30.11.2004 (Vorlage 2004/310) ist die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 14.12.2004 bis 14.01.2005 durchgeführt worden. Außerdem hat auch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) stattgefunden. Die Abwägungsvorschläge sind dieser Vorlage als Anlage Nr. 1 beigelegt.

Wesentliche Anregungen oder Bedenken, die zur Änderung der bisherigen Planung führten, haben sich nicht ergeben.

Nunmehr kann daher der Satzungsbeschluss gefasst werden, das Verfahren ist damit abgeschlossen.

Nähere Erläuterungen werden hierzu in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen durch das Planungsbüro NWP gegeben.

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Bürger-/ Trägerbeteiligung	Öffentliche Ausle- gung/ Trägerbeteili- gung	Satzungsbeschluss
X	X	X	1. März

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschlag
2. Planzeichnung
3. Planzeichenerklärung
4. Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

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

Vorlage-Nr.: 2005/030

freigegeben am 27.01.2005

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Zech, Guido

Datum: 27.01.2005

28. Flächennutzungsplanänderung - Wohnbaufläche Loy

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	14.02.2005	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	15.02.2005	Verwaltungsausschuss
Ö	01.03.2005	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage, sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 14.02.2005 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung war nicht durchzuführen.
4. Die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes – Wohnbaufläche Loy nebst Erläuterungsbericht wird beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 30.11.2004 (Beschlussvorlagen Nr. 2004/314) ist die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) in der Zeit vom 14.12.2004 bis 14.01.2005 durchgeführt worden.

Wesentliche Anregungen oder Bedenken wurden nicht vorgebracht.

Die Abwägungsvorschläge sind dieser Vorlage als Anlage Nr. 1 beigelegt.

Nähere Erläuterungen werden hierzu in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen durch das Planungsbüro NWP gegeben.

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Bürger-/ Trägerbeteiligung	Öffentliche Ausle- gung/ Trägerbeteili- gung	Satzungsbeschluss
X	X	X	1. März

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschlag
2. Planzeichnung

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

Vorlage-Nr.: 2005/029

freigegeben am 27.01.2005

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Zech, Guido

Datum: 27.01.2005

Bebauungsplan Nr. 80 - Loy - Fünfhäuserweg

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	14.02.2005	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	15.02.2005	Verwaltungsausschuss
Ö	01.03.2005	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage, sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 14.02.2005 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung war nicht durchzuführen.
4. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 80 – Loy - Fünfhäuserweg als Satzung mit örtlichen Bauvorschriften nebst Begründung wird beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 30.11.2004 (Vorlage 2004/307) ist die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 14.12.2004 bis 14.02.2005 durchgeführt worden. Außerdem hat auch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) stattgefunden. Die Abwägungsvorschläge sind dieser Vorlage als Anlage Nr. 1 beigefügt.

Die vom Landkreis Ammerland bei derartigen Planungen immer wieder geäußerten Bedenken hinsichtlich der Größe der Wenderadien teilt die Gemeinde grundsätzlich nicht. Eine rechtliche Verpflichtung, den Anregungen des Landkreises zu folgen besteht nicht, so dass die Gemeinde im Rahmen ihrer Abwägung zu anderen Ergebnissen kommen kann. Auch Beschlüsse von Gremien auf Landkreisebene vermögen die kommunale Planungshoheit in derartigen Fällen nicht einzuschränken.

Weitere wesentliche Anregungen oder Bedenken, die zur Änderung der bisherigen Planung führten, haben sich nicht ergeben.

Nunmehr kann daher der Satzungsbeschluss gefasst werden, das Verfahren ist damit abgeschlossen.

Nähere Erläuterungen werden hierzu in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen durch das Planungsbüro Diekmann & Mosebach gegeben.

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Bürger-/ Trägerbeteiligung	Öffentliche Ausle- gung/ Trägerbeteili- gung	Satzungsbeschluss
X	X	X	1. März

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschlag
2. Planzeichnung
3. Planzeichenerklärung
4. Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

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

Vorlage-Nr.: 2005/024

freigegeben am 27.01.2005

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Zech, Guido

Datum: 27.01.2005

Bebauungsplan Nr. 63 E - Wahnbek - Hohe Brink

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	14.02.2005	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	15.02.2005	Verwaltungsausschuss
Ö	01.03.2005	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage, sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 14.02.2005 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung war nicht durchzuführen.
4. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 63 E– Wahnbek – Hohe Brink als Satzung mit örtlichen Bauvorschriften nebst Begründung wird beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 14.12.2004 (Vorlage 2004/305 B) ist die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 28.12.2004 bis 28.01.2005 durchgeführt worden. Außerdem hat auch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) stattgefunden. Die Abwägungsvorschläge sind dieser Vorlage als Anlage Nr. 1 beigefügt.

Wesentliche Anregungen oder Bedenken sind vom Landkreis Ammerland und von der Landwirtschaftskammer Weser-Ems vorgebracht worden. Auf die Abwägungsvorschläge in der Anlage wird Bezug genommen.

Weitere wesentliche Anregungen oder Bedenken, die zur Änderung der bisherigen Planung führten, haben sich nicht ergeben.

Nunmehr kann daher der Satzungsbeschluss gefasst werden, das Verfahren ist damit abgeschlossen.

Nähere Erläuterungen werden hierzu in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen durch das Planungsbüro NWP gegeben.

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Bürger-/ Trägerbeteiligung	Öffentliche Auslegung/ Trägerbeteiligung	Satzungsbeschluss
X	X	X	1. März

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschlag
2. Planzeichnung + Planzeichenerklärung
3. Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

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

Vorlage-Nr.: 2005/034

freigegeben am 27.01.2005

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Zech, Guido

Datum: 02.02.2005

Bebauungsplan Nr. 57 - Wahnbek - Wapelstraße

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	14.02.2005	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	15.02.2005	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Vorentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 – Wahnbek - Wapelstraße wird beschlossen.
2. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Form einer zweiwöchigen Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Das Grundstück an der Wapelstraße 6 steht bekanntlich leer. Bereits im Jahre 2003 war in Zusammenarbeit mit dem damaligen Investor Willenbruch die Beseitigung der vorhandenen Gebäude und die Neuerrichtung von 4 Vierfamilienhäusern geplant. Hierzu wurde das Verfahren zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) Nr. 6 – Mehrfamilienhäuser Wapelstraße Wahnbek“ eingeleitet und bis zum Ende der öffentlichen Auslegung geführt. Vor Ende des Verfahrens (Satzungsbeschluss) wurde die Zusammenarbeit mit dem Investor beendet.

Zwischenzeitlich wurde Herr Hermann Hoting aus Wahnbek als neuer Investor gefunden, der das Grundstück erwerben, die Gebäude abreißen und voraussichtlich mit 4 Zweifamilienhäusern bebauen will.

Die Vergabe der Planungsarbeiten für die Aufstellung des Bebauungsplanes 57 – Wahnbek - Wapelstraße wurde bereits durch den Verwaltungsausschuss am 18.01.2005 (Vorlage 2005-018) beschlossen. Die Planung führt das Planungsbüro NWP, Oldenburg, durch.

Planungsrechtlich stellt sich das Grundstück Wapelstraße 6 als unbeplanter Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch dar. Nunmehr soll diese Situation städtebaulich mittels eines Bebauungsplanes beordnet werden. Eine Erweiterung des Plangebietes kommt aus entwässerungstechnischen Gründen derzeit nicht in Frage und müsste bis zum Abschluss einer umfangreichen Untersuchung zurückgestellt werden.

Weitere Informationen werden in der Sitzung durch die Verwaltung und das Planungsbüro NWP, Oldenburg, gegeben.

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Bürger-/ Trägerbeteiligung	Öffentliche Ausle- gung/ Trägerbeteili- gung	Satzungsbeschluss
X	Feb./März	Mai	05.07.2005

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Planzeichenerklärung
3. Textliche Festsetzungen

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

Vorlage-Nr.: 2005/033

freigegeben am 27.01.2005

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Zech, Guido

Datum: 27.01.2005

Bebauungsplan Nr. 68 c - Gewerbegebiet Ipwege

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	14.02.2005	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	15.02.2005	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Vorentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68c – Gewerbegebiet Ipwege wird beschlossen.
2. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Form einer zweiwöchigen Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 18.01.2005 (Vorlage 2005/014) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 c beschlossen.

Die Vergabe der Planungsabreiten für die Aufstellung des Bebauungsplanes 68 c – Gewerbegebiet Ipwege wurde darüber hinaus bereits durch den Verwaltungsausschuss am 14.12.2004 (Vorlage 2004-357) beschlossen. Die Planung führt das Planungsbüro NWP, Oldenburg, durch.

Gegenstand des Bebauungsplanes ist die Erweiterung des abverkauften Gewerbegebietes am Brombeerweg. Hierzu wurde vorausschauend bereits im Jahre 2002 die 16. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt und genehmigt.

Die städtebaulichen Festsetzungen orientieren sich an den im Bebauungsplan Nr. 68 a (bishe- riges Gewerbegebiet) getroffenen Festsetzungen.

In dem Gewerbegebiet sollen vornehmlich für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe Flächen geschaffen werden; bei Bedarf können dort auch größere Unternehmen angesiedelt werden. Verwaltungsseitig wurde bei der Planung der Erschließungsstraße großer Wert auf eine möglichst flexible, nach den Wünschen der Kaufinteressierten veränderbare Grundstücksaufteilung gelegt.

Um eine optimale Ausnutzung des Gebietes zu erreichen, wurde darüber hinaus das notwendige Regenwasserrückhaltebecken in die nichtüberbaubare Bauverbotszone (40 m) der Autobahn gelegt.

Die quer durch das Gebiet verlaufende Wallhecke soll entfernt werden und möglichst zugunsten der das Gebiet nördlich abgrenzenden schwach ausgeprägten Wallhecke kompensiert werden. Weiterer, darüber hinaus gehender Kompensationsbedarf wird an anderer Stelle in Zusammenarbeit mit dem Landkreis ausgeglichen. Die zu entfernende Wallhecke würde bei Verbleib die Möglichkeiten der Grundstücksausnutzbarkeit, gerade für Gewerbebetriebe, die im Laufe ihrer Betriebstätigkeit mehrere bauliche Änderungen vornehmen wollen, zu stark einschränken.

Die von West nach Ost durch das Plangebiet verlaufende Gashochdruckleitung der EWE wird dagegen aus Kostengründen nicht verlegt und wird künftig eine nichtüberbaubare Grenze zwischen zu bildenden Gewerbegrundstücken bilden.

Gegenwärtig wird seitens des beauftragten Lärmgutachters TED, Bremerhaven, an den im Bebauungsplan noch festzulegenden flächenbezogenen Schalleistungspegeln gerechnet. Es ist verwaltungsseitig beabsichtigt, diese städtebaulichen Festsetzungen in der Sitzung am 14.02.2005 nachzureichen.

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Bürger-/ Trägerbeteiligung	Öffentliche Ausle- gung/ Trägerbeteili- gung	Satzungsbeschluss
X	Feb./März	Mai	05.07.2005

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Planzeichenerklärung
3. Textliche Festsetzungen

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

Vorlage-Nr.: 2005/036

freigegeben am 27.01.2005

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Zech, Guido

Datum: 27.01.2005

6. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 - Rastede - West

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	14.02.2005	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	15.02.2005	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Dem Vorentwurf der Satzung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 – Rastede –West vom 28.10.1964, geändert durch die 1. Änderung 08.09.1978, durch die 3. Änderung vom 25.03.1983, durch die 4. Änderung vom 24.03.2001 und durch die 5. Änderung vom 28.09.2001, wird zugestimmt.
2. Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13 Nr. 1, 2, 2. Alt und 3, 2. Alt. in Verbindung mit § 3 Absatz 2 und § 4 BauGB im Vereinfachten Verfahren durchgeführt.
3. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht durchzuführen.

Sach- und Rechtslage:

Der Verwaltungsausschuss hatte am 29.06.2004 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 7 – Rastede – West dahingehend zu ändern, Garagen und Nebenanlagen auch auf den nichtüberbaubaren Flächen der Wohnbaugrundstücke zulassen zu wollen. Hierfür ist eine textliche Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Nach Überprüfung und in Anlehnung der in Neubaugebieten bewährten Praxis sollten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO in 3 m Abstand von der öffentlichen Verkehrsfläche ausgeschlossen werden.

Grund hierfür ist neben der Erhaltung des Ortsbildes auch die Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer.

Aufgrund der Prioritätensetzung zugunsten der Neubaugebiete wurde das Verfahren seitens des Servicebereiches Bauleitplanung bis heute nicht durchgeführt. Nach erneuter Überprüfung der Unterlagen haben sich eine geringfügige Veränderungen in den textlichen Formulierungen ergeben, die inhaltlich zwar keinen Regelungsunterschied ausmacht, vor Auslegungsbeginn jedoch einen erneuten Beschluss der Gremien erfordert.

Das Verfahren kann nach wie vor im sogenannten vereinfachten Verfahren, also unter Verzicht einer frühzeitigen Bürger- und Trägerbeteiligung durchgeführt werden.

Der Satzungstext ist als Anlage beigefügt.

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Bürger-/ Trägerbeteiligung	Öffentliche Ausle- gung/ Trägerbeteili- gung	Satzungsbeschluss
X	Entfällt	Feb./März	Rat 19.04.2005

Finanzielle Auswirkungen:

Es entstehen Planungskosten in Höhe von ca. 1.500 EUR. Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Satzungstext
2. Geltungsbereich

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

Vorlage-Nr.: 2005/026

freigegeben am 27.01.2005

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Zech, Guido

Datum: 27.01.2005

27. Flächennutzungsplanänderung - Wohnbaufläche Hahn-Lehmden

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	14.02.2005	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	15.02.2005	Verwaltungsausschuss
Ö	01.03.2005	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage, sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 14.02.2005 berücksichtigt.
3. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
4. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung war nicht durchzuführen.
5. Die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes – Wohnbaufläche Hahn-Lehmden nebst Erläuterungsbericht wird beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 30.11.2004 (Beschlussvorlagen Nr. 2004/308) ist die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) in der Zeit vom 14.12.2004 bis 14.01.2005 durchgeführt worden.

Wesentliche Anregungen oder Bedenken wurden nicht vorgebracht.

Die Abwägungsvorschläge sind dieser Vorlage als Anlage Nr. 1 beigelegt.

Nähere Erläuterungen werden hierzu in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen durch das Planungsbüro Diekmann und Mosebach gegeben.

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Bürger-/ Trägerbeteiligung	Öffentliche Ausle- gung/ Trägerbeteili- gung	Satzungsbeschluss
X	X	X	1. März

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschlag
2. Planzeichnung

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

Vorlage-Nr.: 2005/025

freigegeben am 27.01.2005

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Zech, Guido

Datum: 27.01.2005

Bebauungsplan Nr. 78 A - Hahn - Ostermoor

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	14.02.2005	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	15.02.2005	Verwaltungsausschuss
Ö	01.03.2005	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage, sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 14.02.2005 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung war nicht durchzuführen.
4. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 78 A – Hahn - Ostermoor als Satzung mit örtlichen Bauvorschriften nebst Begründung wird beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 30.11.2004 (Vorlage 2004/307) ist die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 14.12.2004 bis 14.01.2005 durchgeführt worden. Außerdem hat auch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) stattgefunden. Die Abwägungsvorschläge sind dieser Vorlage als Anlage Nr. 1 beigefügt.

Die von einigen Anwohnern vorgetragenen Bedenken hinsichtlich des Baustellenverkehrs wurden in einer Anliegerversammlung am 13.01.2005 mit den dortigen Anliegern besprochen. Die ungeklärten Fragen und die vorgebrachten Bedenken wurden bei dieser Versammlung weitestgehend ausgeräumt und haben somit keine zu berücksichtigenden Auswirkungen auf die vorliegende Planung.

Weitere wesentliche Anregungen oder Bedenken, die zur Änderung der bisherigen Planung führten, haben sich nicht ergeben.

Nunmehr kann daher der Satzungsbeschluss gefasst werden, das Verfahren ist damit abgeschlossen.

Nähere Erläuterungen werden hierzu in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen durch das Planungsbüro Diekmann & Mosebach gegeben.

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Bürger-/ Trägerbeteiligung	Öffentliche Ausle- gung/ Trägerbeteili- gung	Satzungsbeschluss
X	X	X	1. März

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschlag
2. Planzeichnung
3. Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

B e s c h l u s s v o r l a g e**Vorlage-Nr.: 2005/032**

freigegeben am 27.01.2005

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Zech, Guido

Datum: 27.01.2005**31. Flächennutzungsplanänderung - Beachclub Nethen****Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	14.02.2005	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	15.02.2005	Verwaltungsausschuss
Ö	01.03.2005	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage, sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 14.02.2005 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung war nicht durchzuführen.
4. Die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes – Beachclub Nethen nebst Erläuterungsbericht wird beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 30.11.2004 (Beschlussvorlagen Nr. 2004/312) ist die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) in der Zeit vom 14.12.2004 bis 14.01.2005 durchgeführt worden. Die Abwägungsvorschläge sind dieser Vorlage als Anlage Nr. 1 beigefügt.

Wesentliche Anregungen und Bedenken wurden hinsichtlich der zu erwartenden Lärmimmissionen von den unmittelbaren Nachbarn Hein und König abgegeben. Daneben hat sich der östlich angrenzende Nachbar Luers hinsichtlich der geplanten Grenzbeplantzung mit einer Wallhecke und den daraus resultierenden Beeinträchtigungen seiner landwirtschaftlichen Flächen geäußert. Die Berücksichtigung dieser Stellungnahmen kann der Anlage 1 entnommen werden.

Weitere wesentliche Anregungen oder Bedenken, die zur Änderung der bisherigen Planung führten, haben sich nicht ergeben.

Die Verwaltung wird bis zum abschließenden Satzungsbeschluss durch den Rat am 1. März einen städtebaulichen und einen Erschließungsvertrag erarbeiten und zur Beratung vorlegen.

Nunmehr kann daher der Satzungsbeschluss gefasst werden, das Verfahren ist damit abgeschlossen.

Nähere Erläuterungen werden hierzu in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen durch das Planungsbüro Diekmann & Mosebach gegeben.

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Bürger-/ Trägerbeteiligung	Öffentliche Ausle- gung/ Trägerbeteili- gung	Satzungsbeschluss
X	X	X	1. März

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschlag
2. Planzeichnung

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

Vorlage-Nr.: 2005/031

freigegeben am 27.01.2005

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Zech, Guido

Datum: 27.01.2005

Bebauungsplan Nr. 83 - Beachclub Nethen

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	14.02.2005	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	15.02.2005	Verwaltungsausschuss
Ö	01.03.2005	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage, sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 14.02.2005 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung war nicht vorzunehmen.
4. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 83 – Beachclub Nethen als Satzung nebst Begründung wird beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 30.11.2004 (Vorlage 2004/311 A) ist die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 14.12.2004 bis 14.01.2005 durchgeführt worden. Außerdem hat auch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) stattgefunden. Die Abwägungsvorschläge sind dieser Vorlage als Anlage Nr. 1 beigefügt.

Wesentliche Anregungen und Bedenken wurden hinsichtlich der zu erwartenden Lärmimmissionen von den unmittelbaren Nachbarn Hein und König abgegeben. Daneben hat sich der östlich angrenzende Nachbar Luers hinsichtlich der geplanten Grenzbeplantzung mit einer Wallhecke und den daraus resultierenden Beeinträchtigungen seiner landwirtschaftlichen Flächen geäußert. Die Berücksichtigung dieser Stellungnahmen kann der Anlage 1 entnommen werden.

Weitere wesentliche Anregungen oder Bedenken, die zur Änderung der bisherigen Planung führten, haben sich nicht ergeben.

Die Verwaltung wird bis zum abschließenden Satzungsbeschluss durch den Rat am 1. März einen städtebaulichen- und einen Erschließungsvertrag erarbeiten und zur Beratung vorlegen.

Nunmehr kann daher der Satzungsbeschluss gefasst werden, das Verfahren ist damit abgeschlossen.

Nähere Erläuterungen werden hierzu in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen durch das Planungsbüro Diekmann & Mosebach gegeben.

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Bürger-/ Trägerbeteiligung	Öffentliche Ausle- gung/ Trägerbeteili- gung	Satzungsbeschluss
X	X	X	1. März

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschlag
2. Planzeichnung
3. Planzeichenerklärung
4. Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

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

Vorlage-Nr.: 2005/038

freigegeben am 01.02.2005

GB 3

Sachbearbeiter/in: Ammermann, Hans-Hermann

Datum: 01.02.2005

Ortsumgehung/Entlastungsstraße in Rastede

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	14.02.2005	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	01.03.2005	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftrag die Kosten für die Erstellung eines Verkehrsmodells Rastede-Ortskern zu ermitteln und die Vergabe vorzubereiten.

Sach- und Rechtslage:

Die SPD-Fraktion hat den in der Anlage beigefügten Antrag gestellt.

Aus Sicht der Verwaltung haben dieser Antrag und auch vorhergehend gestellte Anträge den Hintergrund gehabt, dass das zunehmende Verkehrsaufkommen in bestimmte Bahnen gelenkt und die Belastung einzelner, stark frequentierter Straßen reduziert werden soll.

Bei all diesen „Einzelanträgen“ besteht die Gefahr, dass Probleme von einem Ort zum anderen verschoben werden und der gute Ansatz der optimalen Verkehrsverlagerung wieder verloren ginge.

Für den Bahnübergang Raiffeisenstraße wurde vom Ingenieurbüro Schwerdhelm & Tjardes ein Verkehrsmodell für die erhöhten Zugfolgen durch den Jade-Weser-Port erarbeitet. Ein ähnliches Modell wurde auch im Zusammenhang mit der Erstellung des Verkehrsentwicklungsplanes Rastede erstellt.

Die Verwaltung schlägt daher vor, dass für die verschiedensten alternativen Trassen erneut ein Verkehrsmodell in Auftrag gegeben wird, um in diesem Zusammenhang auch die möglichen Auswirkungen auf die Knoten Raiffeisenstraße/August-Brötje-Straße, Raiffeisenstraße/Oldenburger Straße/Kleibroker Straße, Bahnhofstraße/Oldenburger Straße sowie Schloßstraße/Oldenburger Straße darstellen zu können. Für die alternativen Trassen könnten dann auch die Auswirkungen bei höhengleichen oder höhenungleichen Kreuzungen mit der Bahn ermittelt und als Verkehrsmodell dargestellt werden.

Nach Vorlage dieser Daten könnte eine zukunftsorientierte Entscheidung für die Veränderung von Knoten oder Neuanlage von Trassen oder Umbauten von Trassen diskutiert und beschlossen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Für die Erstellung des Verkehrsmodells und die anschließende Erstellung eines Linienentwurfes ist mit Kosten von ca. 20.000 € zu rechnen.

Anlagen:

Antrag der SPD-Fraktion vom 27.01.2005

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

Vorlage-Nr.: 2005/039

freigegeben am 01.02.2005

GB 3

Datum: 01.02.2005

Sachbearbeiter/in: Ammermann, Hans-Hermann

Energieeinsparpotentiale in kommunalen Einrichtungen

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	14.02.2005	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	01.03.2005	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, ein Konzept für die Darstellung von Energieeinsparpotentialen in kommunalen Einrichtungen zu erstellen. Über die weiteren Schritte wird nach Vorlage des Konzeptentwurfes entschieden.

Sach- und Rechtslage:

In der Anlage ist der Antrag der CDU-FDP-Gruppe bezüglich der Energieeinsparpotentiale in kommunalen Einrichtungen beigefügt.

Aus Sicht der Verwaltung handelt es sich nicht nur angesichts steigender Energiepreise, sondern insbesondere auch wegen der Schonung der endlichen Ressourcen um ein wichtiges Aufgabenfeld der Gemeinde.

Ein erster Versuch zur Reduzierung des Energieverbrauchs für Gas, Wasser, Abwasser und Strom soll entsprechend dem 50/50-Modell im Rathaus und in der KGS in 2005 als Pilotprojekt durchgeführt werden.

Aufgrund fehlender Arbeitskapazitäten war es bisher leider nicht möglich ein umfassendes Energiekonzept zu erstellen. Im Rahmen der vorhandenen Personalkapazitäten werden zur Zeit lediglich die Energieverbräuche erfasst.

Zur Energieeinsparung sind verschiedene Schritte mindestens notwendig:

- Ermittlung der Gebäudesubstanz und Bewertung nach einem Maßstab für den spezifischen Energieverbrauch
- Bewertung der Gebäudesubstanz aus energetischer Sicht und Erstellung von Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen
- Erfassung aller Verbrauchsdaten und Korrektur über die sogenannte Gradtagszahl

Zum jetzigen Zeitpunkt lassen sich aus personellen Gründen nur die Verbrauchserfassung und das Modell 50/50 realisieren. Darüber hinaus gehende Ermittlungen und Bewertungen müssten von externen Büros durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Z. Zt. keine

Anlagen:

Antrag der CDU/FDP-Gruppe vom 24. Januar 2005