

E i n l a d u n g

Gremium: Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen - öffentlich
Sitzungstermin: Dienstag, 02.04.2013, 16:00 Uhr
Ort, Raum: Ratssaal des Rathauses

Rastede, den 27.03.2013

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 11.03.2013
- TOP 4** 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 - Schafjückenweg
Vorlage: 2013/035
- TOP 5** Bebauungsplan Nr. 93 B - Südlich Schloßpark II
Vorlage: 2013/034
- TOP 6** Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen
gez. von Essen
Bürgermeister

B e s c h l u s s v o r l a g e**Vorlage-Nr.: 2013/035**

freigegeben am 15.03.2013

GB 3

Sachbearbeiter/in: Frau Tabea Triebe

Datum: 15.03.2013**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 - Schafjückenweg****Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	02.04.2013	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	09.04.2013	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 02.04.2013 berücksichtigt.
2. Dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 – Schafjückenweg einschließlich Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 29.01.2013 (s. Vorlage 2012/263) hat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 08.02.2013 bis 08.03.2013 stattgefunden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind Stellungnahmen u. a. vom Landkreis Ammerland, der Oldenburgischen Industrie- und Handelskammer sowie dem OOWV eingegangen.

In der Ausschusssitzung am 29.01.2013 wurde vorgeschlagen, möglicherweise die Farbgestaltung und Materialauswahl der sich durch die Änderung der Zulässigkeit der maximalen Höhe vergrößernden Fassaden zu regeln. Grundsätzlich kann durch den Erlass einer örtlichen Bauvorschrift auf die Gestaltung von Fassaden Einfluss genommen werden.

Die bisherige Gestaltung der Fassaden zeigt jedoch, dass auch ohne eine entsprechende Regelung der Farbgestaltung städtebaulich vertretbaren Fassadengestaltungen durch die Gewerbetreibenden selbst vorgenommen wurden. Es ist zumindest zu bezweifeln, dass sich das Erscheinungsbild der zukünftigen Fassaden gegenüber dem jetzigen Zustand (abgesehen von der größeren Höhe) nachteilig verändern wird. Sofern nun eine Farbgestaltung durch örtliche Bauvorschrift vorgeschrieben würde und diese möglicherweise nicht mehr mit der Farbgestaltung der bisherigen Baukörper harmoniert, entstünden für die Unternehmen erhebliche Aufwendungen bei der (Um-)Gestaltung. Zudem könnten Konflikte in Bezug auf abweichende Farben des Unternehmenslogos entstehen. Aus diesen Gründen soll auf eine örtliche Bauvorschrift für die Farbgestaltung verzichtet werden.

Eine örtliche Bauvorschrift zur Zulässigkeit der Baustoffe der sichtbaren Bauteile erscheint dagegen sinnvoll. Durch einen Ausschluss reflektierender Baumaterialien können Blendwirkungen, die auf umliegende Gebiete einwirken, verhindert werden. Eine entsprechende Formulierung einer solchen örtlichen Bauvorschrift kann in die Entwurfsfassung dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 noch zur Auslegung eingearbeitet werden und wird in der Sitzung des Ausschusses am 02.04.2013 vorgestellt werden.

Auf Wunsch des Ausschusses wird im Rahmen der Sitzung eine Visualisierung der veränderten Höhenverhältnisse gezeigt.

Nunmehr kann die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen werden.

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

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Satzungsentwurf mit Begründung und Umweltbericht
2. Abwägungsvorschlag

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

Vorlage-Nr.: 2013/034

freigegeben am 15.03.2013

GB 3

Sachbearbeiter/in: Frau Tabea Triebe

Datum: 15.03.2013

Bebauungsplan Nr. 93 B - Südlich Schloßpark II

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	02.04.2013	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	09.04.2013	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 02.04.2013 berücksichtigt.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 93 B – Südlich Schloßpark II einschließlich Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 29.01.2013 (s. Vorlage 2013/002) hat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 08.02.2013 bis 08.03.2013 stattgefunden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat der Landkreis Ammerland eine Stellungnahme abgegeben, wonach dieser den Wallheckenschutz innerhalb des Plangebietes als nicht ausreichend erachtet. Wie aus der Planzeichnung ersichtlich gibt es hinsichtlich des Wallheckenstreifens einen Vorschlag der Verwaltung, der von dem bisherigen Vorentwurf abweicht.

Um den Umgang mit dem nicht wenig komplexen Thema „Wallhecke“ zu erleichtern, folgt ein Exkurs über die grundsätzliche Bedeutung und den Umgang mit Wallhecken:

Wallhecken sind nach dem Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz definiert als “mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Wälle, die der Einfriedigung dienen oder dienten”. Das Gesetz gibt weder einen Hinweis auf die Höhe des Wallkörpers noch auf die Dichte des Bewuchses, sondern nur auf die (ehemalige) Funktion. Unter die Definition Wallhecke fallen somit auch locker stehende Baumreihen auf stark verflachten Wällen.

Bedeutung der Wallhecken

- **Hecken erhöhen die Strukturvielfalt der Landschaft.** In unserer ausgeräumten und stark überformten Agrarlandschaft stellen Hecken oft das letzte vertikale Strukturelement dar. Hecken untergliedern die Landschaft und machen sie so für das menschliche Auge besser erfassbar.

- **Hecken beeinflussen das Kleinklima.** Im Windschutz der Hecken kann man eine erhöhte Taubildung, einen höheren Niederschlag, eine höhere Bodenfeuchtigkeit und einen höheren CO₂-Gehalt der Luft messen. Die Verdunstung ist stark herabgesetzt.

- **Hecken stellen dank der vielfältigen Lebensbedingungen ein Refugium für seltene und gefährdete Tier- und Pflanzenarten dar.** Die meisten hier siedelnden Arten finden in unserer Produktionslandschaft außerhalb der schützenden Hecken keine Überlebensmöglichkeit.

- **Hecken beeinflussen durch ihre vernetzende Struktur das Ausbreitungsvermögen von Pflanzen und Tieren.** So orientieren sich z. B. Fledermäuse bei ihren Flügen zwischen Quartier und Jagdrevier an heckenartigen Strukturen und nehmen mitunter große Umwege in Kauf, nur um nicht über offene Flächen fliegen zu müssen (LIMPENS 1993). Auch bei der Ausbreitung von Laufkäfern oder Kleinsäugern haben Hecken eine große Bedeutung (GLÜCK & KREISEL 1986). Die Ausbreitung ornithochorer (durch Vögel verbreiteter) Gehölzarten wird durch einen intakten Heckenbestand stark gefördert. (aus: NVN; BSH - Merkblatt Nr. 62)

Um eine Wallhecke naturschutzfachlich bewerten zu können, sind die angrenzenden Nutzungen entlang des Wallheckenverlaufes zu beachten. Infolge der Aufstellung von Bebauungsplänen verändert sich die angrenzende Nutzung der Flächen zumeist von bisheriger intensiver landwirtschaftlicher Nutzung hin zu zukünftiger gärtnerischer Nutzung, sodass die Folgen der verschiedenen Nutzungen betrachtet werden müssen.

Naturschutzfachliche Wertigkeit von Wallhecken mit angrenzender intensiver landwirtschaftlicher Nutzung – Gefährdungen durch die Landwirtschaft

Gefährdungsfaktoren, die sich bei einer direkten angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung ergeben können, tragen zur Verminderung des Heckenbestandes bei. So sind dies in besonderem Maße mangelnde oder falsche Pflegemaßnahmen (Ordnungsbedürfnis, Verkehrs-sicherung, Sommermahd, die Entfernung von Totholz, eine Beweidung bis an die Gehölze, wodurch Verbiss entsteht und die Nutzung der umliegenden Äcker bis dicht an die Hecken), wodurch der Wildkrautsaum, der mindestens vier Meter breit sein sollte, weitgehend wegfällt. Als Folge daraus kommen die Hecken auch in direkten Kontakt mit verdrifteten Bioziden und Düngemitteln. Eine naturschutzfachliche Bedeutung von Wallhecken in landwirtschaftlich genutzten Räumen ist gegeben und die oben genannten Funktionen können erfüllt werden, da gerade der Unterwuchs, die Kraut- und Strauchschicht, einheimische Arten und eine weitgehend natürliche Zusammensetzung aufweist. Des Weiteren ist die Wallhecke als wichtiges kulturhistorisches Element in der Landschaft dauerhaft erkennbar.

Naturschutzfachliche Wertigkeit von Wallhecken mit angrenzender gärtnerischer Nutzung – Gefährdungen durch die Bebauung

Eine naturschutzfachliche Funktion der Wallhecke mit angrenzender gärtnerischer Nutzung ist ebenso gegeben wie mit angrenzender landwirtschaftlicher Nutzung, wenn sich diese Nutzungen nicht auf den Wallkörper beziehen und keine gärtnerische Überprägung des Wallheckenbereiches und der angrenzenden beidseitigen Wallheckenschutzstreifen stattfindet. D. h. Ablagerungen von Material auf bzw. an dem Wallkörper (z. B. Rasenschnitt, Laub, Kompost etc.), Bodenauffüllungen (bspw. durch generelle Aufhöhung des angrenzenden Geländes) oder auch Bodenabtrag vom Wall sowie nicht fachgerechte Gehölzschnittmaßnahmen oder Bepflanzungen mit nicht einheimischen Gehölzarten beeinträchtigen die Funktion einer Wallhecke negativ. Bei Bodenauffüllungen besteht u. a. die Gefahr des dauerhaften Absterbens der Gehölze auf dem Wallkörper, da ein ausreichender Sauerstoffaustausch im Wurzelraum nicht mehr gegeben ist. Bei Bodenabtrag können die Gehölze aufgrund der dann freiliegenden Wurzelansätze absterben. Des Weiteren wird das kulturhistorische Element als solches bei einer Reliefveränderung nicht mehr erkennbar sein.

Als Unterschied zwischen intensiver landwirtschaftlicher Nutzung sowie gärtnerischer Nutzung bleibt daher festzuhalten: Bei einer landwirtschaftlichen Nutzung wird der Wallkörper mit seinem Wildkrautbewuchs nicht verändert, zudem bleibt beidseitig ein (wenn auch oftmals schmaler) Saum mit Wildkräutern erhalten. Bei einer angrenzenden gärtnerischen Nutzung wird die natürliche Begrünung des Walls und der Säume oftmals entfernt und durch entsprechende Bepflanzungen ersetzt. Diese Bepflanzungen haben aufgrund der andersartigen Strukturen und der häufig nicht einheimischen Abstammung nicht denselben naturschutzfachlichen Wert (Florenverfälschung). Heckenstrukturen weisen eine Funktion als Vernetzungselemente auf und fungieren für Pflanzen- und Tierarten als Ausbreitungs- und Wanderungswege. Dies wird durch eine gärtnerische Übernutzung und Veränderung der Saumgesellschaften erheblich negativ verändert, sodass Wallhecken durch Einbindung in ein Baugebiet kurz- bis mittelfristig an Funktion, naturschutzfachlichem Wert und kulturhistorischer Bedeutung verlieren.

Vor diesem Hintergrund versucht die Gemeinde bei sämtlichen Bauleitplanungen, in denen sich Wallhecken innerhalb des Plangebietes befinden, diese festzusetzen und dauerhaft zu erhalten. Sie geht dabei mit der Meinung des Landkreises konform, dass ein allumfassender Schutz nur in Verbindung mit baulichen Maßnahmen (Zaunanlage) gewährleistet werden kann. Um sich innerhalb eines rechtssicheren Raumes zu bewegen und den Bebauungsplan vertragsgerecht insbesondere gegenüber den zukünftigen Käufern der Grundstücke zu gestalten, hat sich die Gemeinde dazu entschieden, die im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 93 B befindliche Wallhecke als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festzusetzen. Auf die weitere Festsetzung eines Wallheckenschutzstreifens wird im Weiteren verzichtet. Die verloren gehende Wallheckenfunktion wird im Verhältnis 1:1 an anderer Stelle kompensiert, obwohl die vorhandene Wallhecke selbst nicht entfernt wird.

Bei dieser Entscheidung wurden die Vorschläge des Landkreises ausreichend berücksichtigt. Eine Festsetzung des Wallheckenschutzstreifens als öffentliche Grünfläche gemäß dem Vorschlag des Landkreises wäre aus Sicht der Gemeinde mit einer gleichzeitigen Einzäunung des Wallheckenschutzstreifens gegenüber dem angrenzenden Grundstück verbunden. Dies brächte neben einer optischen Beeinträchtigung des Bereiches durch einen Zaunbau auch finanzielle Aspekte für die Gemeinde mit sich (es gehen ca. 15 % der Baulandfläche verloren), die berücksichtigt werden müssen. Mit einer Umsetzung der Forderung des Landkreises wären darüber hinaus Kosten für den Zaunbau und die Pflegemaßnahmen verbunden.

Weiterhin haben die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr und der Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen Stellungnahmen zur Erschließung des Plangebietes abgegeben.

Eine Änderung des Erschließungssystems hat sich außerhalb der frühzeitigen Beteiligung aufgrund einer räumlichen Anpassung des Plangebietes wegen veränderter Grundstückseigentumsverhältnisse ergeben, sodass die Stichstraße ausgehend von der Buchenstraße im Entwurf ca.

20 m kürzer als im Vorentwurf geplant werden kann. Die Erschließungsplanung (s. Vorlage 2013/030) wird parallel zur Auslegung durchgeführt werden, um bei Satzungsbeschluss ein schlüssiges Erschließungssystem zugrunde zu legen.

Die Abwägungsvorschläge sind dieser Vorlage als Anlage beigelegt. Aufgrund datenschutzrechtlicher Hinweise werden zukünftig, ohne dass eine gesetzliche Verpflichtung hierzu besteht, die Stellungnahmen der Einwohner anonymisiert dargestellt. Die Ratsmitglieder erhalten eine entsprechende Übersicht gesondert zugestellt.

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

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Begründung
3. Umweltbericht
4. Abwägungsvorschlag