Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister

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, 25.09.2017, 16:00 Uhr**
Ort, Raum:	**Neue Aula der KGS Rastede, Bahnhofstraße 5, 26180 Rastede**

Rastede, den 14.09.2017

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 der 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 07.08.2017

TOP 4 Einwohnerfragestunde

TOP 5 64. Flächennutzungsplanänderung - Wohngebiet Im Göhlen
Vorlage: 2017/163

TOP 6 Aufstellung des Bebauungsplans 100 - Wohngebiet Im Göhlen
Vorlage: 2017/164

TOP 7 Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens in Südende II
Vorlage: 2017/152

TOP 8 Zustimmung zum Bauantrag des Grundstücks des ehemaligen Hahner Hofes
Vorlage: 2017/153

TOP 9 Dorfentwicklung Rastede-Nord - Gestaltung Sportplatzumfeld Wapeldorf
Vorlage: 2017/154

TOP 10 Sachstandsbericht Bürgerbus Rastede e.V.
Vorlage: 2017/141

TOP 11 Einwohnerfragestunde

TOP 12 Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen
gez. von Essen
Bürgermeister

Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister

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

Vorlage-Nr.: 2017/163

freigegeben am **14.09.2017**

GB 3 **Datum: 08.09.2017**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

64. Flächennutzungsplanänderung - Wohngebiet Im Göhlen

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium
Ö	25.09.2017	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	26.09.2017	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 Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 25.09.2017 berücksichtigt.

2. Dem Entwurf zur 64. Änderung des Flächennutzungsplans – Wohngebiet im Göhlen – einschließlich Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.

3. Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Mit der 64. Flächennutzungsplanänderung soll die vorbereitende Bauleitplanung für das Wohngebiet „Im Göhlen“ erarbeitet werden. Die Flächennutzungsplanänderung umfasst die 16,2 ha große Fläche zwischen der Graf-von-Galen-Straße, dem Harry-Wilters-Ring und Koppelweg, dem Hasenbült und dem Weg „Im Göhlen“, von der 9,7 ha für Wohnbauzwecke und 6,5 ha für Grünflächen genutzt werden sollen.

Mit der 64. Flächennutzungsplanänderung soll der raumordnerischen Funktion als Mittelzentrum entsprechend die Entwicklung und Sicherung von Wohnstätten, auch über den eigenen Bedarf hinaus, durch die Ausweisung von weiteren Wohnbauflächen erfüllt werden. Auf die Darstellung der grundsätzlichen städtebaulichen Erforderlichkeit und der Standortortscheidung im Rahmen der erstmaligen Beratung im Januar 2017 (s. Vorlage 2016/200) sowie in der Begründung (s. Anlage 2) wird insoweit verwiesen.

Zwischenzeitlich wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Von der Öffentlichkeit wurden Anregungen insbesondere zur Größe des Plangebietes, zum Verlust von Naherholungsflächen und Landschaftsbild sowie zur verkehrlichen Erschließung und zur Hankhauser Bäke vorgebracht. Die Träger öffentlicher Belange haben insbesondere auf die Auswirkungen auf das Landschaftsbild, die verkehrliche Erschließung und die Oberflächenentwässerung hingewiesen. Die jeweiligen Abwägungsvorschläge sind der Anlage 3 zu entnehmen.

Wesentlicher Punkt der Anregungen zur 64. Flächennutzungsplanänderung (und auch zum parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 100) war die verkehrliche Erschließung und damit einhergehend die (Verrohrung der) Hankhauser Bäke. Im Vorentwurf war vorgesehen, die Straße „Im Göhlen“ bei gleichzeitiger Verrohrung der Hankhauser Bäke mit Nebenanlagen auszubauen und den gesamten Verkehr des Plangebietes an die Mühlenstraße anzubinden.

Das Erschließungskonzept wurde infolge der frühzeitigen Beteiligung überarbeitet, da Bedenken gegenüber der geplanten Verrohrung der Hankhauser Bäke sowie der ausschließlichen Anbindung an das übergeordnete Straßennetz durch die Mühlenstraße bestanden. Es wurden insgesamt 11 Varianten zur Erschließung untersucht, wobei auch die Leistungsfähigkeit der übergeordneten Straßen und Knotenpunkte geprüft wurden. Mit diesen Untersuchungen haben sich die gemeindlichen Gremien der Gemeinde im Juni 2017 ausführlich befasst (s. Vorlage 2017/081) und nach umfangreicher Erwägung und Abwägung entschieden, die dauerhafte verkehrliche Erschließung auch durch Anbindung an die vorhandenen Gebiete Koppelweg und Harry-Wilters-Ring zu realisieren. Seinerzeit war auch beschlossen worden, eine verkehrliche Anbindung über den Hasenbült zur Kleibroker Straße zu realisieren (s. Vorlage 2017/081A).

Die Anbindung des Wohngebietes an den Hasenbült und in der Folge an die Kleibroker Straße ist jedoch nicht in die weitere Entwurfsplanung für die 64. Flächennutzungsplanänderung (und den Bebauungsplan 100) eingeflossen, da hierfür ein Ausbau der derzeit lediglich mit ca. 3,20 m Breite hergestellten Straße erforderlich wäre. Da die Hasenbült der Erschließung der Kläranlage sowie landwirtschaftlicher Betriebe dient, müsste bei Öffnung für den Wohngebietsverkehr – denn hier sind dann anders als bisher regelmäßige Begegnungsverkehre zwischen PKW und LKW zu erwarten – ein Ausbau auf eine Mindestbreite von 5,50 m erfolgen. Dies hätte insbesondere die Entfernung der im seitlichen Bereich vorhandenen Wallhecken zur Folge.

Für einen solchen Ausbau des Hasenbült existiert kein Planungsrecht. Um dieses zu erlangen, müsste in einem Variantenvergleich dargelegt werden, dass keine Alternative zum Ausbau des Hasenbült besteht. Die ausreichende Leistungsfähigkeit der Straße „Im Göhlen“ (nachgewiesen durch die Verkehrsuntersuchungen) mit einem Ausbau auf deutlich geringerer Länge (ca. 300 m) gegenüber fast 1.000 m Ausbau Hasenbült sowie der Nachweis der Leistungsfähigkeit des übergeordneten Netzes (gemäß Verkehrsuntersuchung) lassen die Alternativlosigkeit nicht erkennen. Insoweit hat der Landkreis Ammerland als Planfeststellungsbehörde in Aussicht gestellt, dass ein Antrag auf Planfeststellung nicht positiv begleitet werden könnte.

Insoweit erfolgt die Erschließung des neuen Wohngebietes (nach dem Endausbau) abweichend von der seinerzeitigen Beschlussfassung nur über den Koppelweg, Harry-Wilters-Ring und die ausgebaute Straße Im Göhlen. Für die Bauphase werden anderweitige Regelungen zur Erschließung getroffen (s. Vorlage 2017/081).

Im Rahmen der Beratungen zur verkehrlichen Erschließung wurde im Juni 2017 beschlossen, auf die Errichtung von Nebenanlagen beim Ausbau der Straße Im Göhlen zu verzichten, sodass die Hankhauser Bäke nunmehr als offenes Gewässer verbleiben kann und die ursprünglich angedachte Verrohrung nicht weiter erforderlich ist.

Letztendlich haben sich aus den Stellungnahmen keine wesentlichen Änderungen für die 64. Flächennutzungsplanänderung ergeben. Bevor der Feststellungsbeschluss gefasst werden kann, ist die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Planzeichnung – Entwurf
2. Begründung mit Umweltbericht – Entwurf
3. Abwägungsvorschläge

Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister

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

Vorlage-Nr.: 2017/164

freigegeben am **14.09.2017**

GB 3 **Datum: 08.09.2017**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Aufstellung des Bebauungsplans 100 - Wohngebiet Im Göhlen

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium
Ö	25.09.2017	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	26.09.2017	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 25.09.2017 berücksichtigt.

2. Dem Entwurf des Bebauungsplans 100 mit örtlichen Bauvorschriften einschließlich Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.

1. 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 dem Bebauungsplan 100 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung eines 9,7 ha großen Wohngebietes (einschließlich Nebenflächen) nordwestlich der Straße „Im Göhlen“ geschaffen werden. Auf die bisherigen Beratungen wird insoweit verwiesen (s. Vorlage 2016/201).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt. Vonseiten der Öffentlichkeit wurden Hinweise und Anregungen zur verkehrlichen Erschließung und Hankhauser Bäke sowie zur Baugestaltung und Höhenentwicklung vorgebracht. Die Träger öffentlicher Belange haben insbesondere auf Fragen der verkehrlichen Erschließung und baugestalterischer Festsetzungen hingewiesen. Die vollständigen Stellungnahmen und die zugehörigen Abwägungsvorschläge sind der Anlage 3 zu entnehmen.

Zu der verkehrlichen Erschließung wird auf die vorhergehende Beratung der 64. Flächennutzungsplanänderung (s. Vorlage 2017/163) verwiesen. Durch die verringerte Ausbaubreite der Straße Im Göhlen wurde der Bebauungsplan hinsichtlich der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche zurückgenommen, sodass die Hankhauser Bäke nicht weiter innerhalb des Plangebietes liegt. Somit verbleibt die Bäke als offenes Gewässer neben der künftig ausgebauten Straße. Auf der für die Bauphase angelegten provisorischen Straße in Richtung Kläranlage wird im nördlichen Bereich des Plangebietes nach Abschluss der Bauphase eine dauerhafte Rad- und Fußwegeverbindung angelegt.

Innerhalb des Gebietes entstehen Bauplätze für Einfamilien- und Doppelhäuser, zudem wird die Möglichkeit zur Errichtung von kleineren Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern eingeräumt. Die Zulässigkeit von alternativen Bauformen neben den klassischen Einfamilien- und Doppelhäusern ist aufgenommen worden, um auf vergleichsweise kleinen (und damit günstigen) Grundstücken auch weniger einkommensstarken Bauwilligen die Schaffung von Wohneigentum zu ermöglichen. Im Zuge der Vermarktung der Grundstücke kann die Gemeinde für diesen Abschnitt des Baugebietes steuern, welche Bauform dort künftig entsteht.

Als Staffelung zwischen den Wohngebietstypen ist vorgesehen, im Übergang zur Bestandsbebauung eingeschossige Einfamilien- und Doppelhäuser zuzulassen, im mittleren Baufeld zwischen Baustraße B und C können zweigeschossige Reihenhäuser und zwischen der Baustraße B und Im Göhlen können zweigeschossige Mehrfamilienhäuser entstehen. Im restlichen Baugebiet sind ausschließlich Einfamilien- und Doppelhäuser in ein- und zweigeschossiger Bauweise zulässig.

Neben der hinzugekommenen Option der Reihenhäuser wurden die baugestalterischen Festsetzungen dahingehend verändert, dass zwar weiterhin im Sinne eines ortsrandverträglichen Baugebietes ein gewisses Maß an verbindlichen Vorschriften von den Bauherren einzuhalten ist, jedoch ein breiterer Gestaltungsrahmen zugelassen wird. Die Änderungen haben sich aus dem ausdrücklichen Wunsch der gemeindlichen Gremien im Zuge der erstmaligen Beratung zum Vorentwurf des Bebauungsplans 100 ergeben, in der Zweifel an der starken Reglementierung im Vorentwurf gehegt wurden.

Konkret haben sich im Vergleich zum Vorentwurf folgende Änderungen ergeben:

Die Traufhöhe bei eingeschossigen Gebäuden wird von 3,50 m auf 4,00 m erhöht, sodass bei einem höheren Drempel mehr Wohnfläche im Obergeschoss entsteht. Bei der Auswahl von Dacheindeckungen sind weiterhin im gesamten Plangebiet glasierte Dacheindeckungen ausgeschlossen, allerdings werden (edel-)engobierte Dacheindeckungen zugelassen.

Für die äußere Bauzeile (WA 3) werden neben rot und rotbraunen auch anthrazite Dacheindeckungen zugelassen sowie Fassadenanteile von bis zu 30 % in Holz, Putz oder hellem Klinker erlaubt, sodass auch dort modernere Baustile zugelassen werden.

Die Anlegung von Zufahrten wird dahingehend flexibilisiert, dass künftig je Einfamilienhaus-Baugrundstück bis zu 5,00 m breite Zufahrtsbereiche angelegt werden dürfen. Bei Gebäuden mit zwei oder mehr Wohneinheiten dürfen Grundstückszufahrten bis zu 7,00 m je Baugrundstück angelegt werden.

Zudem wird ein breiteres Spektrum bei der Gestaltung der straßenseitigen Einfriedungen zugelassen, sodass neben dem Verzicht auf Einfriedungen sowohl Hecken als auch (begrünte) Zäune sowie niedrige Mauern zulässig sind.

Bevor der Satzungsbeschluss gefasst werden kann, ist die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Begründung mit Umweltbericht
3. Abwägungsvorschläge

Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister

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

Vorlage-Nr.: 2017/152

freigegeben am **06.09.2017**

GB 3 **Datum: 31.08.2017**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens in Südende II

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium
Ö	25.09.2017	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	26.09.2017	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Südende – Am Stratjebusch / Splittweg wird aufgrund der Erkenntnisse aus der schalltechnischen Voruntersuchung verzichtet.

Sach- und Rechtslage:

Im Januar 2017 wurde über den Antrag zur Änderung des Flächennutzungsplans sowie zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für Flurstücke am Splittweg beraten. Seinerzeit wurde als Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes die Verwaltung beauftragt, eine schalltechnische Voruntersuchung ausarbeiten zu lassen. Auf die Beratungsvorlage 202/2016 wird insoweit verwiesen.

Zwischenzeitlich wurde eine Überprüfung hinsichtlich des Verkehrslärms der Eisenbahnlinie Oldenburg-Wilhelmshaven sowie der A 29 durchgeführt. Dabei wurde die maximal zulässige Anzahl an Zugfahrten gemäß Planfeststellungsbeschluss für den Ausbau der Bahnstrecke sowie die für das Jahr 2030 prognostizierte Verkehrsstärke auf der A 29 berücksichtigt.

Der Schallgutachter hat festgestellt, dass bei Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes die Orientierungswerte von 55 dB(A) tagsüber um 2 dB bis 19 dB überschritten werden. Der Orientierungswert von 45 dB(A) wird nachts um 7 bis 30 dB überschritten. Damit wird in unmittelbarer Nähe zur Bahnlinie die Grenze zur Gesundheitsgefährdung erreicht. Für die weiter von der Bahnlinie entfernten Gebäude wird der Orientierungswert nachts überall um mehr als fünf dB überschritten. Um die Orientierungswerte einhalten und damit eine Gesundheitsgefährdung ausschließen zu können, sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Anhand der o. g. Berechnungswerte wurden Lärmpegelbereiche ermittelt, aus denen sich die konkreten erforderlichen Schallschutzmaßnahmen ergeben. Für das Plangebiet ergeben sich Lärmpegelbereiche zwischen IV und VI, wobei der überwiegende Teil des Plangebietes dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen ist. Die konkret beantragten Flächen am Splittweg sind dem Lärmpegelbereich IV bis V zuzuordnen (s. Anlage 2).

Für künftige Wohnbebauung innerhalb des noch aufzustellenden Bebauungsplans würden die o. g. Lärmpegelbereiche erfordern, dass schallgedämmte Lüftungseinrichtungen an Fenstern für Schlafräume vorzusehen sind. Das Schalldämm-Maß für alle Teile der Außenfassaden beträgt 40 dB (Lärmpegelbereich IV) bzw. 45 dB (Lärmpegelbereich V). Aufgrund der Beurteilungspegel > 50 dB(A) nachts sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen schallgedämpfte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Beispielhaft wären hier Fenster der Schallschutzklasse 5-6 zu verwenden, die schallgedämmte Lüftungselemente enthalten müssen, sodass ein „Kippen“ der Fenster zum Lüften vermieden werden kann.

Im gesamten Plangebiet sind Außenwohnbereiche, z. B. Terrassen, ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung der Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabgewandten Seiten oder die Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzwänden oder Nebengebäuden im Nahbereich verstanden werden. Dies ist jedoch insoweit problematisch, als dass die Lärmquellen im Osten (Bahnlinie) und im Südwesten (Autobahn) verlaufen, sodass Außenwohnbereiche ungeschützt nur an der Nordseite der Gebäude oder mit allseitiger Umhausung, z. B. als Wintergarten, zulässig sind.

Derartige Außenwohnbereiche genügen aus Sicht der Verwaltung nicht den Ansprüchen, die insbesondere an einen ländlich gelegenen Ortsrandbereich, wie man ihn entlang des Stratjebuschs vorfindet, an die Garten- und Grundstücksgestaltung gestellt wird. Die schallgedämmten Lüftungseinrichtungen an Fenstern erscheinen ebenso für den Ortsrandbereich nicht angemessen. Die Verwaltung schlägt daher vor, auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu verzichten.

Aufgrund des Ergebnisses der Verkehrslärmüberprüfung wurde mit einer Überprüfung hinsichtlich des Sportlärms von der Sportanlage Köttersweg noch nicht begonnen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

1. Übersichtskarte
2. Darstellung der Lärmpegelbereich

Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister

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

Vorlage-Nr.: 2017/153

freigegeben am **11.09.2017**

GB 3 **Datum: 01.09.2017**

Sachbearbeiter/in:

Zustimmung zum Bauantrag des Grundstücks des ehemaligen Hahner Hofes

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium
Ö	25.09.2017	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	26.09.2017	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zu dem vorliegenden Bauantrag wird erteilt.

Sach- und Rechtslage:

Bekanntermaßen beabsichtigt der Eigentümer des ehemaligen „Hahner Hofes“, das Grundstück einer neuen Nutzung zuzuführen, nachdem das Gebäude im Oktober 2016 abgerissen wurde. Als Folgenutzung ist die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit einer rückwärtigen Kfz-Werkstatt sowie einer Kfz-Waschanlage geplant. Hierfür hat der Eigentümer einen Bauantrag eingereicht.

Die Gemeinde Rastede ist seit Herbst 2015 bestrebt, für den Bereich zwischen Am Sternbusch, Wilhelmshavener Straße, der Bahnlinie und In der Senke den Bebauungsplan 106 aufzustellen. Das Verfahren konnte aufgrund von planungsrechtlichen Bedenken der Deutschen Bahn AG bisher noch nicht fortgeführt werden. Konkret hat die Deutsche Bahn AG im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebracht, dass der rückwärtige Bereich (Zur Waage) noch für Bahnbetriebszwecke gewidmet ist und es somit zunächst einer Freistellung durch das Eisenbahnbundesamt bedarf, bevor ein gemeindlicher Bebauungsplan Rechtskraft erlangen kann. In diversen Abstimmungsgesprächen haben sich die Gemeinde und der Bauherr um die Zustimmung der betroffenen (Bahn-)Unternehmen bemüht, damit vor dem Eisenbahnbundesamt eine Freistellung erreicht werden kann. Dort ist seit Anfang 2017 nunmehr ein formelles Verfahren anhängig, welches bisher allerdings noch nicht abgeschlossen werden konnte. Insoweit bleibt abzuwarten, ob und gegebenenfalls wann die Freistellung von den Bahnbetriebszwecken ausgesprochen wird und in der Folge das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 106 fortgeführt werden kann.

Solange der Bebauungsplan 106 nicht rechtskräftig ist, ist das Baugrundstück als unbeplanter Innenbereich im Sinne des § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen. Danach sind Bauvorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Der Bauantrag beinhaltet ein um ca. 17 m von der Straße zurückversetztes Wohn- und Geschäftshaus in zweigeschossige Bauweise mit Staffelgeschoss (Gesamthöhe 12,63 m) sowie daran anschließend parallel zur Straße „Zum Haltepunkt“ eine Kfz-Werkstatt mit kleiner Waschanlage. Das Wohn- und Geschäftshaus soll in rot-buntem Klinker bzw. hellem Putz im Staffelgeschoss und einer Dachneigung von 25-30° errichtet werden, die Werkstatt soll in weißgrauen Sandwichpaneelen und einer Dachneigung von 15° errichtet werden (s. Anlage 2). Neben der Kfz Werkstatt sollen im Erdgeschoss ein Verkaufsraum für PKW sowie Räumlichkeiten für eine Bank entstehen (s. Anlage 3). Im ersten Obergeschoss sollen drei Wohnungen und im Staffelgeschoss zwei weitere Wohnungen entstehen. Die überwiegende Anzahl der hierfür erforderlichen Parkplätze soll entlang der Straße Zum Haltepunkt und im rückwärtigen Bereich (Zur Waage) geschaffen werden. Vor dem Gebäude soll entlang der Wilhelmshavener Straße eine PKW-Ausstellungs- und eine kleinere Parkplatzfläche entstehen (s. Anlage 1).

Entlang der Wilhelmshavener Straße im Kern der Ortschaft Hahn-Lehmden befinden sich bereits Wohn- und Geschäftshäuser sowie Handwerksbetriebe, sodass sich die Art der geplanten Nutzung in die Umgebung einfügt. Da bereits zweigeschossige Gebäude vorhanden sind, würde sich das geplante Wohn- und Geschäftshaus auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen. Die Bauweise mit rot-buntem Klinker sowie hellem Putz entspricht der gängigen Bauweise in Hahn-Lehmden, auch grau bzw. anthrazitfarbene Dächer sind bereits vorhanden. Die zu überbauende Grundstücksfläche entspricht ebenfalls der Struktur der umliegenden Grundstücke. Insoweit ist festzustellen, dass sich das Bauvorhaben in die nähere Umgebung einfügen wird.

Unabhängig von der derzeitigen planungsrechtlichen Situation wurde das Bauvorhaben dahingehend geprüft, ob es mit den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes 106 übereinstimmt. Der bereits vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplanes 106 (s. Vorlage 2015/144) hat eine zweigeschossige Bauweise (zuzüglich Staffelgeschoss) mit einer maximalen Gebäudehöhe von 13,00 m sowie geneigte Dächer mit mindestens 15° Dachneigung vorgesehen. Der eingereichte Bauantrag erfüllt diese Festsetzungen.

Auch in Bezug auf die Dorfentwicklungsplanung Rastede-Nord kann das geplante Bauvorhaben als verträglich angesehen werden. In Projekt 23 ist die Entwicklung eines Dorfplatzes in Hahn-Lehmden vorgesehen. Zwar wurde in diesem Rahmen eine Planung entwickelt, wonach vor dem neuen Gebäude ein kleiner Dorfplatz entstehen sollte. Allerdings konnte durch die Gemeinde eine deutlich größere Fläche im Einmündungsbereich des Nethener Weges akquiriert werden, sodass der geplante Dorfplatz nicht weiter auf dem Grundstück des ehemaligen Hahner Hofes entstehen muss.

Die Verwaltung schlägt vor, dass Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag gegenüber dem Landkreis Ammerland zu erklären.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

1. Lageplan
2. Ansichten
3. Grundriss Erdgeschoss

Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister

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

Vorlage-Nr.: 2017/154

freigegeben am **06.09.2017**

GB 3 **Datum: 01.09.2017**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Dorfentwicklung Rastede-Nord - Gestaltung Sportplatzumfeld Wapeldorf

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium
Ö	25.09.2017	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	26.09.2017	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Der Beantragung der Förderung des Projektes 28 aus dem Dorfentwicklungsplan - Gestaltung des Sportplatzumfeldes in Wapeldorf - wird zugestimmt.

Sach- und Rechtslage:

Nachdem im Februar 2017 der Dorfentwicklungsplan vom Amt für regionale Landesentwicklung zur Förderung anerkannt wurde, wurde zum Antragsstichtag 15.09.2017 die Umsetzung der ersten Maßnahme vorbereitet und der Antrag der Förderbehörde vorgelegt.

Für die Beantragung der Forderung ist es erforderlich, dass die politischen Gremien der Gemeinde Rastede der Umsetzung der Maßnahme zustimmen.

Das Projekt 28 umfasst die Neugestaltung des Sportplatzumfeldes in Wapeldorf. Auf die Ausführungen im Dorfentwicklungsbericht wird insoweit verwiesen (s. Vorlage 2016/163, Anlage 1, Seite 121). Der Arbeitskreis hat in Zusammenarbeit mit dem betreuenden Planungsbüro und der Verwaltung einen Entwurf ausgearbeitet, der folgende Umgestaltungen vorsieht.

Angrenzend an das Multifunktionsgebäude sollen Fahrradständer, Picknicktische und (Kinder-) Spielgeräte nicht nur die örtliche Bevölkerung, sondern auch Fahrradtouristen zum Verweilen einladen. Eine wassergebundene Wegedecke soll multifunktional auch als Boule-Spielfläche nutzbar sein. Im Übergang zu den Parkflächen soll ein neuer Holzzaun den auch als Festplatz genutzten vorderen Bereich abgrenzen. Die vorhandene Grünstruktur soll um einzelne Großbäume ergänzt werden, die die Fläche strukturieren.

Das Spielfeld an sich soll durch Fräsen und Neuansähen aufgewertet werden und um Vorrichtungen für ein temporär installierbares Volleyballnetz ergänzt werden. Im südlichen Bereich der Fläche soll eine Streuobstwiese mit Wildblumenwiese angelegt werden, die zum Erholen in der Natur einlädt.

Mit dem Projekt soll neben dem gestalterischen und ökologischen Mehrwert für die örtliche Bevölkerung auch einen wichtiger gesellschaftlicher und kultureller Beitrag sowie ein Beitrag zur Förderung des klimafreundlichen (Fahrrad-)Tourismus geleistet werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Herstellungskosten wurden auf ca. 85.000 Euro inkl. Baunebenkosten und Mehrwertsteuer geschätzt. Die Förderung durch das Amt für regionale Landesentwicklung beträgt 63 %, mithin 53.550 Euro, sodass ein gemeindlicher Anteil von 31.450 Euro verbleibt. Haushaltsmittel für die Herstellung sind im Haushaltsplanentwurf 2018 vorgesehen.

Für die Wartung und Überprüfung der Spielgeräte sind jährlich ca. 500 Euro im Ergebnishaushalt vorzusehen.

Anlagen:

1. Lageplan
2. Erläuterungsbericht

Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister

Mitteilungsvorlage

Vorlage-Nr.: 2017/141
freigegeben am **11.09.2017**

GB 3 **Datum: 03.08.2017**
Sachbearbeiter/in: Wiechering, Jens

Sachstandsbericht Bürgerbus Rastede e.V.

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium
Ö	28.08.2017	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

Beschlussvorschlag:

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.

Sach- und Rechtslage:

Nachdem zuletzt im Rahmen der Beschlussfassung zur Vorlage 2012/204 ein einmaliger Investitionskostenzuschuss zur Anschaffung eines (Bürger-)Busses von 10.000 Euro sowie ein Zuschuss bis zu 10.000 Euro als Betriebskostenzuschuss fixiert worden waren, hatte der Bürgerbus Rastede e.V. den Linienfahrbetrieb im Juni 2014 aufgenommen.

Derzeit bedient der Bürgerbus auf der Linie 347 (Konzessionär Hanekamp) im 90 Minuten-Takt von Montag bis Freitag insgesamt 49 Haltestellen im Gemeindegebiet. Angefahren werden die Ortschaften Nethen, Hahn-Lehmden, Liethe, Rastede, Hankhausen, Loy, Ipwege, Wahnbek und Neusüdende. Im Jahre 2015 hatte es wesentliche Veränderungen des ursprünglichen Fahrplans gegeben, indem zehn zusätzliche Haltestellen nach den Erkenntnissen aus ersten Monaten im Fahrbetrieb eingerichtet worden waren. Linienbedingt wurden allerdings auch fünf Haltestellen aufgegeben. Seither wurden eher kleinere Detailanpassungen vorgenommen.

Der Bürgerbusverein Rastede e.V. führt den Fahrbetrieb ehrenamtlich und greift dabei aktuell auf 32 Fahrerinnen und Fahrer zurück, die sowohl im Besitz eines Personenbeförderungsscheines als auch Gesundheitszeugnisses sind.

Hinsichtlich der Fahrgastzahlen entwickelt sich der Fahrbetrieb positiv. Während in dem Halbjahr 2014 noch 2.339 Fahrgäste den Bürgerbus genutzt haben, waren dies im Jahre 2015 bereits 8.179 Fährgäste und zuletzt im Jahr 2016 11.200 Fahrgäste.

In wirtschaftlicher Hinsicht hat die Verwaltung den vorstehend genannten Beschluss zum Betriebskostenzuschuss als einen jährlichen Zuschuss verstanden und dies im Rahmen der Haushaltsberatungen entsprechend kommuniziert. Nachdem die Wirtschaftsjahre 2014 und 2015 aufgrund der bekannten Anschubphase und „Positionierung am Markt“ eher keinen aussagekräftigen Einblick auf die Finanzsituation zulässt, stellt sich die Situation im Jahre 2016 so dar, dass die getätigten Ausgaben in Höhe von 19.148,27 Euro Einnahmen in Höhe von 14.210,34 Euro gegenüberstehen. Insofern schließt das Betriebsergebnis mit einem Defizit von „nur“ 4.937,93 Euro ab. Das Defizit wurde entsprechend ausgeglichen.

Nach Mitteilung des Bürgerbusvereins ist davon auszugehen, dass zumindest mittelfristig keine 100%ige Kostendeckung erreicht werden wird. Verwaltungsseitig wird somit damit gerechnet, dass in den kommenden Jahren ein Zuschussbedarf in Höhe von etwa 5.000 – 7.000 Euro p.a. auszugleichen ist.

Finanzielle Auswirkungen:

Mittel sind und werden im Rahmen der Haushaltsplanung zur Verfügung gestellt.

Anlagen:

Keine.