

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

Vorlage-Nr.: 2021/031

freigegeben am **12.03.2021**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Ahlers, Sandra

Datum: 09.03.2021

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 - Gewerbeflächen Moorweg

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	22.03.2021	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	23.03.2021	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 22.03.2021 berücksichtigt.
2. Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 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:

Wie bereits zum Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 berichtet, ist zur Standortverlagerung eines Gewerbebetriebes die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens im Bereich nördlich der Raiffeisenstraße in Leuchtenburg notwendig (Vorlage 2020/173). Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 erfolgt parallel zur 80. Flächennutzungsplanänderung. Auf die Vorlage 2021/027 wird insoweit verwiesen.

Derzeit ist der Gewerbebetrieb an der Kleibroker Straße ansässig, an dem keine räumlichen Erweiterungspotenziale mehr vorhanden sind. Zudem ist der bestehende Standort auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht mehr entwicklungsfähig.

Der Vorhabenträger plant daher die Errichtung eines Entsorgungsfachbetriebes im Plangebiet nördlich der Raiffeisenstraße. Neben dem Entsorgungsfachbetrieb werden weitere zur Unternehmensgruppe zugehörige Unternehmen aus dem Bereich Bau, Haustechnik und Zimmerei auf dem Gelände ansässig.

Die für den Neubau durch der Gemeinde Rastede zur Verfügung gestellten Flächen am Moorweg (angrenzend zur BAB 29) stellen aktuell im Wesentlichen noch landwirtschaftliche Nutzflächen sowie vereinzelte Wohnbebauung dar.

Das gesamte Bauprojekt zieht sich über verschiedene Grundstücke, die durch eine öffentliche Straße in Nord-Süd Ausrichtung voneinander geteilt werden. Das kleinere Grundstück, welches westlich der Straße angelegt wird, ist ausschließlich als Stellplatzanlage eingeplant. Das östlich der Straße gelegene, größere Grundstück wird mit insgesamt neun verschiedenen Gebäuden geplant.

Neben den benannten Gebäuden wird auf dem Gelände des Vorhabenträgers der Recyclinghof des Landkreises Ammerland untergebracht werden.

Im nördlich gelegenen Teilbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird ein Regenrückhaltebecken errichtet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 19 hat Ende des Jahres 2020 als Vorentwurf im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme ausgelegen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind drei Stellungnahmen eingegangen, die sich insbesondere mit der verkehrlichen Erschließung des Gebietes beschäftigen und die städtebauliche Erforderlichkeit von Gewerbeflächen unter Benachteiligung der Landwirtschaft hinterfragen. Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes private Flächen überplant worden sind. Die Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Bezüglich der überplanten Privatflächen wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 entsprechend überarbeitet und die benannten Flächen herausgenommen. Im Zuge der Herausnahme der privaten Flächen ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan südlich angrenzend zu einem Privatweg dahingehend geändert worden, dass ein Wendehammer als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wurde.

Mit der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche soll sichergestellt werden, dass die Zuwegung zum Privatweg weiterhin über das öffentliche Verkehrsnetz sowie die Wendemöglichkeit größerer Fahrzeuge gewährleistet wird.

Hinsichtlich der Stellungnahmen zur verkehrlichen Erschließung und der städtebaulichen Erforderlichkeit von Gewerbeflächen unter Benachteiligung der Landwirtschaft wird auf die Vorlage 2021/027 (80. Änderung des Flächennutzungsplanes) verwiesen.

Von den Trägern öffentlicher Belange wurden überwiegend redaktionelle Hinweise zu den Erschließungsarbeiten gegeben.

Der Landkreis Ammerland hat empfohlen, die Art der baulichen Nutzung gemäß dem Katalog der Baunutzungsverordnung festzusetzen. Dieser Anregung wird nicht gefolgt, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan konkret auf das Vorhaben (Betrieb der Entsorgungswirtschaft) zugeschnitten werden soll. Im Weiteren wird angeregt, dass die befestigten Lagerplätze und Containerstellplätze als Hauptanlagen nur innerhalb von überbaubaren Bereichen zulässig sind. Diese Festsetzung wird entsprechend angepasst. Der Landkreis Ammerland empfiehlt darüber hinaus die Festsetzung der GRZ I, welches entsprechend dem Planentwurf aufgenommen worden ist.

Bevor der Satzungsbeschluss gefasst werden kann, sind die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für die Dauer eines Monats durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens werden vom Vorhabenträger getragen.

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.

Die Kaltluftbildung wird eingeschränkt, die Aufwärmung der Flächen bei Sonneneinstrahlung verstärkt. Infolge der größeren Oberflächenrauigkeit werden die mittleren Windgeschwindigkeiten verringert. Über das unmittelbare Plangebiet hinaus werden jedoch keine wesentlichen Auswirkungen prognostiziert, da auch in einer Größe von fast 39.000 m² innergebietliche Grün- und Maßnahmenflächen zum Erhalt und zum Ausgleich wertvoller und klimarelevanter Gehölz- und sonstiger Vegetationsstrukturen festgesetzt werden. Jedoch verbleiben versiegelungsbedingte Änderungen der lokalen Klimafunktionen, die im Zusammenhang mit weiteren, externen Kompensationsmaßnahmen auszugleichen sind.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Planzeichnung - Entwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19
 - 2.1 Gebäudeabmessungen I bis VII vom 25.02.2021
 - 2.2 Projektbeschreibung des Vorhabenträgers vom 02.03.2021
3. Begründung – Entwurf
4. Biotoptypenplan Februar 2021
5. Faunistisches Gutachten zur 80. Flächennutzungsplanänderung vom 18.04.2020
6. Entwässerungskonzept Oberflächenwasser, Erschließung „Gewerbegebiet Moorweg“ vom Februar 2021
7. Verkehrsuntersuchung Gewerbegebiet Moorweg (Erweiterung) vom 21.10.20
8. Schalltechnischer Bericht zur gewerblichen Entwicklung westlich der A 29 in Rastede vom 05.03.2021