

**Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen**

## Einladung

**Gremium:** Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen - öffentlich  
**Sitzungstermin:** Montag, 22.03.2021, 17:00 Uhr  
**Ort, Raum:** Neue Aula der KGS Rastede, Bahnhofstraße 5, 26180 Rastede

Rastede, den 11.03.2021

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 17.11.2020
- TOP 4 Einwohnerfragestunde
- TOP 5 80. Änderung des Flächennutzungsplanes - Gewerbegebiet Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße  
Vorlage: 2021/027
- TOP 6 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 - Gewerbeflächen Moorweg  
Vorlage: 2021/031
- TOP 7 Durchführung eines ergänzenden Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 100 - Wohngebiet Im Göhlen gemäß § 214 Abs. 4 Baugesetzbuch  
Vorlage: 2021/030
- TOP 8 4. Änderung Bebauungsplan N. 14 - Wahnbek  
Vorlage: 2021/034
- TOP 9 Deckenprogramm 2021  
Vorlage: 2021/014

## Einladung

---

TOP 10 Einwohnerfragestunde

TOP 11 Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen  
gez. Krause  
Bürgermeister

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

**Vorlage-Nr.: 2021/027**

freigegeben am **11.03.2021**

**GB 1**

Sachbearbeiter/in: Ahlers, Sandra

**Datum: 04.03.2021**

### **80. Änderung des Flächennutzungsplanes - Gewerbegebiet Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße**

#### **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 Baugesetzbuch (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 22.03.2021 berücksichtigt.
2. Dem Entwurf zur 80. Änderung des Flächennutzungsplanes - Gewerbegebiet Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße 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 der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes - Gewerbegebiet Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße - berichtet (Vorlage Nr. 2020/172), hält die Gemeinde Rastede für Unternehmensansiedlungen ein differenziertes Angebot an Gewerbestandorten bereit. Allerdings sind die bestehenden Gewerbegebiete vollständig belegt.

Folglich sind weitere Flächenausweisungen erforderlich, um den Bedarf an gewerblichen Bauflächen zu decken. Die vorhandene Nachfrage und die vorhandenen Flächenengpässe sind Anlass für die Aufstellung dieser 80. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Ziel der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die planungsrechtliche Vorbereitung eines Gewerbegebietes westlich der Bundesautobahn 29, unmittelbar angrenzend an die Autobahnanschlussstelle „Rastede“. Im Zuge dieser 80. Änderung des Flächennutzungsplanes werden gewerbliche Bauflächen in einer Größenordnung von 41,4 ha dargestellt. Dabei ist allerdings zu beachten, dass es sich hierbei lediglich um eine sogenannte vorbereitende Bauleitplanung handelt, auf deren Grundlage noch keine Bebauung möglich ist.

Mit der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein bereits bestehender gewerblicher Schwerpunkt in der Gemeinde Rastede weiter ausgebaut. Der Änderungsbereich liegt in unmittelbarem räumlichen Anschluss an das Gewerbegebiet Leuchtenburg III (Bürgermeister-Brötje-Straße) und direkt nördlich der Gewerbegebiete südlich der Raiffeisenstraße.

Durch die räumliche Konzentration der Gewerbeflächen innerhalb des Gemeindegebietes können unter anderem Firmenkooperationen leichter realisiert, Wege verkürzt und Synergie-Effekte genutzt werden.

Die 80. Änderung des Flächennutzungsplanes hatte Ende des Jahres 2020 als Vorentwurf im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme ausgelegt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind zwei Stellungnahmen eingegangen, die sich insbesondere mit der verkehrlichen Erschließung des Gebietes beschäftigen und die städtebauliche Erforderlichkeit von Gewerbeflächen unter Benachteiligung der Landwirtschaft hinterfragen. Die Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Die Verkehrssituation im Zuge der gewerblichen Erweiterung nördlich der Raiffeisenstraße ist im Rahmen eines Verkehrsgutachtens untersucht worden. Unter Berücksichtigung dieses Verkehrsgutachtens ist festzustellen, dass das Plangebiet grundsätzlich über den Knotenpunkt Raiffeisenstraße [(L 826)/Moorweg/An der Brücke] an das Verkehrsnetz angebunden werden kann. Es ergeben sich verschiedene Anforderungen an den Knotenpunkt in Abhängigkeit von den realisierten Bauabschnitten. Seitens der Gemeinde werden - in Abstimmung mit der Straßenbaubehörde - die Flächen für einen Ausbau des Knotenpunktes für eine signalisierte Kreuzung auch unter Berücksichtigung weiterer Bauabschnitte als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Es bestehen zudem weitere Möglichkeiten, unter anderem durch eine Beschilderung und Farbgebung, auf die vorhandene Kreuzungssituation aufmerksam zu machen. Aufgrund der gutachterlichen Ergebnisse wird zurzeit kein Erfordernis für eine Ampel erkannt.

Die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen zulasten landwirtschaftlicher Nutzflächen ist aus Sicht der Gemeinde gerechtfertigt, weil keine ausreichenden Flächenpotenziale mehr vorhanden sind, um den Belangen der Schaffung von gewerblich nutzbaren Baugrundstücken Rechnung tragen zu können. Alternative Flächen stehen derzeit im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung. Mit der Darstellung von gewerblichen Bauflächen wird die Gemeinde ihrer mittelzentralen Bedeutung gerecht.

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

Seitens des Landkreises Ammerland wurde die Ausweisung von 30,5 ha neben der ca. 10,9 ha ausgewiesene Fläche für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 als nicht ausreichend begründet angesehen und es wurde angeregt, diese Flächen zu reduzieren.

Dem wird seitens der Gemeinde Rastede widersprochen, da ein umfangreicher Bedarfsnachweis in der Begründung geführt wurde. Seit dem Jahr 2010 wurden jährlich durchschnittlich 3,5 ha Gewerbe und Industriegebiete neu ausgewiesen. Auf bereits versiegelte Flächen oder Konversionsflächen, die geeignet sind, einen signifikanten Bedarf an Gewerbeflächen aufzunehmen, kann die Gemeinde Rastede nicht zurückgreifen. Die Gemeinde geht darüber hinaus von einer Fortschreibung der positiven gewerblichen Entwicklung aus folgenden Gründen aus:

- Die Gemeinde Rastede verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung mit Anschlüssen an die Bundesautobahn A28 und A29 und somit auch zur A1 sowie zur geplanten Küstenautobahn A20. Darüber hinaus verfügt Rastede über einen Eisenbahnanschluss. Diverse See und Binnenhäfen, der Küstenkanal sowie der Wesertunnel sorgen für einen zentralen Verkehrsweg im Transit nach Skandinavien, Osteuropa und die Beneluxstaaten. Dies ist ein deutlicher Standortvorteil gegenüber anderen Kommunen.
- Ein steigendes Renteneintrittsalter hält die Anzahl der Personen im erwerbsfähigen Alter in diesem Zeitraum konstant.
- Die im Zeitraum 2014 bis 2016 in Deutschland und der Gemeinde Rastede angekommenen Geflüchteten werden zu großen Teilen erst jetzt und in den kommenden Jahren in den regulären Arbeitsmarkt einsteigen.
- Für die Gemeinde wird bis zum Jahr 2030 eine positive Bevölkerungsentwicklung prognostiziert.
- Die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde soll nicht von einem Mangel an verfügbaren Gewerbeflächen behindert werden.

Die für die gewerbliche Entwicklung innerhalb dieser Flächennutzungsplanänderung erforderlichen Kompensationsflächen werden größtenteils über gemeindeeigene Poolflächen sichergestellt. Darüber hinaus werden für weitere, zukünftige gewerbliche Planungen im Umfeld bestehender Kompensationsflächen und zur Abrundung und Ergänzung bestehender Schutzgebiete Kompensationsflächen innerhalb eines geeigneten Suchraums im Bereich der gemeindeeigenen Poolflächen gesucht und gesichert.

Auf Grundlage des vorliegenden Entwurfs kann die öffentliche Auslegung des Entwurfes beschlossen werden. Nähere Erläuterungen werden in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen durch das Planungsbüro gegeben.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

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

Nach Umsetzung der 80. Flächennutzungsplanänderung in eine konkrete Bauleitplanung ergeben sich durch die zusätzliche Versiegelung beanspruchter Flächen und die Inanspruchnahme klima- und energierelevanter Ressourcen Auswirkungen auf das Klima.

Die laut 80. Flächennutzungsplanänderung zusätzlichen gewerblichen Bauflächen schließen unmittelbar an bestehende Gewerbegebiete an. Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur Autobahnanschlussstelle „Rastede“ und zur Landesstraße 826. Damit wird im Vergleich zu peripheren Lagen eine verkehrsvermeidende Siedlungs- und Nutzungsstruktur festgelegt und damit der Ausstoß von Treibhausgasen verringert.

### **Anlagen:**

1. Abwägungsvorschläge
2. Planzeichnung – Entwurf
3. Begründung einschließlich Umweltbericht– Entwurf
4. Biotoptypen
5. Faunistisches Gutachten
6. Kompensationsflächen mit Suchraum
7. Verkehrsuntersuchung GE Moorweg
8. Entwässerungskonzept

## 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 m<sup>2</sup> 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

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

**Vorlage-Nr.: 2021/030**

freigegeben am **11.03.2021**

**GB 1**

Sachbearbeiter/in: Ahlers, Sandra

**Datum: 08.03.2021**

### **Durchführung eines ergänzenden Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 100 - Wohngebiet Im Göhlen gemäß § 214 Abs. 4 Baugesetzbuch**

#### **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. Ein Verfahren nach § 214 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) zur Ergänzung der Abwägung hinsichtlich der Verkehrsprognose und den daraus planbedingten Lärmimmissionen zum Bebauungsplan Nr. 100 - Wohngebiet Im Göhlen wird beschlossen.
2. Dem überarbeiteten Entwurf zur Begründung einschließlich Umweltbericht des Bebauungsplanes Nr. 100 - Wohngebiet Im Göhlen - mit örtlichen Bauvorschriften wird zugestimmt.
3. Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Es wird bestimmt, dass bei der Auslegung gem. § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

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

Mit Beschluss vom 12.12.2017 hatte der Rat der 64. Flächennutzungsplanänderung sowie dem Bebauungsplan Nr. 100 - Wohngebiet Im Göhlen zugestimmt. Mit Verfügung vom 12.03.2018 wurde durch den Landkreis Ammerland die 64. Flächennutzungsplanänderung genehmigt, sodass mit Bekanntmachung vom 20.03.2018 die 64. Flächennutzungsplanänderung sowie der Bebauungsplan Nr. 100 mit örtlichen Bauvorschriften Rechtskraft erlangt hat.

Am 15.03.2019 wurde eine Klage auf Normenkontrolle beim Niedersächsischen Obergericht (OVG) eingereicht.

Da in der Regel in einem laufenden Normenkontrollverfahren ein Bebauungsplan rechtswirksam bleibt, wurden die Erschließungsmaßnahmen sowie die Vermarktung von Baugrundstücken fortgeführt, um der dringlichen Nachfrage zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Gemeindegebiet nachzukommen.

Am 06.03.2020 wurde ein Antrag auf vorläufigen Rechtsschutz gestellt.

Im weiteren Zeitablauf war nach wie vor keine schnelle Entscheidung durch das OVG erkennbar, sodass am 30.06.2020 nach annähernder Fertigstellung der Ersterschließung des Gebietes mit der Beurkundung von Kaufverträgen begonnen wurde.

Erst mit Entscheidung vom 15.07.2020 erfolgte dann der Beschluss des Gerichtes zur Außervollzugsetzung des Bebauungsplanes. Sämtliche Maßnahmen wurden sofort eingestellt.

Wesentliche Begründung des Gerichts zur Außervollzugsetzung ist die Annahme, dass Erfolgsaussichten des Normenkontrollantrages bestehen würden, da der Bebauungsplan aller Voraussicht nach rechtswidrig sei. Insbesondere wurde eine Rechtswidrigkeit des Bebauungsplanes in der unvollständigen Prognose des planbedingten Zu- und Abgangsverkehrs hinsichtlich der Anzahl der im Plangebiet entstehenden Wohneinheiten und einer daraus resultierenden unvollständigen Einschätzung sowohl der Belastung des örtlichen Verkehrsnetzes als auch der planbedingten Lärmimmissionen gesehen.

In einer Stellungnahme zu dieser Annahme durch den beauftragten Verkehrsgutachter wurde festgestellt, dass ein erhöhter Zu- und Abgangsverkehr, auch unter Berücksichtigung einer erhöhten Anzahl der im Plangebiet entstehenden Wohneinheiten, bezüglich der Belastung des örtlichen Verkehrsnetzes und planbedingten Lärmimmissionen zu keinem anderen Ergebnis geführt hätte.

Das Gericht wies diese ergänzenden Ausführungen mit dem Hinweis zurück, dass der Rat im Zuge des Bauleitplanverfahrens bei seinem Beschluss zum Bebauungsplan grundsätzlich von einer Verkehrsbelastung auf der Straße „Im Göhlen“ von maximal 1.000 Kfz/Tag ausgegangen sei. Dabei sei nicht erkennbar, ob der Rat bei einer höheren Verkehrsbelastung der Straße den Bebauungsplan ebenfalls so beschlossen hätte. Die Rechtfertigung der Außervollzugsetzung des Bebauungsplanes zielt also auf ein Abwägungsdefizit dergestalt ab, dass die Ausschöpfung von Baumöglichkeiten eine höhere Bebauungsdichte ermöglichen könnte, als bei der Einschätzung des Verkehrsaufkommens untersucht worden ist und dieses Ergebnis nicht in die Abwägung eingeflossen ist.

Mit diesen ergänzenden Ausführungen wurde geprüft, ob die Möglichkeit besteht, diesen Abwägungsmangel zu beheben. Nach § 214 Abs. 4 BauGB besteht grundsätzlich die Möglichkeit, die Behebung von Fehlern in einem Bauleitplanverfahren durch ein ergänzendes Verfahren zu beheben. Dies gilt auch für einen Abwägungsmangel.

Anlass für ein ergänzendes Verfahren kann unter anderem ein laufendes Normenkontrollverfahren bieten, in dem bereits der Hinweis gegeben worden ist, dass das Normenkontrollgericht aufgrund eines beachtlichen Fehlers die entsprechende Satzung für unwirksam erklären könnte. Dies ist hier der Fall.

Fehler im Abwägungsvorgang können durch eine überarbeitete Abwägungsentscheidung und Wiederholung des anschließenden Verfahrens behoben werden. Für die Abwägung gelten dieselben Anforderungen wie für die erstmalige Abwägungsentscheidung. Das ergänzende Verfahren muss den Besonderheiten der Abwägungsentscheidung, insbesondere dem Gebot der Konfliktbewältigung, Rechnung tragen. Die Gemeinde ist daher im Hinblick auf das bei einer Planungsentscheidung zu gewichtende komplexe Interessengeflecht grundsätzlich gehalten, alle durch die Planung aufgeworfenen Probleme in einer einzigen, einheitlichen Entscheidung zu bewältigen. Im Rahmen von abwägungsrelevanten Änderungen der Sach- und Rechtslage ist darauf zu achten, dass in den Bereichen, in denen der Abwägungsprozess nicht verändert wird, die bisherige Beschlussfassung bestätigt wird.

Seitens der Verwaltung wird daher empfohlen, ein Ergänzungsverfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB zu eröffnen und insoweit in das Beteiligungsverfahren erneut mit der Darstellung einer höheren Verkehrsfrequenz und ihren Folgen einzutreten.

Im Hinblick auf den genannten Sachverhalt wurde daher eine Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben, die die Aspekte insbesondere unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklungen berücksichtigt. Diese Verkehrsuntersuchung stellt dabei eine Zusammenstellung der bisherigen Ergebnisse dar, die anhand aktueller Verkehrsdaten und einer Neuberechnung der Verkehrserzeugung die bisherigen Erschließungsvarianten einer aktualisierten Abwägung und Bewertung unterzieht.

Die Ergebnisse und Empfehlungen der vorangegangenen Verkehrsuntersuchung wurden aufgrund der aktuellen Erkenntnisse kritisch geprüft und überarbeitet. Darüber hinaus wurden auf Basis aktueller Verkehrsdaten die erweiterten Auswirkungen der Erschließungsvarianten auf das umliegende Verkehrsnetz neu überprüft und bewertet.

Da mittlerweile durch die Grundstücksaufteilung die Anzahl der maximalen Wohneinheiten bekannt sind (Anlage 2 der Verkehrsuntersuchung), wurden neue Szenarien der überschlägigen Abschätzung des Verkehrsaufkommens berechnet. Auf Basis der Verkehrsuntersuchung aus dem Jahr 2017, die im Rahmen der Bauleitplanung insgesamt 11 dargestellte Erschließungsvarianten zur Erschließung des geplanten Wohngebietes untersucht hatte, wurden die neu ermittelten Mehrverkehre auf diese Varianten übertragen.

Im damaligen Bauleitplanverfahren erwuchs die Überlegung, den Verkehr auf der Straße „Im Göhlen“ möglichst auf 1.000 Kfz/Tag zu begrenzen. Durch Einsetzung von Poller im Baugebiet wurden die Teilerschließungsflächen so definiert, dass nur 100 Wohneinheiten (WE) über die Straße „Im Göhlen“ erschlossen werden konnten. Diese Grenze war willkürlich gesetzt und findet sich nicht in den geltenden Regelwerken wieder. In der Neubewertung der möglichen Erschließungsvarianten wurde dieser Ansatz nicht weiter verfolgt.

Im Zuge der bisherigen Verkehrsuntersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 100 - „Im Göhlen“ wurden nach Abstimmung mit der Gemeinde wiederum vereinfacht zehn Kfz-Fahrten je WE angenommen. Dieser Wert beinhaltet bereits zusätzliche Reserven. Erfahrungswerte und Messungen des Ingenieurbüros weisen typischer Weise sieben bis acht Pkw-Fahrten je WE in ähnlichen Lagen von Grund- und Mittelzentren im ländlichen Raum aus.

Daraus wurden drei Prognoseszenarien entwickelt:

- **Szenario A** (Worst – Case - Szenario): 100 % aller Grundstücke über 600 m<sup>2</sup> werden mit zwei WE bebaut. Je WE werden zehn Kfz-Fahrten angenommen.

**249 WE x 10 Kfz-Fahrten = 2.490 Kfz-Fahrten / Werktag**

- **Szenario B** (Maßgebendes Szenario auf Basis des Beschlusses des Gerichtes): 50 % aller Grundstücke über 600 m<sup>2</sup> werden mit zwei WE bebaut. Je WE werden zehn Kfz-Fahrten angenommen.

**208 WE x 10 Kfz-Fahrten = 2.080 Kfz-Fahrten / Werktag**

- **Szenario C** (Betrachtung der Verkehrserzeugung, wie diese in der Regel für geplante Vorhaben durchgeführt wird): 50 % aller Grundstücke über 600 m<sup>2</sup> werden mit zwei WE bebaut. Die Kfz-Fahrten werden auf Basis „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ ermittelt.

**208 WE x geschätzte Kfz-Fahrten laut Gebietstyp = 1.470 Kfz-Fahrten / Werktag**

Mit diesen Prognoseszenarien wurden die 11 Erschließungsvarianten neu betrachtet, um auszuschließen, dass sich einzelne Varianten unter der neu ermittelten Verkehrsbelastung möglicherweise besser oder schlechter darstellen könnten. Die einzelnen Erschließungsvarianten sind in den Anlagen 3.1 bis 3.11 der Verkehrsuntersuchung (Anlage 1) dargestellt.

Die zu empfehlende Erschließungsvariante des Verkehrsgutachters wird nach wie vor in Variante 5a gesehen, die auch bisherige Vorzugsvariante in den bisherigen Beratungen war.

Auf Grundlage der erneut betrachteten Erschließungsvarianten und möglichen Prognoseszenarien hat der Verkehrsgutachter darüber hinaus die Auswirkungen auf das umliegende Verkehrsnetz, insbesondere der Knotenpunkte Mühlenstraße/Im Göhlen, Mühlenstraße/Eichendorffstraße, Oldenburger Straße (K 131)/Eichendorffstraße sowie Oldenburger Straße (K 131)/Mühlenstraße untersucht, die jeweils als verträglich eingeschätzt werden. Dies gilt ebenso für den Fuß- und Radverkehr.

Beide Varianten (1 und 5a) wurden schalltechnisch betrachtet und schließen mit folgendem Ergebnis ab:

Bei der Variante 1 (komplette Erschließung über die Straße „Im Göhlen“ Richtung Mühlenstraße) käme es bei der Beurteilung der Straßenverkehrsgeräusche unter Szenario A nach der 16. BImSchV lediglich an drei Immissionsorten nachts zu einer Abweichung von 1 dB(A). Bei allen anderen Szenarien werden die Immissionsgrenzwerte eingehalten.

Für die Variante 5a ergab die schalltechnische Untersuchung eine Einhaltung der Immissionsgrenzwerte für alle Szenarien.

Unter Berücksichtigung der Verkehrsuntersuchung sowie der schalltechnischen Untersuchung wird - nach wie vor - unter Abwägung aller Aspekte die Variante 5a empfohlen. Dies würde bedeuten, dass im Rahmen des Ergänzungsverfahrens gemäß § 214 Abs. 4 BauGB geändert und ergänzt werden müsste. Die Bebauungsplansatzung in Form der Planausfertigung bedarf keiner Änderung und bleibt in der ursprünglichen Form bestehen.

Für den überarbeiteten Entwurf (nur in der Begründung) des Bebauungsplanes Nr. 100 - Wohngebiet Im Göhlen mit örtlichen Bauvorschriften einschließlich Begründung und Umweltbericht kann eine erneute öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgen. Dabei soll festgelegt werden, dass bei der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Nach Abschluss des öffentlichen Beteiligungsverfahrens ist eine erneute Beratung in den zuständigen Gremien mit Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Bestätigung der bisherigen Beschlussfassung mit dem Ziel des Ergänzungsbeschlusses im Rat notwendig. Durch erneute Bekanntmachung wird dann der Bebauungsplan rückwirkend in Kraft gesetzt.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Für die erforderlichen Gutachten und Änderungen im Bebauungsplan stehen ausreichend Haushaltsmittel zur Verfügung.

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

Keine, weil es sich um ein Ergänzungsverfahren handelt, welches den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 100 in seiner Ausführung nicht ändert.

#### **Anlagen:**

1. Verkehrsuntersuchung
2. Schalltechnische Untersuchung
3. Bebauungsplan Nr. 100 – Wohngebiet Im Göhlen
4. Begründung einschließlich Umweltbericht
5. Beschluss des Niedersächsischen Obergerichtspräsidenten

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

**Vorlage-Nr.: 2021/034**

freigegeben am **11.03.2021**

**GB 1**

Sachbearbeiter/in: Ahlers, Sandra

**Datum: 09.03.2021**

### **4. Änderung Bebauungsplan N. 14 - Wahnbek**

#### **Beratungsfolge:**

| <u>Status</u> | <u>Datum</u> | <u>Gremium</u>                                 |
|---------------|--------------|--|
| Ö             | 22.03.2021   | Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen |
| N             | 27.04.2021   | Verwaltungsausschuss                           |
| Ö             | 04.05.2021   | Rat  |

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Gemeinderates am 04.05.2021 berücksichtigt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Die 4. Änderung des Bebauungsplans 14 mit Begründung sowie die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

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

Zur Übernahme der Ziele des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung in die verbindliche Bauleitplanung wird die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 durchgeführt. Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Schulstraße 80 einschließlich des noch unbebauten Hintergrundstücks.

Im Zuge des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung (siehe Vorlage 2019/128) wurde der Geltungsbereich im vorderen Bereich zur Schulstraße als blaue Zone mit mittlerer städtebaulicher Dichte gekennzeichnet und der hintere Bereich als grüne Zone mit geringster städtebaulicher Dichte und als besonders für die Innenentwicklung geeignet erkannt. Das Hintergrundstück stellt sich als unbebaut dar, was auch auf die bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zurückzuführen ist.

Nach den Vorstellungen des Grundstückseigentümers ist vorgesehen, insgesamt sechs Hauseinheiten zu errichten. Dies entspricht den Überlegungen des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung.

Im Zuge der immissionsschutzrechtlichen Betrachtung des Plangebietes wurde der Verkehrslärm der Schulstraße berücksichtigt. Zur Gewährleistung der Einhaltung der entsprechenden Orientierungswerte an die geplante Wohnbebauung werden im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung Lärmpegelbereiche zum Schutze der Wohnräume in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Für den vorderen Bereich des Geltungsbereiches werden eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m sowie eine maximale Traufhöhe von 6,50 m bei zweigeschossiger Bauweise zugelassen. Staffelgeschosse oberhalb des maximal zulässigen zweiten Vollgeschosses sind nicht zulässig.

Für den hinteren Bereich des Geltungsbereiches werden eine maximale Gebäudehöhe von 9,50 m sowie eine maximale Traufhöhe von 4,50 m bei eingeschossiger Bauweise zugelassen.

Darüber hinaus werden die Dachneigungen für den gesamten Geltungsbereich auf 20 bis 45° sowie der Ausschluss von reflektierenden Dacheindeckungen festgesetzt (örtliche Bauvorschriften).

Die Anzahl der Wohneinheiten darf das Höchstmaß von maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude nicht überschreiten und wurde somit den Planungen des Vorhabenträgers angepasst.

Im Rahmen der zwischenzeitlich durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden größtenteils nur redaktionelle Hinweise gegeben, die überwiegend in die Satzung aufgenommen wurden. Darüber hinaus gab es Hinweise, die im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung berücksichtigt werden müssen und nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens sind.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden seitens der Bürger keine Anregungen vorgetragen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens werden vom Vorhabenträger getragen.

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

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 - Wahnbek werden zusätzliche Baumöglichkeiten auf dem Grundstück Schulstraße 80 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. Planzeichnung
3. Begründung

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

**Vorlage-Nr.: 2021/014**

freigegeben am **10.03.2021**

**GB 1**

Sachbearbeiter/in: Lucassen, Franz

**Datum: 08.02.2021**

### **Deckenprogramm 2021**

#### **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:**

Die in der Anlage 1 aufgeführten Straßen werden in dem bezeichneten Umfang im Rahmen des Deckenprogramms 2021 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 und 2 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 eine Bearbeitung erst in kommenden Jahren zulassen.

Je nach Ausbauzustand der Straße, der Lage und der verkehrlichen Bedeutung bestehen fünf Grundtypen der Instandhaltung oder Sanierung:

- 1) Das Verschließen von partiellen Netzzissen = Partielle Oberflächenbehandlung (**POB**)
- 2) Der Ausgleich von partiellen Unebenheiten im Fahrbahnbelag = dünne Asphaltdeckschichten in Kaltbauweise (**DSK**) und das Verschließen von partiellen Netzzissen = Partielle Oberflächenbehandlung (**POB**)
- 3) Der Ausgleich von partiellen Unebenheiten im Fahrbahnbelag (**DSK**) und das Aufbringen einer vollflächigen Oberflächenbehandlung (**OB**)
- 4) Der Ausbau des Alt-Asphalts, die Ertüchtigung der Schottertragschicht (**ESTS**) und der Einbau einer Asphalttragschicht im Heißeinbau (**TD**)

- 5) Fräsen der vorhandenen Asphaltbefestigung, die Ertüchtigung der Schottertragschicht (**ESTS**) und Aufbringen der Tränkung im Asphaltkalteinbau (**Tränkdecke**).

Soweit vorhanden, sind bei den entsprechenden Ausbesserungsarbeiten auch die Bermen berücksichtigt.

Zu einzelnen Straßen ist daneben folgendes anzumerken:

1. Der Loyer Weg - vgl. Ziff. 4 der Anlage 1 - wird gemeinsam mit den Straßenbauarbeiten der Parkstraße zwischen Loyer Weg und Mühlenstraße ausgeschrieben, da dies wirtschaftlichere Angebote erwarten lässt.
2. Die Straßen zu Ziff. 5 der Anlage 1 erhalten als Oberfläche lediglich eine sogenannte Tränkdecke, da diese Strecken vergleichsweise wenig Straßenverkehr und damit folglich wenig belastende Abbiege- und Wendemanöver aufnehmen müssen.

Die in den Anlagen 4 und 5 dargestellten Straßen - lediglich nachrichtlich benannt - beinhalten umfangreiche Sanierungsmaßnahmen, die in Folgejahren im Rahmen der Investitionsplanung zu berücksichtigen sind.

Unter Berücksichtigung des entsprechenden Vergabeverfahrens ist mit einem Beginn der Arbeiten ab Juni 2021 zu rechnen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Haushaltsmittel für das Jahr 2021 stehen zu 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 2021
2. Weitere Straßen mit dringenden Ausbesserungsbedarf
3. Einzelstraßen mit örtlicher Darstellung
4. Sanierungsbedürftige Moorstraßen
5. Straßen mit umfassendem Sanierungsbedarf (Investition)