

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

Einladung

Gremium: Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen - öffentlich
Sitzungstermin: Montag, 04.10.2021, 17:00 Uhr
Ort, Raum: Neue Aula der KGS Rastede, Bahnhofstraße 5, 26180 Rastede

Rastede, den 24.09.2021

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 09.08.2021
- TOP 4 Einwohnerfragestunde
- TOP 5 Durchführung eines ergänzenden Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 100 - Wohngebiet Im Göhlen
Vorlage: 2021/151
- TOP 6 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20 - "Raiffeisenstraße / Finkenstraße"
Vorlage: 2021/153
- TOP 7 Aufstellungsbeschluss zur Änderung von Bebauungsplänen in Industriegebieten
Vorlage: 2021/122
- TOP 8 Festsetzungen Klimaschutz
Vorlage: 2021/127
- TOP 9 Einwohnerfragestunde

Einladung

TOP 10 Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen
gez. Krause
Bürgermeister

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2021/151

freigegeben am **24.09.2021**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Ahlers, Sandra

Datum: 21.09.2021

Durchführung eines ergänzenden Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 100 - Wohngebiet Im Göhlen

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	04.10.2021	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	05.10.2021	Verwaltungsausschuss
Ö	05.10.2021	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die Durchführung eines ergänzten Verfahrens nach § 214 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) zur rückwirkenden Inkraftsetzung des Bebauungsplanes Nr. 100 – Im Göhlen mit Begründung und Umweltbericht sowie örtlichen Bauvorschriften wird beschlossen.
2. Die im Rahmen der 1. erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 04.10.2021 berücksichtigt.
3. Die im Rahmen der 2. erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 04.10.2021 berücksichtigt.
4. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
5. Der Bebauungsplan Nr. 100 – Im Göhlen mit Begründung und Umweltbericht sowie die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Der Verwaltungsausschuss hatte in seiner Sitzung am 23.03.2021 für den Bebauungsplan Nr. 100 mit örtlichen Bauvorschriften die Durchführung eines ergänzenden Verfahrens gem. § 214 Abs. 4 BauGB beschlossen. Grundlage hierfür war der Beschluss des Niedersächsischen Oberverwaltungsgerichtes vom 15.07.2020 zur Außervollzugsetzung des Bebauungsplanes. Wesentliche Begründung des Gerichts zur Außervollzugsetzung war die Annahme, dass Erfolgsaussichten des Normenkontrollantrages hinsichtlich eines Abwägungsmangels zur Verkehrsprognose bestehen würden, da der Bebauungsplan aller Voraussicht nach rechtswidrig sei.

Insoweit wird auf die Beschlussvorlage 2021/030 verwiesen.

Aufgrund der obigen Ausführungen wurde darauf die 1. erneute öffentliche Auslegung zum Ergänzungsverfahren im Verwaltungsausschuss am 23.03.2021 beschlossen.

Die 1. erneute öffentliche Auslegung zum Ergänzungsverfahren hat in der Zeit vom 09.04.2021 bis einschließlich 10.05.2021 stattgefunden. Eine Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen seitens der Bürgerinnen und Bürger, Träger öffentlicher Belange sowie Behörden hat bis Ende Juni 2021 stattgefunden. Die abschließende Beschlussfassung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen war am 20.07.2021 im Rat vorgesehen.

Am 09.07.2021 wurde dann verkündet, dass der 1. Senat des Niedersächsischen Oberverwaltungsgerichtes mit Urteil vom 30.06.2021 den Bebauungsplan Nr. 100 - Im Göhlen der Gemeinde Rastede für unwirksam erklärt hat.

Im Wesentlichen wurde die Begründung zur Außervollzugsetzung mit dem Abwägungsmangel zur Verkehrsprognose aus dem Beschluss vom 15.07.2020 bestätigt.

Darüber hinaus wurde ein formeller Mangel in der Ausfertigung des Bebauungsplanes sowie die fehlende öffentliche Auslegung des Oberflächenentwässerungskonzepts 2017 gem. § 3 Abs. 2 BauGB als umweltrelevanter Belang zum Bebauungsplan Nr. 100 durch den 1. Senat festgestellt, welche bisher nicht Gegenstand der Verhandlungen waren, aber insgesamt zu einer Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führen.

Das Gericht hat in diesem Zuge die Ankündigung der Gemeinde Rastede, ein ergänzendes Verfahren zur Behebung des zur Unwirksamkeit des Plans führenden Abwägungsmangels zur Verkehrsprognose durchzuführen, anerkannt.

Auf Grundlage dieses Urteils wurde eine 2. erneute öffentliche Auslegung zur Ergänzung des Oberflächenentwässerungskonzeptes bezüglich der Erschließung zum Bebauungsplan Nr. 100 – Im Göhlen beschlossen. Dabei wurde bestimmt, dass bei der Auslegung gem. § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können sowie gemäß § 4a Abs. 3 S. 3 BauGB die Dauer der öffentlichen Auslegung und die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen auf 2 Wochen verkürzt werden.

Nach Abschluss des 2. öffentlichen Beteiligungsverfahrens sollte dann insgesamt eine erneute Beratung in den zuständigen Gremien mit Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der 1. und 2. erneuten öffentlichen Auslegung sowie Bestätigung der bisherigen Beschlussfassung einschließlich Abwägung der Stellungnahmen zum Satzungsbeschluss im Jahr 2017 (Anlage 7) mit dem Ziel des Ergänzungsbeschlusses zum Bebauungsplan 100 zur rückwirkenden Inkrafttretung im Rat erfolgen.

Insoweit wird auf die Beratung im Verwaltungsausschuss am 09.08.2021 verwiesen (siehe Vorlage 2021/125).

Zur Gewährleistung der Übersichtlichkeit hinsichtlich der Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zur 1. und 2. erneuten öffentlichen Auslegung werden diese nachfolgend im Einzelnen vorgetragen und dargestellt:

1. erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 09.04.2021 bis einschließlich 10.05.2021 stattgefunden.

Seitens der Träger öffentlicher Belange ist lediglich vom Landkreis Ammerland eine Stellungnahme zu den ergänzten beziehungsweise geänderten Teilen abgegeben worden. Die vollständigen Stellungnahmen und entsprechenden Abwägungsvorschläge sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen umfangreiche Anregungen ein, die sich mit den Themen „verkehrliche Erschließung“ und „Immissionssituation“ auseinandersetzten. Zu diesen beiden Themenfeldern wurde eine Präambelabwägung erstellt (Anlage 2).

Die vollständigen Stellungnahmen seitens der Bürger können der Anlage 3 (anonymisiert) entnommen werden.

2. erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 19.08.2021 bis einschließlich 02.09.2021 stattgefunden.

Seitens der Träger öffentlicher Belange sind keine relevanten Stellungnahmen zu den ergänzten beziehungsweise geänderten Teilen abgegeben worden. Die vollständigen Stellungnahmen und entsprechende Abwägungsvorschläge sind der Anlage 4 zu entnehmen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen umfangreiche Anregungen ein, die sich mit den Themen Oberflächenentwässerung zum Bebauungsplan Nr. 100, dem Ausbau der Hankhauser Bäke sowie den Folgen des kürzlich ereigneten Starkregenereignisses am 05.06.2021 auseinandersetzten. Zu diesen Themenfeldern wurde eine Präambelabwägung erstellt (siehe Anlage 5).

Die darüber hinaus eingegangenen Anregungen wurden zu Themenfeldern vorgebracht, die zur erneuten Entwurfsfassung nicht geändert wurden. Zu diesen Themenfeldern waren nach § 4a Abs. 3 BauGB keine Anregungen möglich. Insbesondere wurde verwaltungsseitig darüber hinaus geprüft, ob noch geänderte Stellungnahmen zu den Themenfeldern (verkehrliche Erschließung und Immissionen) aus der 1. erneuten öffentlichen Auslegung vorgebracht worden sind. Dies war nicht der Fall. Die vollständigen Stellungnahmen seitens der Bürger können der Anlage 6 (anonymisiert) entnommen werden.

Die darüber hinaus eingegangenen Anregungen wurden zu Themenfeldern vorgebracht, die zur erneuten Entwurfsfassung nicht geändert wurden. Zu diesen Themenfeldern waren nach § 4a Abs. 3 BauGB keine Anregungen möglich. Daher erfolgt auch zu diesen Themenfeldern keine Abwägung, da diese bereits durch Beschlussfassung vom 12.12.2017 erfolgt ist und durch diesen Beschluss lediglich nochmals bestätigt wird.

Die vorgebrachten Stellungnahmen haben insgesamt zu keiner Änderung des Bebauungsplanes geführt.

Nähere Erläuterung zu den Stellungnahmen und Abwägungsvorschlägen sowie den Inhalten des zu beschließenden Bebauungsplanes werden in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 04.10.2021 gegeben.

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. Abwägungsvorschläge Behörden sowie Träger öffentlicher Belange - 1.erneute öffentlichen Auslegung)
2. Präambelabwägung (Bürger) – 1.erneute öffentliche Auslegung
3. Anonymisierte Stellungnahmen der Bürger zur Präambel – 1.erneute öffentliche Auslegung
4. Abwägungsvorschläge Behörden sowie Träger öffentlicher Belange - 2.erneuten öffentlichen Auslegung)
5. Präambelabwägung (Bürger) – 2.erneute öffentliche Auslegung
6. Anonymisierte Stellungnahmen der Bürger zur Präambel – 2.erneute öffentliche Auslegung
7. Abwägung zum Satzungsbeschluss 2017
8. Planzeichnung
9. Begründung mit Umweltbericht

10. Entwässerungskonzept Oberflächenwasser_BP100_ Juli 2021
11. Wasserrechtliches Konzept Umgestaltung Hankhauser Bäke_ Juli2021
12. Schalltechnisches Gutachten zu Gewerbelärm vom 14.06.2016
13. Schalltechnisches Gutachten zu Gewerbelärm vom 21.11.2016
14. Schalltechnisches Gutachten zum Verkehrslärm vom 11.08.2017
15. Prognose über verkehrsbedingte Geräuschemissionen vom 11.03.2021
16. Geruchtechnische Untersuchung vom 20.10.2014
17. Verkehrsuntersuchung Juli 2014
18. Verkehrsuntersuchung Januar 2017
19. Verkehrsuntersuchung April 2017
20. Verkehrsuntersuchung vom 31.05.2017
21. Verkehrsuntersuchung BP Nr. 100_Im Göhlen_ vom 03.03.2021
22. Bestandsplan Biotoptypen_August_2014
23. Bestandsplan Biotoptypen_August_2017
24. Faunistische Bestandsaufnahme Rastede Im Göhlen gesamt_Januar2016
25. Umwelttechnische Beurteilung Bodenqualität_13.03.2015
26. Gutachterliche Stellungnahme zur Stressempfindlichkeit von Greifvögeln_21.04.2017

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2021/153

freigegeben am **24.09.2021**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Ahlers, Sandra

Datum: 22.09.2021

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20 - "Raiffeisenstraße / Finkenstraße"

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	04.10.2021	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	05.10.2021	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 20 - Raiffeisenstraße / Finkenstraße mit örtlichen Bauvorschriften wird beschlossen.
2. Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 20 - Raiffeisenstraße / Finkenstraße mit örtlichen Bauvorschriften einschließlich Begründung wird zugestimmt.
3. Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.
4. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Sach- und Rechtslage:

Mit Beschluss vom 05.11.2019 hatte der Verwaltungsausschuss bereits die Änderung des Bebauungsplanes zur Ermöglichung eines Wohnheimes mit bis zu 20 Wohneinheiten in zweigeschossiger Bauweise zuzüglich zurückversetzten Staffelgeschoss auf Antrag durch den Eigentümer positiv befürwortet. Insoweit wird auf die Beschlussvorlage 2019/208 verwiesen.

Zwischenzeitlich wurde nunmehr vom Vorhabenträger eine Planung erarbeitet, die statt einer Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 – Raiffeisenstraße / Friedrichstraße konkretisiert wird.

In diesem werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den von der Müller & Egerer Bäckerei und Konditorei GmbH geplanten Bau von elf Wohneinheiten für MitarbeiterInnen und Auszubildende geschaffen.

Grundsätzlich möchte der Eigentümer seinen MitarbeiterInnen beziehungsweise neu zu gewinnenden MitarbeiterInnen und Auszubildenden standortnah zum Betrieb im Gewerbegebiet Leuchtenburg Wohnraum anbieten, da diese aufgrund der bäckerei-spezifischen Arbeitszeiten und dem zu dieser Uhrzeit nicht vorhandenen ÖPNV auf eine arbeitsplatznahe Wohnung angewiesen sind.

Geplant ist nunmehr, hinter dem Stammhaus der Müller & Egerer Bäckerei und Konditorei GmbH an der Raiffeisenstraße 32, welches erhalten und lediglich saniert werden soll, einen zweigeschossigen Anbau mit elf kleineren Wohneinheiten und einem Garagengeschoss zur Unterbringung von ausreichenden Stellplätzen zu errichten. Das ursprünglich geplante Gebäude in dreigeschossiger Bauweise und 20 Wohneinheiten wurde demnach reduziert und entspricht somit annähernd den Zielen der Zone I (Zone mit höchster Dichte) des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung.

Das Bestandsgebäude wurde und wird weiterhin für drei Wohnungen und gewerbliche Nutzung (derzeit Friseur und Spielhalle) genutzt. Im hinteren Bereich des Grundstückes soll der bestehende Anbau abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. In dem Neubau ist die Unterbringung von elf kleineren Wohnungen, die es auf dem Rasteder Mietmarkt kaum gibt, geschaffen werden. Durch den Bau der Wohnungen in Zeiten des Fachkräftemangels soll zudem die Attraktivität des Unternehmens als Arbeitgeber erhöht werden. Die Maßnahme dient damit auch der Stärkung eines lokalen Unternehmens.

Der Standort des Vorhabens wurde bewusst gewählt. Tägliche Besorgungen können aufgrund der zentralen Lage fußläufig erledigt werden und die Nähe zum ÖPNV (sowohl Bus als auch Bahn) ist gegeben. Darüber hinaus ist ein Mobilitätskonzept vorgesehen, dass die Bereitstellung von zwei Elektroautos mit Ladestation (CarSharing) sowie von Fahrrädern samt Abstellmöglichkeiten außen und innen beinhaltet. Somit ist auch der Arbeitsweg zum rund 1,6 km entfernt gelegenen Unternehmensstandort sichergestellt.

Derzeit gelten für den Geltungsbereich die Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 61. Die darin enthaltenen Festsetzungen, insbesondere die Grundflächenzahl und die überbaubare Fläche, müssen für das beschriebene Vorhaben angepasst werden. Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden diese Festsetzungen daher entsprechend verändert. Die für den Geltungsbereich geltenden örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 61 werden übernommen.

Im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung der Gemeinde Rastede ist das Plangebiet als Zone 1 (Zone mit höchster Dichte) dargestellt. Hinsichtlich der im Konzept definierten Anzahl an Vollgeschossen und Wohneinheiten je Gebäude weicht das Vorhaben geringfügig von den Entwicklungszielen ab. Das untere Geschoss des Neubaus dient der Unterbringung der Kfz-Stellplätze. Die beiden oberen Vollgeschosse werden daher aufgeständert errichtet, ohne dass das Gebäude insgesamt eine festgesetzte Zweigeschossigkeit überschreitet. Mit einer Höhenbegrenzung des Neubaus von 9,50 m und des zweigeschossigen Bestandsgebäudes von 12 m entspricht das vorliegende Vorhaben dem angestrebten Entwicklungsziel zur Höhenentwicklung von maximal 13 m Gebäudehöhe und ist als verträglich einzustufen.

Bei der Grundstücksgröße wären 12 Wohnungen zulässig, während das Vorhaben unter Berücksichtigung der 3 Bestandswohnungen insgesamt 14 Wohnungen vorsieht. Das Vorhaben wird dennoch als verträglich eingestuft, da gezielt kleine und auf dem Rasteder Wohnungsmarkt fehlende Mietwohnungen angeboten werden, die vorrangig an junge MitarbeiterInnen und Auszubildende vermietet werden. Dies wird darüber hinaus in dem zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlichen Durchführungsvertrag (Anlage 4; siehe Beschlussvorlage 2021/147) festgelegt.

Das zweigeschossige Gebäude erhält eine Außenschale mit hellgrauem Klinker. Das zurückgesetzte Treppenhaus (durchgehende Verglasung) wird mit einem dunkleren Verblenderstein optisch zurückgenommen. Die Wohnungen werden über das Treppenhaus mit einer Aufzugsanlage erschlossen und sind somit auch barrierefrei erreichbar. Eine dieser Wohneinheiten wird zusätzlich rollstuhlgerecht ausgestattet.

Die Beheizung des Anbaus erfolgt über eine Luftwärmepumpenanlage. Das begrünte Flachdach wird auch mit einer Photovoltaikanlage belegt.

Im Zuge der immissionsschutzrechtlichen Betrachtung des Plangebietes wurden der Bahnlärm zur nahen Bundesbahn sowie der Verkehrslärm zur Raiffeisenstraße und der Gewerbelärm der benachbarten Unternehmen berücksichtigt. Aufgrund des Verkehrslärms werden Lärmpegelbereiche zum Schutz der Wohnräume in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Gegenüber den Festsetzungen im bisher für das Plangebiet geltenden Bebauungsplan Nr. 61 wird die zulässige Grundflächenzahl durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan erhöht. Bisher war im vorderen Bereich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 und im hinteren Bereich eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 war durch Stellplätze eine Versiegelung von bis zu 80 % des Grundstückes zulässig. Die zulässige Versiegelung wird nunmehr im vorliegenden Bebauungsplan auf 0,7 festgesetzt. Innerhalb des Geltungsbereichs darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von unter anderem Nebenanlagen / Stellplätzen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,97 überschritten werden. Diese höheren Werte sind für den verdichteten Wohnungsbau und die erforderlichen Stellplätze notwendig. Die zulässige Versiegelung muss auf das gesamte Grundstück bezogen erreicht werden und nicht in den einzelnen durch die Nutzungsabsichten unterteilten Teilbereichen. Als Minimierungsmaßnahme für die zusätzliche Versiegelung ist die Anlage eines Gründaches auf dem Neubau geplant. Zudem ist zur ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung eine Rigole als Rückhalte- / Speichersystem unterhalb der Stellplatzflächen vorgesehen.

Weitere Erläuterungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 und dem Vorhaben- und Erschließungsplan werden in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 04.10.2021 gegeben.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 20 - Raiffeisenstraße/Finkenstraße wird als Maßnahme zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Da sich der Geltungsbereich im Ortskern des Hauptortes Rastede befindet, nimmt die Gemeinde Rastede diese Verfahrensform in Anspruch, um die Nachverdichtung eines bereits bebauten und größtenteils versiegelten Grundstückes zur Schaffung von (mehr) Mietwohnraum zu ermöglichen. Von der Durchführung der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie der Abarbeitung der Eingriffsregelung kann daher abgesehen werden.

Auf eine frühzeitige Bürger- und Trägerbeteiligung kann daher ebenfalls verzichtet und somit die öffentliche Auslegung einschließlich Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens werden durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages dem Vorhabenträger auferlegt (Vorlagen Nr. 2021/147).

Auswirkungen auf das Klima:

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20-„Raiffeisenstraße / Finkenstraße“ werden zusätzliche Flächen für eine Wohnbebauung geschaffen. Klimatische Auswirkungen erfolgen dabei durch Nutzung dieser Baurechte unter anderem durch Versiegelung der beanspruchten Flächen und Inanspruchnahme klima- und energierelevanter Ressourcen.

Anlagen:

1. Planzeichnung, Stand 22.09.2021- Entwurf
2. Begründung, Stand 22.09.2021 - Entwurf
3. schalltechnischer Bericht vom 27.08.2021
4. Durchführungsvertrag - Entwurf

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2021/122

freigegeben am **27.07.2021**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Wiechering, Jens

Datum: 15.07.2021

Aufstellungsbeschluss zur Änderung von Bebauungsplänen in Industriegebieten

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	04.10.2021	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	05.10.2021	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Die Bebauungspläne

- Nr. 15 A - Industriegebiet Liethe
- Nr. 37 - Nethen
- Nr. 86 - Am Autobahnkreuz
- Nr. 98 - nördlich Hohe Looge

werden hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (Höhe der baulichen Anlagen) geändert.

Sach- und Rechtslage:

Die Gemeinde Rastede hat folgende rechtswirksame Bebauungspläne, die bezogen auf die Art der baulichen Nutzung eingeschränkte Industriegebiete festsetzen:

- Nr. 15 A - Industriegebiet Liethe
- Nr. 37 - Nethen
- Nr. 86 - Am Autobahnkreuz
- Nr. 98 - nördlich Hohe Looge

Hinsichtlich der zulässigen Höhe baulicher Anlagen werden in den o.g. Bebauungsplänen keine Festsetzungen getroffen. Dies hat zur Folge, dass innerhalb von Industriegebieten deutlich höhere bauliche Anlagen auf entsprechend großen Grundstücksflächen unter Berücksichtigung bestehender Baumassenzahl errichtet werden könnten als man dies bisher für wirklichkeitsnah erachtet hatte.

Beispielsweise wären daher auch Windenergieanlagen planungsrechtlich zulässig, da keine entgegenstehenden Festsetzungen in den betroffenen Bebauungsplänen enthalten sind, zumal mit Urteil vom 25.06.2015 durch das Nds. Oberverwaltungsgericht in Lüneburg klargestellt wurde, dass Windenergievorhaben grundsätzlich in einem Industriegebiet im Sinne von § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig sein können.

Die Gemeinde Rastede hat die Zulässigkeit von Windenergieanlagen grundsätzlich durch eine Steuerungsplanung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes geregelt und damit zum Ausdruck gebracht, wo in Zukunft Windenergieanlagen ihren Standort im Gemeindegebiet finden sollen. Die Steuerungsplanung bezieht sich gemäß § 35 (3) Satz 3 BauGB jedoch nur auf den planungsrechtlichen Außenbereich und damit nicht auf Gebiete, für die ein Bebauungsplan besteht.

Außerdem kann die fehlende Höhenbegrenzung – über die eigentlichen Hauptanlagen hinaus – auch andere Anlagen betreffen, wie z.B. Werbeanlagen, die von Ihrer Idee her im Umfeld der Bundesautobahn oder Bundesstraße zu entsprechenden Umsätzen führen könnten.

Städtebaulich wird daher die Verwirklichung überdurchschnittlich hoher Anlagen als unerwünscht erachtet.

Um die bestehende planungsrechtliche Lücke in den betroffenen Bebauungsplänen zu schließen, wird eine Änderung empfohlen, die die zulässigen Höhen baulicher Anlagen in den Plangebieten abschließend regeln. Dabei soll den bestehenden und zukünftigen Betrieben weiterhin ein ausreichender Entwicklungsspielraum auch in der Höhe zugestanden werden. Bauliche Anlagen wie Windenergieanlagen oder andere mastenartige Bauwerke, die eine bestimmte Höhe überschreiten würden, sollten jedoch ausgeschlossen werden.

Es wird vorgeschlagen, die zulässigen Höhen baulicher Anlagen in den Plangebieten auf der Grundlage der noch zu ermittelnden NHN-Höhen im Zuge einer Änderung der Bebauungspläne festzusetzen.

Durch den Aufstellungsbeschluss zur Änderung der oben genannten Bebauungspläne besteht seitens der Gemeinde die Möglichkeit, Baugesuche, die diesen Vorgaben nicht entsprechen, gemäß § 15 Baugesetzbuch (BauGB) für die Dauer eines Jahres zurückstellen zu lassen. Innerhalb dieses Zeitrahmens sind dann die Bebauungspläne mit entsprechenden neuen Festsetzungen zu erarbeiten.

Finanzielle Auswirkungen:

Für das Planverfahren werden Haushaltsmittel im Bereich räumliche Planung zur Verfügung gestellt.

Auswirkungen auf das Klima:

Eine konkrete Darstellung kann erst erfolgen, wenn die Änderungen der Bebauungspläne tatsächlich eingeleitet werden.

Anlagen:

1. Bebauungsplan Nr. 15A – Industriegebiet Liethe
2. Bebauungsplan Nr. 37 – Nethen
3. Bebauungsplan Nr. 86 – Am Autobahnkreuz
4. Bebauungsplan Nr. 98 – nördlich Hohe Looge

Mitteilungsvorlage

Vorlage-Nr.: 2021/127

freigegeben am **20.09.2021**

Stab

Sachbearbeiter/in: Henkel, Günther

Datum: 29.07.2021

Festsetzungen Klimaschutz

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	04.10.2021	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

Beschlussvorschlag:

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.

Sach- und Rechtslage:

Im Zuge der Beratung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 116 A - Gewerbegebiet Leuchtenburg (Teilbereich westlich Moorweg) war die Verwaltung beauftragt worden, Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten innerhalb von Bebauungsplänen aufzuzeigen, die mit der Zielsetzung „Klimaschutz im weitesten Sinne“ verbunden sind.

Diese Anregung wurde durch die Verwaltung aufgegriffen und als Anlage zu dieser Vorlage sind deshalb in tabellarischer Form Gestaltungs- und Festsetzungsmöglichkeiten sowohl auf der Ebene eines Bebauungsplanes als auch auf der Ebene eines Kaufvertrages (Anlage 1) dargestellt. Weiterhin sind Skripte (Anlagen 2 bis 4) beigelegt, die sich mit dem Klimaschutz in der räumlichen Planung auseinandersetzen.

Die Verwaltung hat, neben der Nennung der eigentlichen Maßnahme ohne Anspruch auf Vollständigkeit, versucht, Vor- und Nachteile der einzelnen Überlegungen stichwortartig zu beleuchten; eine Bewertung ist hiermit ausdrücklich nicht verbunden. Selbstverständlich bestünde die Möglichkeit, eine Reihe von diesen Vorschlägen sowohl alternativ als auch kumulativ umzusetzen. Dabei könnten durchaus auch unterschiedliche Vorgehensweisen gewählt werden. Entscheidend ist jedoch, dass die eigentlichen Überlegungen zur Gestaltung eines Gebietes künftig eher und intensiver einsetzen müssen, als dies in der Vergangenheit der Fall gewesen ist. Dabei wird auch eine Überlegung anzustellen sein, welche Auswirkungen die Bauleitplanung / Kaufvertragsgestaltung auf die Ansiedlung von Unternehmen haben soll und ggf. haben wird.

Grundsätzlich beinhalten Regelungen über Bebauungspläne ein vergleichsweise starres Konzept, welche als Verpflichtungen gegenüber den potentiellen Bauherrn gelten und im Falle einer Nichtberücksichtigung entweder zur Nichterteilung der Baugenehmigung oder aber zu einer entsprechenden bauordnungsrechtlichen Sanktion führen würden. Auch ein Abweichen, selbst in vermeintlich begründeten Fällen, stellt ein im Zweifelsfalle langwieriges Verfahren dar. Nicht nur die Flexibilität in der Genehmigungsphase würde hierdurch beeinträchtigt werden. Ebenso müsste ein Unternehmen bereits zu Beginn seiner Ansiedlungsüberlegung eine mögliche Unternehmensentwicklung prognostizieren und abschätzen, inwieweit diese Anforderungen Einfluss nehmen werden.

Darüber hinaus bestünde die Möglichkeit, auch die Frage der Ansiedlung als solche zu beleuchten. In der Vergangenheit sind hinsichtlich der Ansiedlung keine konkreten Zielsetzungen in Bezug auf die Betriebsform oder den Betriebsinhalt festgelegt worden. Vielmehr war die Überlegung, kleine und mittlere Unternehmen, nach Möglichkeit unter Berücksichtigung eines entsprechenden Arbeitskräftepotenzials, zu berücksichtigen. Bereits hier bestünde allerdings die Möglichkeit, künftig durch eine Konkretisierung der anzusiedelnden Unternehmen bereits Einfluss auf die späteren Auswirkungen zu nehmen. Dies hätte ebenso ein- wie ausschließende Wirkung. Ebenso wäre zu bedenken, wie sich die Preisgestaltung bei der möglichen Berücksichtigung finanzintensiver Infrastruktureinrichtungen für die Unternehmen auswirken soll, jedenfalls dann, wenn man die Umgebung der Gemeinde als Konkurrenzgebiet ansehen würde.

Zu berücksichtigen ist sicherlich auch, dass es für die Gemeinde Rastede durchaus keinen „Selbstläufer“ darstellt, gewerbliche Bauflächen einfach anzubieten. Die Vermarktung ist, auch und gerade in Abhängigkeit von der jeweiligen wirtschaftlichen Lage, durchaus mit einem erheblichen Aufwand verbunden. Dies gilt insbesondere dann, wenn, wie in der Vergangenheit bereits mehrfach aufgetreten, eine Nachfrage deutlich nachlässt beziehungsweise nicht mehr besteht. Sollen also entsprechende Voraussetzungen geschaffen werden, setzt dies die Bereitschaft voraus, gegebenenfalls auch einen längerfristigen Verzicht auf die Vermarktung von Flächen hinzunehmen.

Hinsichtlich der Kosten der einzelnen Maßnahmen lassen sich keine Prognosen erstellen, da sich diese in ihrer Wirkungsweise gegebenenfalls nur mittelbar wirken. Dies gilt insbesondere dann, wenn Vorsorgeflächen, zum Beispiel im Bereich der Regenwasserrückhaltung, geschaffen werden, die nicht nur den Gebieten selbst sondern auch dem nachgelagerten System zugutekommen.

Umgekehrt besteht gerade im Rahmen des jetzt in Rede stehenden Bebauungsplanes die Möglichkeit, die grundsätzlich geltenden Regeln, die auch gegenüber den Unternehmen kommuniziert werden müssen, in einem vergleichsweise kleinen Gebiet quasi als Musterlösung festzulegen. Möglicherweise besteht sogar, je nach Art und Umfang der Festlegungen, eine Unterstützungsmöglichkeit für die Gemeinde in Form von Zuschüssen für bestimmte Formen und Maßnahmen des Klimaschutzes durch Dritte.

Diese Vorlage soll deshalb nicht dazu dienen, etwa sämtliche in Rede stehenden Maßnahmen auch festzusetzen beziehungsweise anzuwenden. Es zeigt lediglich Möglichkeiten auf, die im weiteren Prozess der Planung zu konkretisieren und anzuwenden wären, gegebenenfalls auch erst in weiteren Bauleitplanverfahren.

Finanzielle Auswirkungen:

Zum jetzigen Zeitpunkt ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen. Erst zu einem späteren Zeitpunkt ergeben sich Auswirkungen, deren Umfang dann allerdings erst im Zuge der sich endgültig abzeichnenden Bedingungen ermittelt werden kann.

Auswirkungen auf das Klima:

Zum jetzigen Zeitpunkt keine; Auswirkungen, auch hinsichtlich der Klimafolgewirkungen, richten sich nach den möglicherweise festzulegenden Maßnahmen.

Anlagen:

1. Übersicht über die Möglichkeit von Festsetzungen/Regelungen betreffend Klimaschutz in gewerblichen Bereichen.
2. Skript Difu - Klimaschutz in der verbindlichen Bauleitplanung
3. Skript Umweltbundesamt - Klimaschutz in der räumlichen Planung 1
4. Skript Umweltbundesamt - Klimaschutz in der räumlichen Planung 2