

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

**Vorlage-Nr.: 2023/161**

freigegeben am **28.09.2023**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Kahne, Tabea

**Datum: 27.09.2023**

### **Bebauungsplan Nr. 116 A - Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße - "I. Bauabschnitt"**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	09.10.2023	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	07.11.2023	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 Gemeindeentwicklung und Bauen vom 09.10.2023 berücksichtigt.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplans 116 A einschließlich Begründung und Umweltbericht sowie örtlichen Bauvorschriften 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:**

Im Juni 2021 wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 116 A gefasst, um die sukzessive Entwicklung weiterer Gewerbeflächen im Bereich nördlich der Raiffeisenstraße im Ortsteil Leuchtenburg vorzubereiten. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes, welche neben der Entwicklung gemeindeeigener Gewerbeflächen auch die Ansiedlung der Firma Bohmann am Moorweg beinhaltete. Auf die Vorlage 2021/089 zum Aufstellungsbeschluss wird insoweit verwiesen.

Zwischenzeitlich wurde die frühzeitige Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit durchgeführt. Vonseiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Die Träger öffentlicher Belange haben sich insbesondere zu naturschutzfachlichen Themen geäußert.

Auf Anregung des Landkreises Ammerland wird entlang der Wallhecke am östlichen Geltungsbereich ein 10 m breiter Schutzstreifen vorgesehen. In Abstimmung mit dem Landkreis Ammerland und den Nds. Landesforsten wird für die Überplanung und Entnahme des Waldes im südlichen Geltungsbereich eine Aufforstung von insgesamt 1,5 Hektar Wald im Bereich Delfshausen sowie Bekhausen vorgenommen.

Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde die Verwaltung weiterhin beauftragt, konzeptionelle Überlegungen zur Erreichung der Klimaschutzziele im gewerblichen Bereich anzustellen (s. Vorlage 2021/089A). Daher wurden in den Entwurf textliche Festsetzungen als Vorschlag aufgenommen, die einen ökologischen oder klimaschützenden Beitrag leisten können. Nähere Erläuterungen werden im Rahmen der Sitzung am 09.10.2023 gegeben.

Hinsichtlich Festsetzungen in gemeindlichen Bebauungsplänen zugunsten von Klimaschutz und Ökologie ist jedoch zu beachten, dass sowohl auf bundes- als auch landesrechtlicher Ebene derzeit diverse Gesetzesvorschläge diskutiert werden, die landes- bzw. bundesweite Verpflichtungen bei Neubauvorhaben beinhalten sollen. Insoweit stellt sich die Frage, inwieweit die Gemeinde durch Aufnahme entsprechender Regelungen in ihren Bebauungsplänen diesen überregional zu erwartenden Regelungen vorweggreifen möchte.

Insoweit beschränkt sich der Entwurf des Bebauungsplans 116 A auf folgende klimarelevante Festsetzungen:

- Die Verwendung fossiler Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung (Kohle, Torf, Erdgas und Erdöl) ist unzulässig. Die EWE Netz als Betreiber hat zudem angekündigt, das Gebiet nicht mehr mit ihrem Gasnetz zu erschließen.
- Die nutzbaren Dachflächen sind zu 100 % mit Photovoltaikmodulen auszustatten. Damit geht die Gemeinde über die derzeitigen Forderungen gemäß § 32a NBauO, wonach bereits 100 % der Tragkonstruktion für den Aufbau von PV-Modulen zu bemessen und mindestens 50 % der Dachfläche schon mit PV-Modulen auszustatten sind, hinaus.
- Die Außenwände sind auf mindestens 25 % der Fassadenlänge zu begrünen.
- Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen, z. B. Rasengittersteinen, zu befestigen.
- Je 10 Stellplätze ist ein Laubhochstammbaum zu pflanzen und zu erhalten.

Weiterhin sind im Entwurf örtliche Bauvorschriften zur Steuerung von Werbeanlagen enthalten, wonach Fremdwerbung und besonders störende Formen der Werbung ausgeschlossen werden. Entsprechende Regelungen wurden bereits für diverse Gewerbegebiete getroffen und sollen auch für diesen Geltungsbereich gelten.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Keine.

## **Auswirkungen auf das Klima:**

Vgl. Begründung zum Bebauungsplan

## **Anlagen:**

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