

Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen

Einladung

Gremium: Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen - öffentlich
Sitzungstermin: Montag, 09.10.2023, 17:00 Uhr
Ort, Raum: Neue Aula der KGS Rastede, Bahnhofstr. 5a, 26180 Rastede

Rastede, den 28.09.2023

1. An die Mitglieder des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen
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 18.09.2023
- TOP 4 Einwohnerfragestunde
- TOP 5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2022 - Endfassung
Vorlage: 2023/096
- TOP 6 6. Änderung des Bebauungsplans 20 - Am Wiesenrand
Vorlage: 2023/156
- TOP 7 Bebauungsplan Nr. 116 A - Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße - "I. Bauabschnitt"
Vorlage: 2023/161
- TOP 8 Anfragen und Hinweise
- TOP 9 Einwohnerfragestunde
- TOP 10 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.: 2023/096

freigegeben am **28.09.2023**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Kahne, Tabea

Datum: 06.06.2023

Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2022 - Endfassung

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	09.10.2023	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	07.11.2023	Verwaltungsausschuss
Ö	12.12.2023	Rat

Beschlussvorschlag:

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Im Rahmen der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen am 13.03.2023 war der Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes von der beauftragten Kommunalberatung Dr. Lademann & Partner ausführlich vorgestellt worden. Auf die Vorlage 2023/023 wird diesbezüglich verwiesen.

Im Rahmen der sich anschließenden Diskussion wurde deutlich, dass mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes die Erwartungshaltung verbunden war, die Zulässigkeit der Ansiedlung eines Aktiv-Irma-Marktes im Bereich Vorwerk zu ermöglichen. Hierzu hatten sich Verwaltung, die Oldenburgische Industrie- und Handelskammer sowie der Landkreis Ammerland bereits im Vorfeld aufgrund der Verstöße gegen des Nds. Landesraumordnungsprogramm (LROP) ablehnend positioniert. Auf die Ausführungen und Stellungnahmen aus März 2022 (s. Vorlage 2022/052) wird hierzu nochmals verwiesen.

Bei dem vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept handelt es sich um ein Fachgutachten, welches von der beauftragten Kommunalberatung anhand rechtlicher sowie gutachterlich anerkannter Rahmenbedingungen ausgearbeitet wurde. Insoweit ist das Konzept beispielsweise mit Immissionsprognosen oder Entwässerungskonzepten vergleichbar, die als Fachgutachten einer politischen Willensäußerung nur sehr bedingt zugänglich sind.

So könnten lediglich die in das Konzept eingeflossenen Entwicklungsüberlegungen, z. B. zur Bevölkerungsprognose oder zum voraussichtlichen Anteil des Onlinehandels - als Datengrundlage für den bis 2030 prognostizierten Hochrechnungszeitraum - politisch beeinflusst werden, nicht jedoch die aus der hierauf aufbauenden Begutachtung abgeleiteten Strategieempfehlungen oder Steuerungsempfehlungen.

Das gemeindliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept kann sich nur innerhalb der landesrechtlichen Vorgaben aus dem LROP bewegen. Das ist der Raumordnungsplan für das Land Niedersachsen, an den sich die untergeordneten Planungsebenen und damit auch die Bauleitplanung der Gemeinde Rastede anzupassen haben.

Abschnitt 2 trifft Regelungen u. a. zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels. Das LROP erlaubt die Ansiedlung von hier zur Diskussion stehendem großflächigem Einzelhandel nur, wenn die in ihm genannten Steuerungsmechanismen erfüllt sind. Dies sind das Kongruenzgebot, das Konzentrationsgebot, das Integrationsgebot, das Abstimmungsgebot und das Beeinträchtigungsverbot. Schon bei Verstoß gegen nur eines der o. g. Ge- bzw. Verbote ist eine Ansiedlung raumordnungsrechtlich nicht zulässig. Hieran kann auch ein gemeindliches Einzelhandels- und Zentrenkonzept nichts ändern.

Im Folgenden wird in Kurzform eine Übersicht über die Steuerungsmechanismen gegeben¹:

Kongruenzgebot

Das Kongruenzgebot schützt die Zentralen Orte vor einem Abzug übermäßig hoher Kaufkraftanteile durch neue Einzelhandelsgroßprojekte in anderen Zentralen Orten. Das Kongruenzgebot wirkt somit vorsorgend im Vorfeld schädlicher Auswirkungen auf integrierte Versorgungsstandorte und sichert flächendeckend die Tragfähigkeitsvoraussetzungen von Einzelhandelsgroßprojekten in allen Zentralen Orten. Hierdurch soll verhindert werden, dass die voraussichtlichen Umsätze eines geplanten Einzelhandelsgroßprojektes im deutlichen Missverhältnis stehen zu der am Ansiedlungsstandort bzw. im maßgeblichen Kongruenzraum vorhandenen Kaufkraft. Das Kongruenzgebot ergänzt insofern vorsorgeorientiert das auf die Verhinderung wesentlicher Beeinträchtigungen ausgerichtete Beeinträchtigungsverbot.

Konzentrationsgebot

Die standörtliche Konzentration von Einrichtungen der Daseinsvorsorge in den Zentralen Orten sichert die Aufrechterhaltung und Erreichbarkeit einer leistungsfähigen zentralörtlichen Versorgungsinfrastruktur. Die raumordnerische Vorgabe, Einzelhandelsgroßprojekte in zentralen Orten – und damit im zentralen Siedlungsgebiet – zu konzentrieren, stiftet dabei einen dreifachen Nutzen:

- Aus betrieblicher Sicht können Einzelhandelsgroßprojekte als „Frequenzbringer“ auch Kunden für weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe im jeweiligen zentralen Ort anziehen („Kopplungskäufe“), wodurch sich die einzelnen Standorte gegenseitig stärken. Das Konzentrationsgebot stabilisiert auf diese Weise räumliche Versorgungsstrukturen und erhöht so die Planungs- und Investitionssicherheit für den einzelnen Betrieb.

¹ Quelle: Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP, Herausgeber: Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Stand: September 2017

- Aus Kundensicht ermöglicht die Bündelung von Versorgungsinfrastruktur an einem (zentralen) Ort effiziente Wegeketten: Wer im Idealfall alle Versorgungsangebote – vom Einzelhandel über Freizeit- und Bildungsangebote bis hin zur Gesundheitsversorgung – im gleichen Ort bzw. Ortsteil findet, braucht nicht „hin- und herzufahren“ und kann sich mit höherer Wahrscheinlichkeit auch ohne PKW bzw. Führerschein selbständig versorgen. Dies ist gerade für Kinder/Jugendliche, für ältere Menschen und für Menschen mit geringem Einkommen wichtig. Im Ergebnis spart der Kunde durch die räumliche Bündelung von Angeboten (Reise-)Zeit und (Fahrt-)Kosten.
- Aus der Sicht der öffentlichen Hand erlaubt die räumliche Bündelung von Angeboten eine höhere Auslastung von öffentlicher Infrastruktur (z.B. Bibliotheken, Kultureinrichtungen oder Schwimmhallen) und die bessere Auslastung und Finanzierung von ÖPNV-Angeboten. Das Konzentrationsgebot trägt damit zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und mittelbar auch zu einem effizienteren Einsatz öffentlicher Mittel sowie zur Stärkung sozial- und umweltverträglicher Mobilitätsmodelle bei.

Wegen der vielfältigen positiven Auswirkungen für Betriebe, Kunden und die öffentliche Hand ist es raumordnerisches Ziel, Einzelhandelsnutzungen den Zentralen Orten zuzuordnen.

Integrationsgebot

Leitvorstellung der Raumordnung ist ein attraktiver und funktionsfähiger Handelsplatz „Innenstadt“ und damit einhergehend eine nachhaltige Nutzung der vorhandenen Siedlungs- und Versorgungsstrukturen. Ziel des Integrationsgebotes ist es, bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten die Funktionsfähigkeit der Innenstädte bzw. Ortsmitten /-kerne sowie der Stadtteilzentren zu wahren und zu stärken. Daher sind neue Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Städtebaulich integrierte Lagen im Sinne des LROP stehen im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB. Sie verfügen über ein vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, die auch fußläufig als im Wesentlichen zusammengehörend erfahren werden können.

Abstimmungsgebot

Die Wirkungen von Einzelhandelsgroßprojekten reichen regelmäßig über das Gebiet der Standortgemeinde hinaus. Großflächige Einzelhandelsprojekte können bestehende oder geplante Einzelhandelsangebote in benachbarten Zentralen Orten beeinträchtigen. Mittelbar können Einzelhandelsgroßprojekte damit auch Einfluss auf die Entwicklungschancen benachbarter integrierter Versorgungsstandorte haben.

Zur Begrenzung schädlicher Auswirkungen neuer Einzelhandelsgroßprojekte auf benachbarte Kommunen sieht das LROP das Beeinträchtigungsverbot und das Kongruenzgebot vor. Darüber hinaus schreibt das LROP explizit eine frühzeitige Abstimmung neuer Einzelhandelsgroßprojekte im regionalen bzw. überregionalen Rahmen vor.

Beeinträchtigungsverbot

Das Beeinträchtigungsverbot hat die Aufgabe, ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung zu schützen. Wesentliche Komponenten ausgeglichener Versorgungsstrukturen sind die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte (städtebaulich integrierte Lagen im Sinne des LROP) sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung.

Das Beeinträchtigungsverbot ist verletzt, wenn ein Vorhaben zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der o. g. einzelnen Komponenten ausgeglichener Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung führt. Die Zentralen Orte sollen trotz Ansiedlung neuer bzw. Erweiterung bestehender Einzelhandelsgroßprojekte die ihnen von der Raumordnung zugewiesene Funktion und ihren Versorgungsauftrag weiterhin in vollem Umfang wahrnehmen können. Das Beeinträchtigungsverbot stellt insofern auf den Erhalt ausgeglichener Versorgungsstrukturen und nicht auf einzelne Einzelhandelsbetriebe ab.

Bei der rechtlichen Prüfung des Ansiedlungsbegehrens von Aktiv-Irma im Bereich Vorwerk wurde ein Verstoß gegen das Integrationsgebot festgestellt, zudem werden Verstöße gegen das Kongruenzgebot erwartet. Insoweit kommt es auf den Inhalt des gemeindlichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes gar nicht mehr an, da sich dieses nicht über das Landesrecht hinwegsetzen kann. Daher wird weiterhin keine Möglichkeit gesehen, die Ansiedlung von Aktiv-Irma im Bereich Vorwerk zuzulassen.

Auch im Rahmen eines zwischenzeitlich erfolgten Gesprächs über die bauleitplanerischen Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich Vorwerk, an dem neben der Verwaltung auch Ratsmitglieder sowie Vertreter von Landkreis Ammerland und Oldenburgischer Industrie- und Handelskammer teilgenommen haben, konnte keine Möglichkeit zur rechtskonformen Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes ermittelt werden.

Diese Auffassung wurde zuvor bereits im Rahmen eines Expertengesprächs von dem zuständigen Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vertreten. Das Ministerium hat die Einschätzungen der Oldenburgischen Industrie- und Handelskammer sowie des Landkreises Ammerland bestätigt und sieht im Ergebnis – auch unter Betrachtung etwaiger Sonderfallregelungen oder Ausnahmen – keinerlei Möglichkeit, die Ansiedlung eines großflächigen Aktiv-Irma-Marktes im Bereich Vorwerk mit den Zielen des LROP rechtskonform in Einklang zu bringen. Der Gesprächsvermerk ist als Anlage 4 beigelegt.

Zu dem im März vorgestellten Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, welches die Ansiedlungsbegehren einzelner Marktteilnehmer im Übrigen nur am Rande betrachtet, und stattdessen vielmehr die Bestandssituation für den gesamtörtlichen Einzelhandel berücksichtigt und Handlungsempfehlungen sowie Entwicklungsmöglichkeiten der gesamten Einzelhandelsstruktur ausspricht, hat zwischenzeitlich die Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung stattgefunden.

Vonseiten der Oldenburgischen Industrie- und Handelskammer sowie dem Landkreis Ammerland sind Stellungnahmen eingegangen, wonach der Entwurf inhaltlich begrüßt wird und keine Änderungen erforderlich sind. Die gewählte Strategieoption „Konzentration auf die Zentren“ im Sinne einer räumlich-funktionalen Arbeitsteilung und einer weiteren Konzentration des Angebots wird von dort als höchstes Attraktivitätspotenzial für den vorhandenen Einzelhandel angesehen.

Auch der Handels- und Gewerbeverein Rastede stimmt dem vorliegenden Entwurf in Bezug auf die Konzentration der zentrenrelevanten Hauptsortimente auf den zentralen Versorgungsbereich „ZVB Innenstadt“ sowie der Ansiedlung eines Magnetbetriebs für kurzfristigen und mittelfristigen Bedarf innerhalb des „ZVB Innenstadt“ zu.

Weiterhin befürwortet der Handels- und Gewerbeverein Rastede die Ansiedlung des Aktiv-Irma-Marktes im Bereich Vorwerk, der jedoch – vor dem Hintergrund der Unzulässigkeit aufgrund der Verstöße gegen das LROP – im vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept gar nicht als Zielbereich für Einzelhandelsansiedlung in dem gewünschten Umfang definiert wurde.

Vonseiten der Öffentlichkeit gingen 25 Stellungnahmen ein, darunter Bürgerinnen und Bürger sowie EDEKA und Aktiv-Irma. In den überwiegenden Fällen erfolgte die Stellungnahme jedoch nicht zur inhaltlichen Herleitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, sondern als Interessenbekundung zu den Ansiedlungsbegehren der Marktbetreiber Aktiv-Irma im Bereich Vorwerk sowie EDEKA im Bereich Kleibroker Straße.

Lediglich in Einzelfällen sind die Bürger auf die inhaltlichen Aussagen des Entwurfs eingegangen. Die Stellungnahmen führten jedoch nicht zu einer inhaltlichen Änderung, sodass auch nach Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung kein Änderungsbedarf im vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2022 besteht.

Die vollständigen Stellungnahmen sowie deren Bewertung sind als Anlage 1 und 2 beigelegt.

Durch Beschlussfassung im Rat wird das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2022 Beurteilungsgrundlage für die Ansiedlungs- und Erweiterungsbegehren innerhalb des Gemeindegebietes.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Auswirkungen auf das Klima:

Keine.

Anlagen:

1. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Bewertung
2. Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Bewertung
3. Einzelhandels- und Zentrenkonzept
4. Gesprächsvermerk Expertengespräch im Nds. Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz

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

Vorlage-Nr.: 2023/156freigegeben am **28.09.2023****GB 3**

Sachbearbeiter/in: Kolay, Aysen

Datum: 14.09.2023

6. Änderung des Bebauungsplans 20 - Am Wiesenrand

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. Dem Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans 20 mit örtlichen Bauvorschriften wird zugestimmt.
2. 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.
3. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Sach- und Rechtslage:

Bereits 2022 wurde der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans 20 vor dem Hintergrund einer Baumitteilung für ein Einfamilienhaus in der Schützenhofstraße auf einem rückwärtigen Grundstücksteil, welches sich durch die gewählte Gestaltung des Baukörpers nicht in die vorhandene Einfamilien- und Doppelhausbebauung einfügt, gefasst. Durch das Vorhaben wird der optische Eindruck einer zweigeschossigen Bauweise mit Pultdach mit einer Traufhöhe von über 7 Metern erweckt, wobei für den Neubau die eingeschossige Bauweise rechnerisch nachgewiesen wurde.

Auf Basis des Aufstellungsbeschlusses wurde das Bauvorhaben gemäß § 15 BauGB zurückgestellt. Mit dem nun vorliegenden Entwurf sollen die Ziele des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 20 in die verbindliche Bauleitplanung und somit als Genehmigungsgrundlage für Bauanträge und Baumitteilungen übernommen werden.

Der Bebauungsplan 20 umfasst das Wohngebiet der südöstlichen Schützenhofstraße inklusive Am Wiesenrand, Farnweg, Bogenstraße, Grasweg und Schilfweg. Ausgewiesen sind dort reine und allgemeine Wohngebiete in eingeschossiger Bauweise. Seit 2001 sind durch eine Bebauungsplanänderung nur zwei Wohneinheiten je Gebäude zugelassen. Weitere Festsetzungen zur Baugestaltung, beispielsweise Trauf- und Firsthöhen oder Dachneigungen, wurden weder im Ursprungsplan von 1974 noch in den bisher rechtskräftig gewordenen Änderungen getroffen.

Somit sind im Geltungsbereich höhere Traufhöhen ohne Begrenzung der Gebäudehöhen zulässig, die bei Ausnutzung der festgesetzten Eingeschossigkeit mit Pultdach deutlich höher liegen könnten, als die tatsächlich vorhandenen Gebäude. Das Wohngebiet besteht aus überwiegend in eingeschossiger Bauweise errichteten Einfamilienhäusern mit niedriger Traufe und Sattel- oder Walmdach.

Im Zuge des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans 20 als „grüne Zone“ mit niedriger städtebaulicher Dichte gekennzeichnet.

Es ist daher vorgesehen, orientiert am vorhandenen Gebäudebestand, eine Traufhöhe von 4,50 m und eine Firsthöhe von 9,50 m festzusetzen. Zusätzlich werden örtliche Bauvorschriften erlassen, wonach im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans nur symmetrisch geneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig sind. Die Dachneigung muss zwischen 20° und 45° liegen.

Künftig sollen in Einzelhäusern – abhängig von der Grundstücksgröße – bis zu zwei Wohneinheiten zulässig sein. In Doppelhäusern sollen – abhängig von der Grundstücksgröße – bis zu vier Wohneinheiten zulässig sein, sodass mit der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplans 20 eine geringfügige Erhöhung der zulässigen Anzahl an Wohneinheiten eingeführt wird. Hierdurch soll dem Wohnraumbedarf, insbesondere bei kleineren Wohnungsgrößen, begegnet werden. Da für Doppelhäuser jedoch auch die oben genannten Festsetzungen zur Gebäudekubatur gelten, fügen sich diese auch weiterhin in das Ortsbild ein.

Nähere Informationen zum Entwurf werden in der Sitzung am 09.10.2023 gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

Auswirkungen auf das Klima:

Keine.

Anlagen:

1. Satzung mit Begründung

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

Vorlage-Nr.: 2023/161freigegeben 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:StatusDatumGremium

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