

**Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen**

**Einladung**

**Gremium:** Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen - öffentlich  
**Sitzungstermin:** Montag, 29.01.2024, 17:00 Uhr  
**Ort, Raum:** Ratssaal des Rathauses, Sophienstr. 27, 26180 Rastede

Rastede, den 18.01.2024

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 04.12.2023
- TOP 4 Einwohnerfragestunde
- TOP 5 Aufhebung des Bebauungsplans 64 - Sondergebiet Windenergie Lehmden  
Vorlage: 2023/223
- TOP 6 Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 - Windenergie Lehmden (Erweiterungsfläche)  
Vorlage: 2023/224
- TOP 7 6. Änderung des Bebauungsplans 20 - Am Wiesenrand  
Vorlage: 2023/227
- TOP 8 Bebauungsplan Nr. 116 A - Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raifeisenstraße - "I. Bauabschnitt"  
Vorlage: 2023/221
- TOP 9 Sammeländerung für Gewerbe - und Industriegebiete  
Vorlage: 2023/226

## Einladung

---

- TOP 10 3. Änderung des Bebauungsplanes 29 - Kleibrok  
Vorlage: 2023/218
- TOP 11 Neufassung der Straßenreinigungssatzung und der Straßenreinigungs-  
verordnung  
Vorlage: 2024/004
- TOP 12 Errichtung eines Abreiteplatzes auf dem Turnierplatz  
Vorlage: 2023/234
- TOP 13 Sanierung Nethener Weg - Antrag der SPD-Fraktion  
Vorlage: 2023/203
- TOP 14 Anfragen und Hinweise
- TOP 15 Einwohnerfragestunde
- TOP 16 Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen  
gez. Krause  
Bürgermeister

## Beschlussvorlage

**Vorlage-Nr.: 2023/223**

freigegeben am **08.01.2024**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Kolay, Aysen

**Datum: 11.12.2023**

### **Aufhebung des Bebauungsplans 64 - Sondergebiet Windenergie Lehmden**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	29.01.2024	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	30.01.2024	Verwaltungsausschuss
Ö	06.02.2024	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (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 Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen am 29.01.2024 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 64 mit Begründung und Umweltbericht sowie der örtlichen Bauvorschriften wird gemäß § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

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

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 64 soll erreicht werden, die weiterhin im Flächennutzungsplan als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Windenergie dargestellten Flächen ohne die in dem bisherigen Bebauungsplan Nr.64 getroffenen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften zur Verfügung zu stellen. Nähere Erläuterungen zum Anlass der Planung können dem Aufstellungsbeschluss (s. Vorlage 2023/093) entnommen werden.

Im November 2023 wurden die Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Beteiligung der Behörden und Träger durchgeführt. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden keine oder lediglich redaktionelle Hinweise vorgebracht. Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Belange vorgetragen worden.

Die Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge sind in der Anlage 1 zu entnehmen. Die Abwägungsvorschläge enthalten in kursiver Schrift zudem die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange, um diese im Zuge der Gesamtabwägung berücksichtigen zu können. Auf die seinerzeitige Beratung dieser Stellungnahmen wird verwiesen (s. Vorlage 2023/147).

Inhaltliche Änderungen waren infolge der eingegangenen Stellungnahmen nicht erforderlich, sodass der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

Nähere Ausführungen werden in der Sitzung am 29.01.2024 gegeben.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

**Auswirkungen auf das Klima:**

Keine.

**Anlagen:**

1. Abwägungsvorschläge
2. Lageplan
3. Begründung
4. Satzung
5. Umweltbericht

## Beschlussvorlage

**Vorlage-Nr.: 2023/224**

freigegeben am **03.01.2024**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Kolay, Aysen

**Datum: 11.12.2023**

### **Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 - Windenergie Lehmden (Erweiterungsfläche)**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	29.01.2024	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	30.01.2024	Verwaltungsausschuss
Ö	06.02.2024	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (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 Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen am 29.01.2024 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 mit Begründung und Umweltbericht sowie der örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

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

Mit der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 13 soll erreicht werden, die weiterhin im Flächennutzungsplan als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Windenergie dargestellten Flächen ohne die in dem bisherigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften zur Verfügung zu stellen. Nähere Erläuterungen zum Anlass der Planung können dem Aufstellungsbeschluss (Vorlage 2023/094) entnommen werden.

Im November wurden die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden vornehmlich redaktionelle Hinweise geäußert. Zudem wurde darauf hingewiesen, bei Neuplanungen die Träger öffentlicher Belange generell zu beteiligen.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Belange vorgetragen.

Die Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge sind in der Anlage 1 zu entnehmen. Die Abwägungsvorschläge enthalten in kursiver Schrift zudem die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange, um diese im Zuge der Gesamtabwägung berücksichtigen zu können. Auf die seinerzeitige Beratung dieser Stellungnahmen wird verwiesen (Vorlage 2023/149).

Inhaltliche Änderungen waren infolge der eingegangenen Stellungnahmen nicht erforderlich, sodass der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

Nähere Ausführungen werden in der Sitzung am 29.01.2024 gegeben.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.13 wurde seinerzeit auf Veranlassung und Kosten des Vorhabenträgers aufgestellt, daher wird auch für dessen Aufhebung die Kostenübernahme für das Bauleitplanverfahren in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

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

Keine.

### **Anlagen:**

1. Abwägungsvorschläge
2. Lageplan
3. Begründung
4. Satzung
5. Umweltbericht

## Beschlussvorlage

**Vorlage-Nr.: 2023/227**

freigegeben am **03.01.2024**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Kolay, Aysen

**Datum: 18.12.2023**

### **6. Änderung des Bebauungsplans 20 - Am Wiesenrand**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	29.01.2024	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	30.01.2024	Verwaltungsausschuss
Ö	06.02.2024	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen am 29.01.2024 berücksichtigt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 mit Begründung sowie die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 1 Abs. 3 BauGB 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 6. Änderung des Bebauungsplans 20 durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans 20 wurde bereits 2022 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 Bauvorhaben würde der optische Eindruck einer zweigeschossigen Bauweise mit Pultdach mit einer Traufhöhe von über 7 Metern erweckt.

Auf Basis des Aufstellungsbeschlusses wurde das Bauvorhaben gemäß § 15 BauGB zurückgestellt. Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans 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.

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.

Auf Basis der als Anlage 1 beigefügten Abwägungsvorschläge kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

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

Keine.

### **Anlagen:**

1. Abwägungsvorschlag
2. Satzung mit Begründung

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

**Vorlage-Nr.: 2023/221**

freigegeben am **04.01.2024**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Kolay, Aysen

**Datum: 01.12.2023**

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

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	29.01.2024	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	30.01.2024	Verwaltungsausschuss
Ö	06.02.2024	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen am 29.01.2024 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Der Bebauungsplan Nr. 116 A mit Begründung und Umweltbericht sowie die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 116 A wird die sukzessive Entwicklung weiterer Gewerbeflächen im Bereich nördlich der Raiffeisenstraße im Ortsteil Leuchtenburg geschaffen. 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 beinhaltet. Die 80. Flächennutzungsplanänderung ist zwischenzeitlich genehmigt.

Die Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 116 A beziehungsweise die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz wird über den östlich angrenzenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 planungsrechtlich abgesichert.

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 ist eine neu zu errichtende Kreuzungssituation ausgehend von der Raiffeisenstraße auf der Höhe des heutigen Moorweges vorgesehen. Die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 festgesetzte Wendeanlage wird mit dem Bebauungsplan Nr. 116 A überplant und als Erschließungsstraße in westliche Richtung fortgesetzt. Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über einen Erschließungsring. Das Plangebiet bietet sich insbesondere für Gewerbebetriebe an, für die ein direkter Anschluss an die Bundesautobahn ein wichtiges Standortkriterium darstellt.

Im November 2023 wurden die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden überwiegend naturschutzfachliche Themen erörtert.

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. Die Naturschutzbehörde hat der zeitnahen Waldentnahme zugestimmt.

Um einen ökologischen und klimaschützenden Beitrag leisten zu können, werden die folgenden Pflanzgebote festgesetzt:

1. Je 10 Stellplätze ist ein einheimischer Laubhochstammbaum zu pflanzen und zu erhalten.
2. Die Außenwände sind auf mindestens 25% der Fassadenlänge und auf der gesamten Höhe zu begrünen.
3. Die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15° sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu erstellen.
4. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen, z. B. Rasengittersteine und Pflastersteine mit Rasenfugen, zu befestigen.

Weiterhin sind im Bebauungsplan 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.

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung hat ein Anlieger auf einen Entwässerungskanal im Entwässerungskonzept hingewiesen, der über eine Ackerfläche verlaufe. Dies sei so nicht möglich, da die Fläche sich in Privatbesitz befinde. Der Hinweis des Anliegers bezieht sich auf die Verrohrung beziehungsweise auf die Situation im nördlichen Plangebiet der 80. Flächennutzungsplanänderung.

Für die Erschließung des Bebauungsplans 116 A liegt die wasserrechtliche Erlaubnis seit Dezember 2021 vor. Hiernach ist die vom Anlieger angesprochene Situation für die Erschließung des Bebauungsplans 116 A nicht relevant. Die Entwässerung für dieses Plangebiet erfolgt über gemeindeeigene Flächen und ein Privatgrundstück, mit dessen Eigentümern bereits entsprechende Vereinbarungen abgeschlossen wurden.

Die Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge sind der Anlage 1 zu entnehmen. Die Abwägungsvorschläge enthalten in kursiver Schrift zudem die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange, um diese im Zuge der Gesamtabwägung berücksichtigen zu können.

Inhaltliche Änderungen waren infolge der eingegangenen Stellungnahmen nicht erforderlich, sodass der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

Nähere Ausführungen werden in der Sitzung am 29.01.2024 gegeben.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Haushaltsmittel für das Bauleitplanverfahren stehen zur Verfügung.

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

Siehe Begründung zum Bebauungsplan.

### **Anlagen:**

1. Abwägungsvorschlag
2. Planzeichnung
3. Begründung mit Umweltbericht

## Beschlussvorlage

**Vorlage-Nr.: 2023/226**

freigegeben am **08.01.2024**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Kolay, Aysen

**Datum: 15.12.2023**

### **Sammeländerung für Gewerbe - und Industriegebiete**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	29.01.2024	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	30.01.2024	Verwaltungsausschuss
Ö	06.02.2024	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen am 29.01.2024 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die Sammeländerung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“, 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“, 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“ mit Begründung und Umweltbericht werden gemäß § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

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

Die Bebauungspläne 15a, 86 und 98 der Gemeinde Rastede weisen Industrie- und Gewerbegebiete aus, allerdings ohne Festsetzungen zur zulässigen Höhe von baulichen Anlagen zu treffen. Mit der vorgesehenen Änderung der Bebauungspläne sollen Festsetzungen zur zulässigen Höhe aufgenommen werden, um die Überprägung der Umgebungsbebauung und der freien Landschaft durch sehr hohe Baukörper zu vermeiden.

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde von ansässigen Unternehmen die geplante Höhenbegrenzung als nicht ausreichend für künftig mögliche Bauprojekte kritisiert.

Die Gemeinde Rastede erachtet die gewählten Höhen jedoch für mehr als ausreichend. In den Bebauungsplänen sind Grundflächenzahlen von 0,7 beziehungsweise 0,8 sowie Baumassenzahlen von 8,5 bis 10,0 als nach der Baunutzungsverordnung maximal ausnutzbare Größe festgesetzt. Insbesondere die Baumassenzahl beinhaltet die größte Ausnutzungsmöglichkeit des Grundstückes in dreidimensionaler Hinsicht. Wenn also bei Ausnutzung der Grundflächenzahl, was insbesondere im industriell geprägten Bereich der Standard ist, Länge und Breite durch die Grundstücksgröße dem Grunde nach feststehen, ergibt sich durch die Baumassenzahl daraus die maximale Höhe. Diese wird nicht nur bei keinem Baukörper, der bereits besteht, erreicht; vielmehr besteht zum jetzigen Zeitpunkt durchgängig noch ein deutliches Potenzial zur Aufstockung beziehungsweise Erweiterung. Lediglich dann, wenn ein Gebäude abgebrochen werden beziehungsweise ein noch nicht genutztes Grundstück erstmalig zur Bebauung anstehen würde, könnte bei geringer Ausnutzung der Grundflächenzahl eine größere Höhe erreicht werden. Genau hier setzt jedoch die Regulierungsabsicht der Gemeinde ein.

Die Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge sind der Anlage 1 zu entnehmen. Die Abwägungsvorschläge enthalten in kursiver Schrift zudem die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange, um diese im Zuge der Gesamtabwägung berücksichtigen zu können.

Inhaltliche Änderungen waren infolge der eingegangenen Stellungnahmen nicht erforderlich, sodass der Satzungsbeschluss gefasst werden kann. Nähere Ausführungen werden in der Sitzung gegeben.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens stehen zur Verfügung.

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

Aufgrund der geplanten Änderung ergeben sich keine Auswirkungen auf das Klima. Im Übrigen sind die Auswirkungen bereits bei der Aufstellung der Bebauungspläne entsprechend berücksichtigt worden.

### **Anlagen:**

1. Abwägungsvorschläge
2. Lagepläne
3. Satzung mit Begründung und Umweltbericht

## Beschlussvorlage

**Vorlage-Nr.: 2023/218**

freigegeben am **08.01.2024**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Wiechering, Jens

**Datum: 23.11.2023**

### **3. Änderung des Bebauungsplanes 29 - Kleibrok**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	29.01.2024	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	30.01.2024	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Bebauungsplan Nr. 29 – „Kleibrok“ wird hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (Trauf- und Firsthöhe) und der Anzahl der Wohneinheiten geändert. Dabei werden auch örtliche Bauvorschriften (z. B. Dachneigung) berücksichtigt.

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

Der Bebauungsplan Nr. 29 umfasst unter anderem die Wohngebiete südöstlich der Firma Bohmann und nordwestlich des Bauhofgeländes sowie die Flächen der Firma Bohmann und des Bauhofes selbst. Festgesetzt sind Allgemeine Wohngebiete mit eingeschossiger Bauweise, wobei keine näheren Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper getroffen wurden. Das Gebiet im Bereich der Straße „Am Brook“ ist nahezu ausschließlich mit Einfamilienhäusern bebaut; für die Grundstücke Am Brook 2 und 4 sind zwei Mehrfamilienhäuser vorhanden.

Der Gemeinde liegt eine Bauvoranfrage für das Grundstück „Am Brook 1“ vor. Dort ist der Neubau von zwei Einfamilienhäusern geplant. Durch die vom Bauherrn gewählte Gestaltung des Baukörpers wird der optische Eindruck einer zweigeschossigen Bauweise erweckt, wobei für den Neubau die eingeschossige Bauweise rechnerisch nachgewiesen werden könnte. Die Traufhöhe soll bei 6,21 m und die Firsthöhe bei 8,47 m liegen. Das Bauvorhaben ist als Anlage 3 beigefügt.

Im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung ist dieser Bereich als „grüne Zone“ festgelegt worden. Eine konkrete Begrenzung der sich darstellenden Trauf- und Firsthöhe sowie die Dachgestaltung wurde im Konzept hierzu nicht verbindlich festgelegt. Vielmehr handelt es sich innerhalb der grünen Zone um eine Einzelfallprüfung. Ein Auszug des Konzeptes ist als Anlage 4 beigefügt.

Auf Basis der umliegenden Bebauung und der damit einhergehenden Charakterisierung des Gebietes fügt sich dieses Vorhaben örtlich nicht homogen in die Umgebung ein und stellt in städtebaulicher Hinsicht einen Fremdkörper dar.

Die Verwaltung schlägt daher vor, die Festlegungen des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung für die Wohngebiete zu verwirklichen. Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 sollen daher das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt und örtliche Bauvorschriften zur Dachgestaltung erlassen werden, die sich an der tatsächlichen Bebauung orientieren. In diesem Zuge sollen ebenfalls die Regelungen zur Anzahl der zulässigen Wohneinheiten entsprechend des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung übernommen werden.

Soweit der Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 gefasst wird, kann die Gemeinde die Zurückstellung des Vorhabens nach § 15 BauGB gegenüber dem Landkreis beantragen, sodass für die Dauer von einem Jahr keine abschließende Entscheidung über das Gesuch getroffen werden kann. Innerhalb dieser Zeit kann die Bebauungsplanänderung mit neuen Festsetzungen erarbeitet werden.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Aufwendungen werden im Rahmen des Budgets „Räumliche Planung“ abgedeckt.

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

Zunächst keine.

#### **Anlagen:**

1. Bebauungsplan Nr. 29
2. 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 29
3. Geplante Gebäude Am Brook 1
4. Auszug aus dem Konzept zur verträglichen Innenentwicklung

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

**Vorlage-Nr.: 2024/004**

freigegeben am **17.01.2024**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Rädicker, Nico

**Datum: 08.01.2024**

### **Neufassung der Straßenreinigungssatzung und der Straßenreinigungsverordnung**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	29.01.2024	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	30.01.2024	Verwaltungsausschuss
Ö	06.02.2024	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Neufassung der Verordnung über Art und Umfang der Straßenreinigung (Straßenreinigungsverordnung) und die Neufassung der Satzung über die Reinigung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze innerhalb der geschlossenen Ortslagen (Straßenreinigungssatzung) werden jeweils in der vorgelegten Fassung beschlossen.

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

Gemäß § 52 Abs.2 des Nds. Straßengesetzes (NStrG) obliegt den Gemeinden die Straßenreinigungspflicht nach Maßgabe des § 52 Abs.1 NStrG. Gem. § 52 Abs.1 S.2 NStrG ist Art, Maß und räumliche Ausdehnung der Reinigung in einer Verordnung zu regeln. Durch Satzung können die Gemeinden die ihnen obliegenden Straßenreinigungspflichten ganz oder zum Teil den Eigentümern der anliegenden Grundstücke auferlegen, vgl. § 52 Abs.4 NStrG. Die aktuelle Straßenreinigungssatzung und Straßenreinigungsverordnung wurden zuletzt mit Beschlussfassung vom 15.12.2015 geändert und traten jeweils zum 01.01.2016 in Kraft, vgl. Vorlage 2015/209.

Die Entwicklung von Bau- und Gewerbegebieten bedingt die Integration der neu entstandenen Straßen in die Straßenverzeichnisse A (für maschinelle und gebührenpflichtige Reinigung) sowie B (für die Übertragung der Reinigungspflicht auf angrenzende Grundstückseigentümer). Im Zuge dieser Integration wurden ferner die Straßen "Buchenstraße" (von der Oldenburger Straße bis Loyer Weg) und "Nethener Weg", die zuvor der Anlage B zugeordnet waren, aufgrund ihrer gestiegenen verkehrlichen Bedeutung dem Straßenverzeichnis der Anlage A zugeordnet. Straßen, die sich derzeit noch nicht im Endausbau befinden, wie der Sonnentauweg oder Bickbeernweg, werden nach Fertigstellung des Endausbaus im Rahmen einer Verordnungsänderung den entsprechenden Straßenverzeichnissen zugeordnet.

Die Aktualisierung der Straßenverzeichnisse dient auch als Anlass, die Straßenreinigungssatzung und die Straßenreinigungsverordnung zu überarbeiten und besser zu strukturieren (vgl. Synopsen). Die wesentliche Änderung besteht darin, dass die Anlagen A und B (Auflistung der der Reinigung unterliegenden Straßen) nicht mehr beiden Vorschriften, sondern ausschließlich der Straßenreinigungsverordnung beigelegt sind. Dies bietet den Vorteil, dass künftige Änderungen und Ergänzungen lediglich die Anpassung der Verordnung erfordern und nicht mehr – wie zuvor – beider Vorschriften.

Zusätzlich wurde die bestehende Regelung zur Übertragung der Reinigungspflicht der Verbindungswege innerhalb der geschlossenen Ortslage geändert. Die Übertragung auf angrenzende Grundstückseigentümer erfolgt nun nicht mehr im Rahmen der Eingrenzung des Straßenverzeichnisses B. Im Zuge der Neufassung der Vorschriften wurde den Grundstückseigentümern die Reinigung nur in dem Maße übertragen, soweit sich aus Anlage C der Straßenreinigungsverordnung keine Reinigungspflicht der Gemeinde ergibt. Die Zuordnung der Verbindungswege in den Zuständigkeitsbereich der Gemeinde erfolgte basierend auf der Gestaltung (Wegebeschaffenheit) oder Abgrenzung zu angrenzenden Grundstücken, in Folge dessen sich eine Anliegerschaft nur schwer erkennen lässt.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die zusätzlichen Aufwendungen für die Straßenreinigung sind gebührenrelevant und werden durch die hinzukommenden Gebührenpflichtigen getragen werden.

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

Die Reinigung der zusätzlich in der Anlage A (maschinelle Reinigung) aufgenommenen Straßen wird mit einer entsprechenden Zunahme von Staub- und Schadstoffemissionen einhergehen.

### **Anlagen:**

- Anlage 1 – Neufassung der Straßenreinigungssatzung
- Anlage 2 – Neufassung der Verordnung über Art und Umfang der Straßenreinigung
- Anlage 3 – Synopse Straßenreinigungssatzung
- Anlage 4 – Synopse Straßenreinigungsverordnung

## Beschlussvorlage

**Vorlage-Nr.: 2023/234**

freigegeben am **08.01.2024**

**GB 1**

Sachbearbeiter/in: Stefan Unnewehr

**Datum: 28.12.2023**

### **Errichtung eines Abreiteplatzes auf dem Turnierplatz**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	29.01.2024	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	30.01.2024	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Errichtung eines Abreiteplatzes (Größe ca. 30m x 80m) auf dem Turnierplatz durch den Renn- und Reitverein Rastede wird zugestimmt.

Die Kosten der Baumaßnahme trägt der Renn- und Reitverein Rastede e.V. mit Ausnahme der Kosten für die Umsetzung von Stromverteilerkästen in Höhe von ca. 6.000 Euro, die durch die Gemeinde übernommen werden.

Nach Fertigstellung der Anlage geht diese in das Eigentum der Gemeinde über und wird von ihr baulich unterhalten.

Im Rahmen der Vergabe des Turnierplatzes kann der Abreiteplatz auch anderen Nutzern durch die Gemeinde zur Verfügung gestellt werden.

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

Mit Schreiben vom 03.11.2023 hat der Renn- und Reitverein einen Antrag auf Errichtung eines Abreiteplatzes zur Größe von ca. 30m x 80m im Bereich des ehemaligen Birkenwäldchens gestellt und die Notwendigkeit der Maßnahme begründet (vgl. Anlage 1). Die Kosten für die Baumaßnahme werden vom Renn- und Reitverein übernommen.

Die Kosten für damit in Zusammenhang stehende notwendige Umsetzungen von Stromverteilerkästen in Höhe von ca. 6.000 Euro werden von der Gemeinde übernommen, da im Rahmen der Herstellung des Abreiteplatzes die aktuelle Situation um das ehemalige Birkenwäldchen im Interesse der Gemeinde bereinigt werden kann. Baumstubben und verbliebene Rhododendren werden im Zuge der Durchführung der Baumaßnahme durch den Renn- und Reitverein entfernt und die Fläche in den neuen Abreiteplatz integriert.

Die im Randbereich des ehemaligen Wäldchens befindlichen Stromverteilerkästen werden anschließend an den Rand des neuen Abreiteplatzes verlegt. Nach Fertigstellung des Abreiteplatzes geht dieser in das Eigentum der Gemeinde Rastede über. Die Pflege und die Unterhaltung werden vom Bauhof übernommen, der bekanntlich auch die restlichen Flächen unterhält.

Im Übrigen wird die Maßnahme, auch unter Berücksichtigung der erforderlichen bau- und denkmalrechtlichen Genehmigungen, mit der Verwaltung abgestimmt werden. Die Umsetzung der Baumaßnahme ist zeitnah vorgesehen, sodass die Fertigstellung bis zum Beginn der Veranstaltungssaison 2024 abgeschlossen ist.

Die beantragte Maßnahme wird ausdrücklich befürwortet, da die bisher als Abreiteplatz genutzte Fläche - besonders in Jahren mit starkem Regenaufkommen - extrem beansprucht und geschädigt wurde, sodass sich eine Regeneration beziehungsweise Wiederherstellung für Folgeveranstaltungen teilweise schwierig und kostenintensiv gestaltet hat.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, der Erstellung eines Abreiteplatzes durch den Renn- und Reitverein Rastede zuzustimmen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Gesamtfinanzierung in Höhe von ca. 40.000 Euro wird durch den Renn- und Reitverein Rastede sichergestellt.

Haushaltsmittel für die notwendige Umsetzung von Stromverteilerkästen in Höhe von ca. 6.000 Euro werden im Haushalt 2024 entsprechend eingeplant.

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

Größere Auswirkungen auf das Klima sind mit der Baumaßnahme nicht verbunden.

Da sich nach Fertigstellung des Abreiteplatzes die Nutzungsintensität des Platzes nicht ändert und sich voraussichtlich der Regenerationsaufwand durch den verminderten Einsatz von Maschinen verringert, dürfte sich die Maßnahme langfristig eher positiv auf die Klimabilanz der Gemeinde auswirken.

### **Anlagen:**

Anlage 1 - Antrag des Renn- und Reitvereins

Anlage 2 - Lageplan

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

**Vorlage-Nr.: 2023/203**

freigegeben am **09.01.2024**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Henkel, Günther

**Datum: 14.11.2023**

### **Sanierung Nethener Weg - Antrag der SPD-Fraktion**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	29.01.2024	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	20.02.2024	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Sanierung des Nethener Weges entsprechend dem in der Anlage 2 zu dieser Vorlage gekennzeichneten Teilabschnitt zur Länge von rund 700 m erfolgt in der Rangreihenfolge insgesamt zu sanierender Straßen im Gemeindegebiet.

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

Die SPD Fraktion hatte den als Anlage 1 zu dieser Vorlage beigefügten Antrag gestellt, wobei absprachegemäß eine Beratung erst zu dem Zeitpunkt erfolgen sollte, in dem eine abschließende Entscheidung zum Ausbau der Ortsdurchfahrt Hahn-Lehmden vorliegen würde. Obgleich diese Entscheidung möglicherweise erst im Frühjahr 2025 anstehen wird, soll im Hinblick auf den bereits bislang verstrichenen Zeitraum nunmehr eine Grundsatzentscheidung in Bezug auf den Antrag herbeigeführt werden.

Inhaltlich entspricht die Beschreibung im Wesentlichen der Begründung zum Antrag, wengleich der Verkehrssicherheits- beziehungsweise die Verkehrsunfallkommission das vermeidliche Gefahrenpotenzial so nicht bekannt ist; dazu trägt die Geschwindigkeitsbegrenzung wohl im erheblichen Umfang bei.

Sowohl der bauliche Zustand der Fahrbahn als auch der des Schmutzwasserkanales entspricht nach den Kriterien, die insgesamt bei der Beurteilung solcher Einrichtungen im Gemeindegebiet Anwendung finden, einem befriedigenden beziehungsweise guten Zustand und bedürfte von daher keiner irgendwie gearteten Maßnahme.

Dennoch könnte natürlich der Zustand in seinem Gesamtbild verbessert werden, insbesondere bezogen auf Nebeneinrichtungen wie zum Beispiel der Anlegung eines Gehweges, der Beleuchtung, aber auch eines (vollständigen, da nur in Teilbereichen vorhandenen) Regenwasserkanales betreffend.

Gerade Letzteres ist der Darstellung des Straßenrandbereiches geschuldet: Niederschlagswasser, auch von angrenzenden Grundstücken, sammelt sich in dem nicht befestigten Straßenrandbereich und führt, gerade bei entsprechenden Ausweichverkehr auch über die Bankettplatten hinaus, zu dem bekannten Erscheinungsbild, eben weil kein Kanal vorhanden ist.

Dies stellt, für sich gesehen, jedoch kein Gefahrenpotenzial dar. Deshalb wird vorgeschlagen, ungeachtet der sonstigen Einschätzung, die Straße im Rahmen der Rangreihenfolge insgesamt zu sanierender Straßen, vgl. Vorlage 2023/017, zu berücksichtigen. Allenfalls mittel- bis längerfristig würde aus diesen Gründen heraus eine Sanierung erfolgen. Der zu berücksichtigende Abschnitt würde eine Länge von rund 700 m betragen, wobei der Einmündungsbereich Wilhelmshavener Straße / Nethener Weg im Bereich Dorfplatz bereits im Zuge der dortigen Maßnahme grundsätzlich aufgegriffen worden ist.

Weitere Ausführungen erfolgen im Rahmen der Sitzung.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Eine aktuelle Kostenschätzung unter Berücksichtigung unter anderem der Beleuchtungseinrichtung, eines Gehweges und eines Regenwasserkanales würden Investitionskosten von rund 2,15 Millionen Euro nach sich ziehen. Eine Gegenfinanzierung würde lediglich eingeschränkt im Zusammenhang mit der Herstellung des Regenwasserkanales erfolgen können, wobei im Einzelfall insbesondere für die anliegenden Grundstücke durchaus die Möglichkeit bestände, auf ein dort vorhandenes Entwässerungssystem zuzugreifen.

Haushaltsmittel sind derzeit weder in dem Haushaltsplanentwurf 2024 noch in der mittelfristigen Finanzplanung vorgesehen.

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

Die Folgen sind nicht abschätzbar. Insbesondere der Verwendung grauer Energie in Bezug auf die zu verwendenden Materialien stehen möglicherweise Einsparungen durch die Inanspruchnahme der zu schaffenden Nebenanlagen gegenüber.

### **Anlagen:**

1. Antrag der SPD Fraktion
2. Übersichtsplan der untersuchten Ausbaustrecke