

Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen

Einladung

Gremium: Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen - öffentlich
Sitzungstermin: Montag, 30.05.2022, 17:00 Uhr
Ort, Raum: Neue Aula der KGS Rastede, Bahnhofstraße 5, 26180 Rastede

Rastede, den 20.05.2022

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 29.03.2022
- TOP 4 Einwohnerfragestunde
- TOP 5 Geplante Ansiedlung von Verbrauchermärkten in Rastede
Vorlage: 2022/052
- TOP 6 Sammeländerung für Gewerbe- und Industriegebiete
Vorlage: 2022/059
- TOP 7 Renaturierung von Gewässern - Antrag der CDU-Fraktion
Vorlage: 2022/053
- TOP 8 Rasteder Ortsbild schützen und pflegen - Antrag der CDU-Fraktion
Vorlage: 2022/062
- TOP 9 Klima- und umweltschützenden Festsetzungen in Bauleitverfahren - Antrag der Gruppe SPD, BÜNDNIS90/DIE GRÜNEN, UWG
Vorlage: 2022/074

Einladung

- TOP 10 Widmung einer privaten Zuwegung zur öffentlichen Gemeindestraße
Vorlage: 2022/040
- TOP 11 Anfragen und Hinweise
- TOP 12 Einwohnerfragestunde
- TOP 13 Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen
gez. Krause
Bürgermeister

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2022/052

freigegeben am **09.05.2022**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Henkel, Günther

Datum: 19.04.2022

Geplante Ansiedlung von Verbrauchermärkten in Rastede

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	30.05.2022	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	07.06.2022	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die Stellungnahmen, die im Zusammenhang mit der geplanten Ansiedlung von Verbrauchermärkten im Ortsteil Rastede abgegeben worden sind, werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, vor Einleitung etwaiger Bauleitplanverfahren die Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes durchzuführen.

Sach- und Rechtslage:

Bekanntlich beabsichtigen die Verbrauchermärkte Edeka und aktiv/irma, sich im Hauptort anzusiedeln. Eine ausführliche Vorstellung der geplanten Vorhaben hatte in der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen am 17.11.2021 stattgefunden (vgl. Vorlage 2021/200 und 2021/201).

Im Ergebnis war unter anderem beschlossen worden, bereits vorab eine Einschätzung von Trägern öffentlicher Belange, insbesondere die raumordnerische Situation betreffend, zu erhalten. Dies deshalb, weil zum einen die gemeindliche Planungshoheit als „äußere Grenze“ die Raumordnung zum Inhalt hat, der die Gemeinde ihre Bauleitplanung im Zweifelsfall sogar anzupassen hätte (vgl. § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch) und zum anderen, weil Verbrauchermärkte in der von den Antragstellern beabsichtigten Größenordnung raumordnerische Auswirkungen haben und deshalb auf dieser Grundlage einer Beurteilung unterliegen.

Dieses Verfahren ist zwischenzeitlich durchgeführt worden. Dabei wurde auch dem Vorschlag aus der Mitte des Ausschusses entsprochen, den Handels- und Gewerbeverein (HGV) zu beteiligen. Auf die Anlagen 1 bis 3 zu dieser Vorlage und insbesondere die dortigen ausführlichen Begründungen wird insoweit verwiesen.

Die Stellungnahmen des Landkreises Ammerland und der Industrie- und Handelskammer (IHK) kommen übereinstimmend zu dem Ergebnis, dass die Entwicklung des Marktes durch Fa. Edeka möglich sein könnte, während für den beabsichtigten Standort der Fa. aktiv/irma die Unzulässigkeit konstatiert wird.

Hintergrund ist die klare und gerade durch die aktuelle Rechtsprechung bestätigte Aussage des Landesraumordnungsprogrammes - ein Auszug ist als Anlage 4 dieser Vorlage beigefügt - , dass bereits die nicht integrierte Lage des geplanten Standortes des aktiv/irma - Marktes ausreichend ist, um die Unzulässigkeit zu begründen.

Diese Vorab einschätzung, die für die weitere Entscheidung durchaus richtungsweisend ist, bedeutet jedoch auch für den Standort Kleibroker Str., in dem sich die Firma Edeka ansiedeln will, nicht bereits die abschließende Zulässigkeit. Vielmehr wären selbstverständlich im Rahmen eines noch durchzuführenden Bauleitplanverfahrens weitere öffentliche Belange (z.B. Lärm, Verkehr) zu eruieren und abzuwägen.

Bevor jedoch überhaupt ein Bauleitplanverfahren begonnen werden würde, sollte eine Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes vorgenommen werden. Hierfür sprechen sich gemeinschaftlich auch der Landkreis Ammerland und die IHK aus. Hintergrund dieser Empfehlung ist jedoch vorrangig, dass weitere, wenn auch gemessen an den vorhandenen Vorhaben sehr kleine Änderungsüberlegungen beziehungsweise -planungen vorliegen.

- Für den Bereich Wahnbek ist beabsichtigt, den dortigen NP-Markt in einen Edeka-Markt mit erhöhter Verkaufsfläche umzuwandeln. Hierfür liegt bereits eine entsprechend positive Stellungnahme aus einzelhandelsentwicklungstechnischer Sicht vor. Diese so auch vom Landkreis Ammerland und der IHK grundsätzlich akzeptiert worden ist.
- Weitere Überlegungen bestehen für den Ortsteil Hahn-Lehmden, wo jedenfalls mittelfristig beabsichtigt sein könnte, den dortigen Edeka-Markt in seiner Verkaufsfläche von derzeit 500 m² zu erhöhen. Die Gemeinde hat zwar ihre grundsätzliche Zustimmung hierzu erklärt (vgl. Vorlage 2020/197); gleichwohl würde, wenn eine Überschreitung der Verkaufsfläche von 800 m² anstünde, ebenfalls eine einzelhandelsentwicklungstechnische Beurteilung erforderlich sein.
- Die Firma Lidl beabsichtigt, eine Fläche von rund 90 m² (zurzeit bereits als Leergutlager bestehend, aber noch nicht als Verkaufsfläche genutzt) zusätzlich als Verkaufsfläche zu nutzen. Der Bauantrag ist auf Wunsch des Unternehmens ruhend gestellt, da auch hier eine gesonderte Einzelhandelsentwicklungsbetrachtung, die bislang von dem Unternehmen selbst erbracht worden ist, noch keine Zustimmung auf Landkreisebene erbrachte.
- Der Verbrauchermarkt REWE, Oldenburger Str., beabsichtigt möglicherweise, derzeitige Flächen, die als Leergutlager genutzt werden, ebenfalls in Verkaufsfläche umzuwandeln; die Größenordnung liegt bei rund 100 m². Ein konkreter Bauantrag liegt derzeit nicht vor.

Allein die vorgenannten Maßnahmen würden aus Sicht der Verwaltung die Fortschreibung eines kosten- und zeitintensiven Einzelhandelsentwicklungskonzeptes nicht rechtfertigen. Dies insbesondere deshalb nicht, weil Planungen in der beschriebenen Art entweder noch nicht vorliegen oder bereits für einen einzelnen Standort

erarbeitet worden sind beziehungsweise in den Auswirkungen eine ergebnisverändernde Darstellung der raumordnerischen Beurteilung des Landkreises Ammerland, gemessen an den Verkaufsflächen im Ortsteil Rastede insgesamt, nicht erwarten lässt.

Darüber hinaus ist das Einzelhandelsentwicklungskonzept ständig fortgeschrieben worden, zuletzt 2015. Nennenswerte Veränderungen innerhalb der Einzelhandelsituation im Hauptort haben sich nicht ergeben. Im Übrigen wären Aussagewerte zum jetzigen Zeitpunkt zu einem wohl nicht unerheblichen Maße geprägt auch von der gerade in den vergangenen Jahren bestehenden Besonderheit der Coronapandemie.

Als Rechtfertigung würde sich deshalb, neben den beschriebenen „Mitnahmeeffekten“, die Fragestellung eröffnen können, ob über eine Änderung des zentralen Versorgungsbereiches nachgedacht werden sollte, und, soweit dies nicht der Fall wäre, wie dem Schutz des zentralen Versorgungsbereiches im Rahmen der Bauleitplanung, möglicherweise durch konkretisierende Festsetzungen hinsichtlich der Sortimentsbreite und –tiefe, begegnet werden könnte.

Nach abschließender Erarbeitung eines entsprechenden Entwicklungskonzeptes könnte dann die finale Entscheidung erfolgen, ob und inwieweit für die Ansiedlung von Verbrauchermärkten Bauleitplanung betrieben werden soll.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes, die unter entsprechender Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt werden würde, würde voraussichtlich einen Kostenumfang von gegen 25.000 Euro einnehmen können. Weitere Kosten entstehen derzeit nicht. Etwaige Kosten sind für das Haushaltsjahr 2022 nicht im Haushaltsansatz für den Bereich „Räumliche Planung“ berücksichtigt. Bei entsprechender Beschlussfassung würde es im weiteren Verlauf des Jahres zu überplanmäßigen Ausgaben kommen, die dann im Zuge einer Auftragsvergabe separat zu behandeln wären.

Auswirkungen auf das Klima:

Zurzeit keine.

Anlagen:

1. Stellungnahmen von Landkreis Ammerland
2. Stellungnahme IHK
3. Stellungnahme HGv
4. Auszug aus dem Landesraumordnungsprogramm

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2022/059

freigegeben am **09.05.2022**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Kahne, Tabea

Datum: 27.04.2022

Sammeländerung für Gewerbe- und Industriegebiete

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	30.05.2022	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	07.06.2022	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung der Sammeländerung 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“, 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“, 1. Änderung des Bebauungsplans 98 „Industriegebiet Hohe Looge“ wird beschlossen.
2. Dem Vorentwurf der Sammeländerung 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“, 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“, 1. Änderung des Bebauungsplans 98 „Industriegebiet Hohe Looge“ wird zugestimmt.
3. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Form einer einmonatigen Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

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. Auf die bisherigen Beratungen zu dieser Thematik (s. Vorlagen 2021/122 und 2021/122A) wird verwiesen.

Mit der vorliegenden Sammeländerung sollen nunmehr Festsetzungen zur zulässigen Höhe aufgenommen werden, um die Überprägung der Umgebungsbebauung und der freien Landschaft zu vermeiden.

In den bisherigen Beratungen war auch der Bebauungsplan Nr. 37 „Industriegebiet Nethen“ benannt. Bei genauerer Prüfung wurde jedoch festgestellt, dass für das dortige Planungsgebiet bereits eine maximale Bauhöhe von 18 m festgesetzt wurde, sodass aktuell kein weiterer Regelungsbedarf besteht und dieser Bebauungsplan nicht Gegenstand der vorliegenden Sammeländerung wird.

Für die in der Sammeländerung enthaltenen Bebauungspläne sollen folgende Festsetzungen getroffen werden:

Bebauungsplan 15a

In Anlehnung an die Gebäudehöhen der vorhandenen Gebäude wird das Plangebiet in zwei Teilbereiche unterteilt. Im nördlichen Teilgebiet (Hohe Looge, Gut Rehorn) wird eine maximale Gebäudehöhe von 30 m zugelassen. Im südlichen Teilgebiet (Rehornweg, Am Liethegleis, Am Eichenwall) wird eine maximale Gebäudehöhe von 20 m zugelassen.

Bebauungsplan 86

Im gesamten Geltungsbereich wird in Anlehnung an die vorhandenen Gebäudehöhen eine maximale Gebäudehöhe von 25 m zugelassen.

Bebauungsplan 98

Im gesamten Geltungsbereich wird in Anlehnung an die vorhandenen Gebäudehöhen eine maximale Gebäudehöhe von 20 m zugelassen.

Für alle Plangebiete gilt, dass von dieser Bauhöhenbeschränkung untergeordnete Gebäudeteile (i. S. des § 5 Abs. 3 und 4 NBauO) sowie technische Anlagen des Immissionsschutzes und zur Erzeugung regenerativer Energien ausgenommen sind. Diese Anlagen können weiterhin höher als die o. g. Maximalhöhen errichtet werden.

Hierdurch wird explizit die Überschreitung der o. g. Maximalhöhe beispielsweise für Windenergieanlagen, Dachflächen-Solaranlagen oder Dachflächen-Photovoltaikanlagen weiterhin zugelassen. Die Zulässigkeit dieser Anlagen richtet sich nach den sonstigen Festsetzungen der Bebauungspläne sowie bauordnungsrechtlichen Vorgaben.

Mit der Sammeländerung wird die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen in den genannten Industrie- und Gewerbegebieten auf ein verträgliches Maß begrenzt. Da es sich um eine Planung in Bestandsgebieten handelt, entstehen keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche und Boden, Wasser, Klima und Luft, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter. Für das Schutzgut Landschaftsbild ergeben sich verringerte Auswirkungen, da eine Überprägung der Umgebungsbebauung und des Landschaftsbilds künftig vermieden wird. Dies wirkt sich positiv auf das Landschaftsbild aus.

Nähere Erläuterungen zur Sammeländerung werden in der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen am 30.05.2022 gegeben. Um das Bauleitplanverfahren einzuleiten, ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

Auswirkungen auf das Klima:

Aufgrund der aktuell geplanten Änderung ergeben sich keine Auswirkungen. Im Übrigen sind die Auswirkungen bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt worden.

Anlagen:

1. Vorentwurf Sammeländerung inkl. Begründung
2. Lagepläne

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

Vorlage-Nr.: 2022/053

freigegeben am **28.04.2022**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Henkel, Günther

Datum: 19.04.2022

Renaturierung von Gewässern - Antrag der CDU-Fraktion

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	30.05.2022	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	07.06.2022	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Für allgemeine Naturschutzmaßnahmen, die die Gemeinde ohne rechtliche Verpflichtung umsetzen will, werden vorrangig Maßnahmen im Zusammenhang mit Gewässern, die auch eine wasserwirtschaftliche Bedeutung haben, im Gebiet der Gemeinde Rastede durchgeführt.
2. Für allgemeine Naturschutzmaßnahmen im Sinne der Ziffer 1 sind die Möglichkeiten der Einwerbung von Drittmitteln zu prüfen.

Sach- und Rechtslage:

Mit Schreiben vom 28.01.2022 hatte die CDU-Fraktion den als Anlage 1 zu dieser Vorlage beigefügten Antrag gestellt. Aufgrund der besonderen Spezifikation des Antrages hat die Verwaltung daraufhin eine fachgutachterliche Stellungnahme des Planungsbüros NWP, Oldenburg, eingeholt. Auf die dortigen Ausführungen wird insoweit verwiesen; vgl. Anlage 2 zu dieser Vorlage.

Im Übrigen lassen sich die folgenden grundlegenden Handlungsprinzipien der Verwaltung aus der Vergangenheit ableiten:

- Kompensationsmaßnahmen sind grundsätzlich im Gemeindegebiet generiert worden. Lediglich einmal, nämlich im Zusammenhang mit der Übernahme von Kompensationswertpunkten auf dem Ammerländer Teil des Fliegerhorstgeländes Oldenburg, wurde im Wege einer gemeinsamen Vereinbarung zwischen Haaren-Wasseracht, Gemeinde Wiefelstede und Gemeinde Rastede eine grenzüberschreitende und dem sogenannte Ökokonto der Gemeinde zuzurechnende Maßnahme außerhalb des Gemeindegebietes durchgeführt beziehungsweise mitfinanziert (vgl. Vorlage 2013/148).

Darüber hinaus hat sich die Gemeinde gemeindeübergreifend, ebenfalls im Wege von Kompensationsmaßnahmen aufgrund planungsrechtlicher Bedingungen, regelmäßig an dem Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland beteiligt, da hier im Hinblick auf Aufwand und Ertrag jeweils ein gutes Ergebnis erzielt werden konnte. Die Kompensation im Bereich der Bauleitplanung für Windenergie wurde durch einen privaten Investor initiiert, zu einem geringfügigen Teil ebenfalls außerhalb des Gebietes der Gemeinde Rastede liegend.

- Der Umfang der planrechtlich bedingten Kompensationsmaßnahmen erfolgt nach dem in Anlage 2 benannten Berechnungsmodell; die eingriffsspezifische Größenordnung wird jeweils hier auch nur zugrunde gelegt. Deshalb verfügt die Gemeinde in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde über ein sogenanntes „Ökokonto“, auf welches die Gemeinde „Einzahlungen“ durch Ankauf von Flächen aufgrund der vorab geprüften Kompensationsmöglichkeit durchführt, aber auch die „Abbuchungen“ bei planrechtlich bedingten Maßnahmen, insbesondere im Bereich der Bauleitplanung.
- Maßnahmen, in denen die Gemeinde außerhalb von planrechtlichen Eingriffen verpflichtet worden ist, bilden einen seltenen Ausnahmefall. Dabei wurde gerade auch durch die Naturschutzbehörde Wert auf die örtliche Nähe des Eingriffsraumes gelegt. So war beispielsweise zuletzt das Fällen von Bäumen im Zusammenhang mit der Sanierung der Straße „Voßbarg“ mit der Maßgabe durch die Naturschutzbehörde versehen worden, dass Bäume in unmittelbarem Umfeld wieder aufgeforstet werden mussten.

Aus den genannten Punkten ist zu erkennen, dass die Gemeinde jeweils nur in dem unabdingbar durch Berechnung festgestellten Umfang entsprechende Kompensationsmaßnahmen durchgeführt hat. Die in diesem Zusammenhang vorgestellten Anregungen und Hinweise des Fachplanungsbüros bilden aus Sicht der Verwaltung insoweit auch die bestmögliche Grundlage für das weitere Vorgehen.

Die von den Antragstellern vorgeschlagene Verfahrensweise sollte deshalb unter Berücksichtigung dieser Überlegung vorrangig im Bereich der Maßnahmen ohne rechtliche Verpflichtung Anwendung finden. Selbstverständlich besteht aber dann, wenn und soweit es gerade die Art des Eingriffes gebietet, die Möglichkeit und vielleicht sogar das Erfordernis, dem Antragsziel entsprechend zu verfahren.

Bezogen auf die Maßnahmen ohne rechtliche Verpflichtung könnte durchaus der gewässerbezogenen Berücksichtigung ein Vorrang eingeräumt werden. Aus den bisherigen Erfahrungen zeichnet sich ab, dass das Thema Wasserhaltung im weitesten Sinn, wozu letztlich auch die Renaturierung von Gewässern zählt, über den Gedanken des allgemeinen Umweltschutzes hinaus Folgewirkungen berücksichtigen kann. So würde zum Beispiel bei geänderter Wasserführung die Möglichkeit bestehen, das Speichervolumen des Gewässers insgesamt zu erhöhen mit der Folge, dass starken Regenereignissen zumindest entgegengewirkt werden könnte.

Neben der Renaturierung wäre auch die Anlegung von Polderflächen, die ebenfalls einen finanziellen Aufwand mit sich bringen würden, sinnvoll, um Wasser zielgerichtet speichern zu können. Diese Maßnahmen stehen darüber hinaus nicht nur im unmittelbaren Interesse der Gemeinde, sondern auch in Zusammenhang mit Überlegungen des Entwässerungsverbandes Jade, der sich naturgemäß mit der unmittelbaren Bewirtschaftung von wasserführenden Einrichtungen auseinandersetzen muss.

Erste Vorgespräche haben hier bereits gezeigt, dass ein gemeinsames großes Interesse an der Durchführung solcher Maßnahmen bestehen kann. Bezüglich der Moorbäke, die in der jüngeren Vergangenheit bereits zu einem Teil renaturiert worden ist, würde sich der weitere Verlauf bis zum Geestrandtief ebenso anbieten wie die Flächen entlang der Hahner Bäke.

Ergänzend kommt hier hinzu, dass derzeit durch das Land Niedersachsen Programme generiert werden, die eine Bezuschussung derartiger Maßnahmen von bis zu 90 Prozent, im Einzelfall sogar mehr, ermöglichen würden, was die Hebelwirkung des gemeindlichen Finanzeinsatzes deutlich verstärken könnte. Soweit nicht alleine Eigentumsflächen der Gemeinde bzw. des Entwässerungsverbandes Jade berührt wären, wären selbstverständlich Grundstücksanrainer in die Planungsüberlegungen mit einzubeziehen.

Die Verwaltung hat diesen Antrag im Hinblick auf das bisherige Hauptbetätigungsfeld in Zusammenhang mit der Bearbeitung von Kompensationsmaßnahmen im Bereich der Bauleitplanung angesiedelt und deshalb diesem Fachausschuss zur Beratung vorgelegt. Soweit jedoch Maßnahmen mit nicht rechtlichen Verpflichtungen durchgeführt werden sollten, würde diese Angelegenheiten im Ausschuss für Klima und Umwelt behandelt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Zurzeit keine.

Auswirkungen auf das Klima:

Zurzeit keine.

Anlagen:

Anlage 1: Antrag der CDU-Fraktion

Anlage 2: Fachgutachterliche Stellungnahme

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2022/062

freigegeben am **09.05.2022**

Stab

Sachbearbeiter/in: Henkel, Günther

Datum: 27.04.2022

Rasteder Ortsbild schützen und pflegen - Antrag der CDU-Fraktion

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	30.05.2022	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	07.06.2022	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Vergabe eines Planungsauftrages vorzubereiten, der die Möglichkeiten zum Schutz und zur Entwicklung des Rasteder Ortsbildes aufzeigt.

Sach- und Rechtslage:

Die Fraktion der CDU hat den als Anlage 1 zu dieser Vorlage beigefügten Antrag gestellt.

Dieser Antrag enthält eine Reihe von Überlegungen, die sich mit den künftigen Fragen der städtebaulichen Gestaltung auseinandersetzen sollen.

In Anbetracht der Vielzahl von Gestaltungsvorschriften einerseits, aber auch im Hinblick darauf, dass durch veränderte Anforderungen an Klima- und Umweltfragen die Gestaltung nicht allein aus städtebaulichen Gesichtspunkten heraus zu beurteilen wäre, schlägt die Verwaltung vor, dem Antrag zu entsprechen.

Ziel könnte dabei zunächst die Bestandsaufnahme, auch unter Berücksichtigung der in den 1990er Jahren erarbeiteten umfangreichen Gestaltungssatzungen sein, um zunächst einen Überblick zu gewinnen. Die Vorgehensweise könnte dabei vergleichbar den Überlegungen zur Erstellung des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung erfolgen, sodass zu einem späteren Zeitpunkt unter entsprechender Beteiligung einer Öffentlichkeit Ideen und andere Anregungen entwickelt werden können. Dabei könnte dann nicht nur Gestaltungsüberlegungen für möglicherweise wertvolle historische Gebäude Rechnung getragen werden, sondern es wäre denkbar, in den verschiedenen Baugebietskategorien grundsätzliche Gestaltungsüberlegungen festzuschreiben.

Finanzielle Auswirkungen:

Für entsprechende Untersuchungen wird voraussichtlich ein Aufwand von gegen 30.000 Euro entstehen. Mittel hierfür sind im Haushaltsplan 2022 nicht eingeplant und müssten ggf. überplanmäßig zur Verfügung gestellt werden, wobei davon ausgegangen wird, dass sich die Kassenwirksamkeit zum Teil erst 2023 ergeben wird.

Auswirkungen auf das Klima:

Zurzeit keine.

Anlagen:

- Antrag der CDU-Fraktion

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2022/074

freigegeben am **19.05.2022**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Stefan Unnewehr

Datum: 14.05.2022

Klima- und umweltschützenden Festsetzungen in Bauleitverfahren - Antrag der Gruppe SPD, BÜNDNIS90/DIE GRÜNEN, UWG

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	30.05.2022	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	07.06.2022	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Ein entsprechend qualifiziertes Fachplanungsbüro wird mit der Erarbeitung eines Konzeptvorschlages am Beispiel des Bebauungsplangebietes „Roggenmoorweg“ beauftragt, um konkrete Vorschläge für die Umsetzung der Zielsetzung der Klimaneutralität zu erhalten, welche auch für künftige Bauleitplanverfahren Verwendung finden können.

Sach- und Rechtslage:

Die Gruppe SPD, BÜNDNIS90/DIE GRÜNEN, UWG hat am 19.04.2022 einen Antrag auf Prüfung zur Berücksichtigung von klima- und umweltschützenden Festsetzungen in Bauleitverfahren der Gemeinde Rastede gestellt. Dabei sollen sich die Vorschläge nicht nur auf einzelne Vorhaben innerhalb eines Gebietes, sondern vielmehr auch auf den gesamten Planbereich erstrecken können. (Details können dem als Anlage 1 beigefügten Antrag entnommen werden). Weiterhin empfiehlt die Gruppe, den Planungsbereich des Geländes beim Bauhof (Bebauungsplan – Entwurf Nr. 115 „Roggenmoorweg“) als Pilotprojekt zu initiieren.

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich diese Überlegung in den Rahmen der bisherigen Beschlussfassungen zur Erreichung von Klimaschutzzielen in der Gemeinde Rastede ein.

Die mit dem Antrag verbundene komplexe Aufgabenstellung kann dabei nicht allein den bauplanungsrechtlichen Bereich umfassen. Unabhängig von rechtlichen Beschränkungen – nicht alle Überlegungen sind überhaupt dem Baurecht zugänglich; vgl. hierzu auch Vorlage 2021/127 (Festsetzungen Klimaschutz) - ist einem solchen Verfahren nur dann Erfolg beschieden, wenn im Ergebnis auch eine grundsätzliche Marktgängigkeit besteht.

Folgende Überlegungen wären deshalb anzustellen:

- **Ziel- /Ergebnisdefinition**

Welche Erwartungen / Ziele sollen hinsichtlich der Einführung umweltschützender Festsetzungen in Bauleitplanungen der Gemeinde Rastede erfüllt / erreicht werden?

Welche gesetzlichen Vorgaben sind zu beachten?

Auf welche Daten / Gutachten und Vorarbeiten kann gegebenenfalls zurückgegriffen werden?

Welche konkreten Vorstellungen/Anregungen können in die weiteren Überlegungen einbezogen werden beziehungsweise welche (weiteren) rechtlichen oder tatsächlichen Hürden sind zu beachten?

- **Verfahren**

Welcher Weg kann/muss beschritten werden, um definierte Ziel beziehungsweise Ergebnis lösungs- und praxisorientiert zu erreichen?

Wie kann eine Evaluation erfolgen, damit Kontroll- und Steuerungsmechanismen sicherstellen, dass die gesteckten Ziele erreicht oder sogar übertroffen werden. Dabei könnten auch partielle Ziele formuliert werden, die in der Summe eine 100% Klimaneutralität gewährleisten.

Beispielhaft könnten sie wie folgt definiert und beleuchtet werden:

- Festlegung des Energiestandards für (alle) Gebäude
- Festlegung von Grünflächen / Grünflächenanteilen (z.B. Thema Blühwiese)
- Festlegung, ob Fahrzeugverkehr im Plangebiet beschränkt wird (wo, wie, wer, was)
- Festlegung ob fossile / nicht regenerative Energieträger (grundsätzlich) ausgeschlossen werden?
- Festlegung von Verbrauchsmengen und/oder Rückhaltung (z.B. Wasser/Abwasser)
- Verwendung von klimaneutralen Baustoffen
- Festlegung von Emissionswerten für die Errichtung und/oder den Betrieb von Plangebiet
- Materialvorgaben (auch öffentliche Flächen)
- Definition (spezieller) Vermarktungsstrategien
- Wärme- / Energieversorgung

Erst über entsprechende Zieldefinitionen lassen sich Vorschläge und Varianten erarbeiten, die gegeneinander abgewogen und auf Nachhaltigkeit geprüft werden können.

Klimaneutralität kann auf unterschiedlichen Wegen erreicht und umgesetzt werden, geht allerdings immer mit dem Thema Ökonomie einher. Gerade in Anbetracht der aktuellen Marktsituation sind deshalb auch Bedingungen zu erarbeiten, die eine Umsetzung zulassen. Hierzu verfügt die Verwaltung jedoch nicht über entsprechende Erfahrungen.

Deshalb wird folgendes Verfahren vorgeschlagen:

Ein Fachplanungsbüro mit Erfahrungen in diesem Segment sollte mit der Erarbeitung eines Konzeptvorschlages am Beispiel der benannten Fläche „Roggenmoorweg“ beauftragt werden, auf dessen Grundlage in einem Vergabeverfahren die Umsetzung erfolgt. Der konkrete Vorschlag wird dann bauplanungsrechtlich unter Berücksichtigung weiterer vertraglicher Elemente umgesetzt. Dabei sollte der Vorschlag so umfassend sein, dass Teile hiervon auch in weiteren Bauleitplanverfahren Berücksichtigung finden können.

In jeder Phase wird eine entsprechende Beteiligung der Gremien erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen:

Nach Schätzung der Verwaltung dürften sich die Kosten für die Beauftragung eines Fachplanungsbüros auf ca. 15.000 bis 25.000 Euro belaufen. Die genaue Höhe wird im Rahmen der Ausschreibung der Leistungen zu ermitteln sein.

Haushaltsmittel in entsprechender Höhe können im Haushalt 2022 zur Verfügung gestellt werden. Darin enthalten sind nicht die Kosten für die Überarbeitung / Ergänzung der Bauleitplanung.

Auswirkungen auf das Klima:

Die Auswirkungen auf das Klima werden im Rahmen der jeweiligen Bauleitplanung dargestellt.

Anlagen:

Anlage 1 - Antrag der Gruppe SPD, BÜNDNIS90/DIE GRÜNEN, UWG

Anlage 2 - Handreichungen NWP

Anlage 3 - Räumliche Restriktionen Entwicklungsgebiet Kleibrok

Anlage 4 - Städtebauliches Entwicklungskonzept Roggenmoorweg

Anlage 5 - B-Plan 115 (Entwurf)

Anlage 6 - Muster Solarpflicht in Bebauungsplänen

Anlage 7 - Muster Verbot fossiler Brennstoffe in Bebauungsplänen

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

Vorlage-Nr.: 2022/040

freigegeben am **16.05.2022**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Rädicker, Nico

Datum: 04.04.2022

Widmung einer privaten Zuwegung zur öffentlichen Gemeindestraße

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	30.05.2022	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	07.06.2022	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Die in Anlage 1 dargestellte private Zuwegung wird gem. § 6 I Nds. Straßengesetz dem öffentlichen Verkehr als Gemeindestraße „Am Stratjebusch“ gewidmet.

Sach- und Rechtslage:

Auf dem Grundstück Am Stratjebusch 109 (Gelände der Firma Fribo) wird der Neubau von zwei Einfamilienhäusern nebst erforderlicher Nebenanlagen geplant. Eine Genehmigungsfähigkeit ist derzeit nicht gegeben, da sich es sich i.S.d. § 34 Baugesetzbuch nicht „in die nähere Umgebung“ einfügt. Dies alleine deshalb, weil es sich, aus der Sicht der Straße Am Stratjebusch beurteilt, um ein Vorhaben in zweiter Baureihe handelt, welche in diesem Bereich im Übrigen nicht existieren.

Eine Genehmigungsfähigkeit würde durch die Bauaufsichtsbehörde jedoch dann gesehen, wenn die bereits vorhandene, längere Auffahrtssituation des Grundstückes in Form einer öffentlichen Straße ausgeprägt wäre. Auf den insoweit rot markierten Bereich der Anlage 1 wird verwiesen.

Mit einer Widmung der bestehenden (privaten) Zuwegung hin zur öffentlichen Gemeindestraße würde die Voraussetzung des Einfügungsgebotes (dann) erfüllt werden können, da es sich unter diesen Bedingungen um eine straßenbegleitende Bebauung in erster Reihe handeln würde.

Die Widmung ist im Sinne des § 6 Niedersächsisches Straßengesetz eine sogenannte Allgemeinverfügung, wodurch die jeweilige Straße die Eigenschaft einer öffentlichen Gemeindestraße erhält. Diese „Stichstraße“ gemäß Anlage 1 wird als Gemeindestraße gewidmet, zugehörig zur Straße Am Stratjebusch.

Um keine baulich bedingte Rechtfertigung eines Einzelnen auf Grundlage von Kosten der Allgemeinheit zu begründen, wird im Rahmen der Widmung eine Erschließungsvereinbarung mit dem Investor geschlossen (vgl. Anlage 2). Insoweit wird sichergestellt, dass sämtliche aus der Widmung, der Instandhaltung oder sonstigen baulichen Veränderung resultierenden Handlungen und Kosten ausschließlich durch den Eigentümer des Grundstücks zu tragen und vorzunehmen sind.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Sämtliche mit dieser Maßnahme in Verbindung stehenden Kosten werden vom Eigentümer übernommen.

Auswirkungen auf das Klima:

Keine.

Im Übrigen wird dem Grundsatz der Innenverdichtung durch die Ausnutzung dem Grunde nach bereits bestehender baulicher Möglichkeiten entsprochen.

Anlagen:

Anlage 1 - Widmungsumfang

Anlage 2 - Erschließungsvereinbarung