

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