

Beschlussvorlage
Vorlage Nr.: BV/0526/2021-2026
öffentlich
02.11.2023

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Planungs- und Umweltausschuss	16.11.2023	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	23.11.2023	Entscheidung

Tagesordnungspunkt:
92. Flächennutzungsplanänderung, Bereich "Sage - Sager Straße" - Annahme als Entwurf

Beschlussempfehlung:

Die 92. Flächennutzungsplanänderung, Bereich „Sage – Sager Straße“ wird als Entwurf angenommen.

Sowohl die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wie auch die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB soll durchgeführt werden.

Sach- und Rechtslage:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 22.11.2018 die Aufstellung der 92. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Sage – Sager Straße“ beschlossen.

Auf dem Gelände der ehemaligen Raststätte „B 69“ in Sage befanden sich neben dem Gebäude der Gaststätte „Lounge B69“ mehrere Hallen einer Lkw-/Kfz-Werkstatt. Das Gelände ist großflächig asphaltiert. Insgesamt macht das Gelände – im direkten Ortseingang von Sage - einen negativen Eindruck.

Nördlich angrenzend hat der Sager Tennisverein sein Vereinsgelände mit Spielflächen und einem Vereinsheim. Entlang der Straße „Bei der Friedenseiche“ befinden sich Wohnhäuser.

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich derzeit als „Sondergebiet Raststätte“ ausgewiesen. Lediglich zwei Grundstücke an der Straße „Bei der Friedenseiche“ sind als „Gemischte Bauflächen“ dargestellt. Hier findet jedoch lediglich eine Wohnnutzung statt. Ein Bebauungsplan besteht nicht.

Nach der Herabstufung der Bundesstraße 69 zur Landesstraße 870 ist der Bedarf für eine Raststätte nicht mehr gegeben. Auch die weiteren Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind mit einem Sondergebiet „Raststätte“ nicht vereinbar. Eine städtebauliche Fehlentwicklung ist in diesem Bereich deutlich erkennbar.

Im Zuge der Dorferneuerung Sage/Sage-Haast wurden im Bereich der Sager Straße (L 870) deutliche gestalterische Defizite festgestellt. Insbesondere die großflächig versiegelten

Gewerbeflächen der ehemaligen Raststätte sorgen hier für eine Aufweitung des Straßenraumes und dadurch zu überhöhten Fahrgeschwindigkeiten.

Um der städtebaulichen Fehlentwicklung entgegenzutreten und gleichzeitig den südlichen Ortseingang von Sage weiter aufzuwerten, sollen mit der 92. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich „Sage - Sager Straße“, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung geschaffen werden.

Der vorher in der 68. Änderung des Flächennutzungsplanes als „Sondergebiet Raststätte“ ausgewiesene Bereich, soll zukünftig als „Gemischte Wohnbaufläche“ (M) dargestellt werden. Damit wird die Voraussetzung für das parallel im Bebauungsplan festzusetzende Dorfgebiet (MD) geschaffen.

Die Planzeichnung zur 92. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich „Sage – Sager Straße“ ist der Beschlussvorlage Nr. BV/0526/2021-2026 als Entwurf beigelegt.

In der Zeit vom 10.07.2023 bis einschließlich 07.08.2023 konnte sich die Öffentlichkeit über die Planung informieren. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange um eine Stellungnahme gebeten.

Die von den Behörden vorgebrachten Anregungen und Hinweise sind mit einem Entscheidungsvorschlag der Beschlussvorlage Nr. BV/0526/2021-2026 beigelegt.

Frau Stephanie Geelhaar, Planungsbüro Diekmann Mosebach und Partner, Rastede, wird die Planung im Planungs- und Umweltausschuss vorstellen.

Der Bürgermeister empfiehlt, folgenden Beschluss zu fassen:

Die 92. Flächennutzungsplanänderung, Bereich „Sage – Sager Straße“ wird als Entwurf angenommen.

Sowohl die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wie auch die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB soll durchgeführt werden.

231102_92. FNP Änd. _Abwägung 3(1) & 4(1)
231102_92. FNP Änd. _Planzeichnung_E