

## **E i n l a d u n g**

**Gremium:** Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen - öffentlich  
**Sitzungstermin:** Montag, 30.05.2005, 16:00 Uhr  
**Ort, Raum:** Ratssaal des Rathauses

Rastede, den 19.05.2005

### **1. An die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen**

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 18.04.2005
- TOP 4** 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 60 - Rastede Ortskern  
Vorlage: 2005/035
- TOP 5** Bebauungsplan 63 E - Wahnbek - Hohe Brink  
Vorlage: 2005/113 - ggfs. Tischvorlage -
- TOP 6** Aufstellung einer Innenbereichssatzung an der Butjadinger Straße  
Vorlage: 2005/105
- TOP 7** Ökologische Festsetzungsmöglichkeiten in Bebauungsplänen  
Vorlage: 2005/109
- TOP 8** Ausbau der Oldenburger Straße zwischen der evangelischen Kirche und den Torhäusern am Schloß  
Vorlage: 2005/102

**TOP 9      Anfragen und Hinweise**

**TOP 10    Schließung der Sitzung**

**Mit freundlichen Grüßen  
In Vertretung  
gez. Henkel  
Erster Gemeinderat**

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

**Vorlage-Nr.: 2005/035**

freigegeben am 27.01.2005

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Herr Zech, Guido

**Datum: 28.04.2005**

### **4. Änderung Bebauungsplan Nr. 60 - Rastede Ortskern**

**Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	30.05.2005	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	07.06.2005	Verwaltungsausschuss

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Vorentwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 – Rastede Ortskern wird beschlossen.
2. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Form einer zweiwöchigen Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Investor einen Städtebaulichen Vertrag zur Übernahme sämtlicher Planungskosten sowie einen Erschließungsvertrag zur Anbindung der künftigen Privatstraße an die Marienstraße zu vereinbaren.

**Sach- und Rechtslage:**

Auf die nichtöffentliche Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 31.01.2005 (Vorlage 2004/364) bzw. 18.04.2005 wird verwiesen.

Ein privater Investor ist Ende 2004 an die Verwaltung mit dem Wunsch herangetreten, die in der Anlage 1 dargestellten Flächen zu bebauen. Diese Fläche befindet sich zwischen der Kleibroker Straße, der Oldenburger Straße und dem katholischen Gemeindehaus an der Marienstraße

Der Bebauungsplan Nr. 60 weist den dortigen Bereich bereits als Wohnbaufläche aus. Die im Bebauungsplan getroffenen derzeitigen Festsetzungen lassen eine städtebaulich sinnvolle Realisierung einer Wohnbebauung jedoch fraglich erscheinen, da die angrenzenden Grundstücke durch ihre bereits vorhandene Bebauung die inneren Entwicklungsmöglichkeiten teilweise erheblich einschränken.

Die zwischen der Verwaltung und dem Investor abgestimmte Konzeption greift diese Einschränkungen auf und schlägt eine unter einer möglichen Einbeziehung aller Grundstückseigentümer städtebaulich sinnvolle Lösung vor.

Für die Umsetzung dieses Konzeptes ist die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 notwendig.

Die Erschließungsstraße sollte nach Auffassung der Verwaltung und in Absprache mit dem Investor nicht von der Gemeinde in öffentliches Eigentum übernommen werden, sondern als Privatstraße realisiert werden. Hierüber ist ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

Sämtliche Planungskosten werden durch den Investor erstattet. Hierüber ist ein Städtebaulicher Vertrag zu entwickeln und den Ratsgremien vorzulegen.

Näheres wird in der Sitzung durch das mit der Planung beauftragte Planungsbüro Diekmann und Mosebach, Rastede, vorgestellt.

Übersicht über den Verfahrensstand:

<b>Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss</b>	<b>Frühzeitige Bürger-/ Trägerbeteiligung</b>	<b>Öffentliche Auslegung/ Trägerbeteiligung</b>	<b>Satzungsbeschluss</b>
30.05.2005	Juni/Juli	N.N.	N.N.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Aufgrund des abzuschließenden Städtebaulichen Vertrages ist die Maßnahme haushaltsneutral.

### **Anlagen:**

1. Lageplan
2. Planzeichnung mit Planzeichenerklärung und textlichen Festsetzungen.

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

**Vorlage-Nr.: 2005/105**

freigegeben am 12.05.2005

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Herr Zech, Guido

**Datum: 17.05.2005**

### **Aufstellung einer Innenbereichssatzung an der Butjadinger Straße**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	30.05.2005	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	07.06.2005	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Gemäß Anlage 1 zur Vorlage 2005/105 wird die Aufstellung einer Innenbereichssatzung gem. § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, mit den bevorteilten Grundstückseigentümern einen Städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Planungskosten zu schließen und das Verfahren einzuleiten.

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

Aufgrund der aktuellen städtebaulichen Situation in Wahnbeck wurde neben der allgemeinen Untersuchung über mögliche Innen- und Außenbereichssatzungsgebiete auch der Bereich an der Butjadinger Straße untersucht. Daneben könnte in diesem Bereich die Aufstellung einer Innenbereichssatzung der Rettung eines vorhandenen Baudenkmals dienen, dessen Bestand gegenwärtig erheblich gefährdet ist.

Nördlich an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 13 kann eine maßvolle Innenbereichssatzung anschließen, die vor der vorhandenen Gärtnerei/Baumschule, die dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen ist, endet, aufgestellt werden. Durch diese Satzung würde ca. 3 weitere Baumöglichkeiten geschaffen. Der Landkreis hat bezüglich der Zufahrtsproblematik an die Butjadinger Straße bereits seine Zustimmung signalisiert.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit den bevorteilten Grundstückseigentümern werden die Planungskosten sich haushaltsneutral gestalten.

#### **Anlagen:**

1. Geltungsbereich der Satzung

## Mitteilungsvorlage

**Vorlage-Nr.: 2005/109**

freigegeben am 13.05.2005

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Herr Zech, Guido

**Datum: 13.05.2005**

### **Ökologische Festsetzungsmöglichkeiten in Bebauungsplänen**

**Beratungsfolge:**Status

Ö

Datum

30.05.2005

Gremium

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

**Beschlussvorschlag:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

**Sach- und Rechtslage:**

Die Verwaltung hatte in der Fachausschusssitzung vom 22.11.2004 (s. Vorlage 2004/319) über die Änderungen des im Juli 2004 in Kraft getretenen Baugesetzbuches informiert. Aus Reihen der Ausschussmitglieder war der Wunsch geäußert worden, die ökologischen Festsetzungsmöglichkeiten gesondert berichtet zu bekommen.

**1. Gestalterische Vorschriften**

Die Möglichkeit, gestalterische Vorschriften festzulegen, ergibt sich aus der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Form sogenannter örtlicher Bauvorschriften. Hier kann die Gemeinde auch um bestimmte ökologische Absichten zu verwirklichen gestalterische Vorschriften treffen wie z.B.:

- eine Auswahl der Baustoffe für hohe Dämmung festlegen,
- die Neigung der Dächer für Solaranlagen vorschreiben oder
- die Begrünung von baulichen Anlagen fordern.

## 2. Städtebauliche Festsetzungen

### a) *Anrechnung auf die Kompensationsleistung*

Durch städtebauliche Festsetzungen in Form der sogenannten textlichen Festsetzungen kann beispielsweise die Anordnung von Gebäuden auf dem Grundstück festgelegt werden, um z.B. eine Südausrichtung der geeigneten Dachflächen für die Installation von Sonnenkollektoren zu erreichen.

Daneben eröffnet das Baugesetzbuch den Gemeinden die Möglichkeit, „sonstige geeignete Maßnahmen auf von der Gemeinde bereit gestellten Flächen“ als (planungsrechtliche) Ausgleichsmaßnahme erfolgen zu lassen. Diese Vorschrift ist nur anwendbar auf Eingriffe aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans. Für Vorhaben im Außenbereich ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§§ 18 – 21 Bundesnaturschutzgesetz) einschlägig. D.h. bei Baumaßnahmen im Außenbereich ist diese Form des Ausgleichs nicht zulässig.

Nach Rechtssprechung des Bundesverwaltungsgerichtes gilt: „Die Gemeinde darf jede andere Möglichkeit nutzen, um das Ziel eines Ausgleichs für den vorgesehenen Eingriff zu erreichen.“[ Grundsatzurteil vom 19.09.02, 4 CN 1/02] Es kommen also alle geeigneten Maßnahmen als Ausgleichsmaßnahme in Betracht, die zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes führen.

Ziel des Ausgleichs ist es demnach, die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wieder herzustellen bzw. in gleichwertiger Weise zu ersetzen. Damit zielt der Gesetzgeber auf einen funktionalen Ausgleich: Getragen durch den „Reparaturgedanken“ erfolgt dabei der Ausgleich der Beeinträchtigung eines Naturhaushaltfaktors durch Maßnahmen zur Verbesserung dieses Faktors.

Vor diesem Hintergrund wird deutlich, dass die Errichtung von Fotovoltaik-Anlagen sicherlich nicht geeignet ist, jede Art Eingriff auszugleichen. Es ist jedoch denkbar, dass mit ihnen Eingriffe kompensiert werden könnten, die insbesondere erhebliche Beeinträchtigungen von Luft und Klima hervorrufen, zwei unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB aufgezählte Komponenten des Naturhaushalts.

Es wäre also beispielsweise ein Einsatz im Bereich der Siedlungsentwicklung denkbar. Gerade Vorhaben in bereits bebauten Bereichen stellen nicht nur einen biotischen Eingriff dar, sondern auch einen Eingriff in Luft und Klima durch Energieverbrauch und Wärmeausstoß. Durch den Einsatz von Fotovoltaik-Anlagen wird der Verbrauch von Primärenergie reduziert. Es ist allerdings zu berücksichtigen, dass Fotovoltaik-Anlagen zwar der umweltfreundlichen Energie**gewinnung** dienen, sie tragen aber selbst nicht zur Minderung des Energie**verbrauchs** bei. Das BVerwG fordert jedoch eine ökologische Aufwertung[analog zum Urteil des BVerwG vom 10.09.98, 4 A 35.97 sowie vom 28.01.99, 4 A 18/98]. Der Erhalt des Status quo wird daher nicht als Ausgleich gewertet.

Weiterhin ist zu beachten, dass selbständige Fotovoltaik-Anlagen bauliche Anlagen darstellen, deren Errichtung als eigener Eingriff in den Naturhaushalt gewertet werden muss. Darüber hinaus ist festzustellen, dass in der Literatur konsequent von nichtbaulichen Kompensationsmaßnahmen gesprochen wird.

Zusammenfassend ist also festzuhalten, dass der Gesetzgeber eine grundsätzliche Möglichkeit eröffnet, die Errichtung von Fotovoltaik-Anlagen als Kompensationsmaßnahme vorzuschlagen, dass deren rechtliche Zulässigkeit allerdings nicht unumstritten ist.

Aus Sicht der Verwaltung ist es vorstellbar, dass bei Bebauungsplänen, die innerhalb des Siedlungsbereiches der Nachverdichtung dienen (Planen im Bestand, Innenentwicklung) sowie bei Neubaugebieten auf der grünen Wiese auch technische Maßnahmen wie Solaranlagen als Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden können. Die Errichtung von Fotovoltaik-Anlagen ist mindestens als Minderung eines Eingriffs zu bewerten und kann so in die Bilanzierung von Ausgleichsmaßnahmen einfließen. Bei der Inanspruchnahme neuer Flächen haben die konventionellen Ausgleichsmaßnahmen Vorrang.

Unabhängig davon, ob die Errichtung von Fotovoltaik-Anlagen auf den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft angerechnet wird, eröffnet § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB die Möglichkeit, „bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solarenergie“ vorzuschreiben, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu erzielen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB).

### ***b) Einsatz von Energiekennziffern***

Wissenschaftler sind sich einig, dass das unsichtbare und nicht filtrierbare Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>) die Erwärmung der Erdatmosphäre verursacht. Für die Klimaentwicklung auf der Erde spielt das eine entscheidende Rolle. Etwa ein Drittel der deutschen CO<sub>2</sub>-Emissionen entsteht bei der Erzeugung von Raumwärme – also aus unseren Heizungen. Die CO<sub>2</sub>-Emissionen haben in den letzten Jahrzehnten ständig zugenommen und haben eine deutliche Erwärmung der Erdatmosphäre bewirkt. In einem internationalen Abkommen („Kyoto-Abkommen“) haben sich die Industrieländer verpflichtet, bis zum Jahre 2012 den Ausstoß an Kohlendioxid (=Treibhausgas) um 5 % zu verringern. Doch das dürfte nicht ausreichen. Die Bundesregierung hat schon vor einigen Jahren beschlossen, bis zum Jahre 2025 die CO<sub>2</sub>-Emissionen um 50 % zu reduzieren. Dazu sollen die in der Vergangenheit erlassenen Verordnungen (Anlage1) beitragen.

Zur Reduzierung der Treibhausgase kann die Verwendung erneuerbarer Energiequellen und die Verringerung des Heizenergiebedarfs sowie der effizientere Energieeinsatz maßgeblich beitragen.

Das Ziel, Energiekennziffern für Baugebiete festzusetzen, erfolgt vor dem oben erläuterten Hintergrund. Was bedeutet Energiekennziffer oder –zahl?

Hierunter versteht man die Energiemenge, in Kilowattstunden pro m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche, die für die Beheizung des Gebäudes an einem bestimmten Standort mit einer konstanten Innentemperatur (bei durchschnittlicher genormter Benutzung und durchschnittlichem Winter) in einem Jahr notwendig ist. Jegliche Veränderung der Bezugsgrößen, wie zum Beispiel höhere Innenraumtemperaturen, würden dann zu einem erhöhten Energieverbrauch führen. Vergleichbar ist dies auch mit dem Normverbrauch eines Autos, der bei höherer Geschwindigkeit (eine Bezugsgröße) auch zu einem höheren Verbrauch führen wird. Oder einfacher gesagt, mit Energiekennziffer wird der maximale Heizenergiebedarf in Kilowattstunden pro Quadratmeter (= kWh /m<sup>2</sup>.a) eines Hauses bezeichnet, der im Laufe eines Jahres verbraucht wird.

Die Festsetzung einer Energiekennziffer lässt die Methode wie dies erreicht wird, grundsätzlich offen (z. B. Fotovoltaik, Kollektoranlage oder andere).



Zur Energieeinsparung hat der Gesetzgeber im Jahre 2002 die Energieeinsparverordnung (EnEV) in Kraft gesetzt. Danach ist der „Primärenergieaufwand“ eines Gebäudes zu begrenzen. Unter Primärenergiebedarf versteht man den gesamten Energieaufwand eines Gebäudes unter Einbeziehung der Gebäudelüftung, Warmwasserbereitung und der Effizienz der Hausanlagentechnik. Primärenergie ist die Energie, die unmittelbar ohne Umwege zur Erzeugung von Wärme eingesetzt, wie zum Beispiel Erdgas oder Erdöl. Im Jahresprimärenergiebedarf ist der Aufwand enthalten, der bei der Förderung, der Erzeugung und beim Transport des Energieträgers bis zum Endverbraucher anfällt.

Die KfW- Förderbank bietet zur CO<sub>2</sub>-Minderung und zur Unterstützung energiesparender Bauweisen entsprechende Förderprogramme an. In der Übersicht (s. Anlage) sind im Hinblick auf die Förderung von Energiesparhäusern drei verschiedene Förderprogramme aufgeführt und zwar das KfW-Energiesparhaus 40, KfW-Energiesparhaus 60 und das Passivhaus. Die unterschiedlichen Daten sind der Übersicht (Anlage 1) zu entnehmen.

Analog zu diesen öffentlichen Förderungen wäre es theoretisch denkbar, in Rastede entsprechende Kennziffern gemäß Übersicht (Anlage 1) innerhalb von Bebauungsplänen festzusetzen.

### ***3. Zusammenfassende Bewertung***

Bei der Vermarktung von Baugrundstücken ist festzustellen, dass die Erwartungshaltung der Erwerber von möglichst freien Baumöglichkeiten ausgehen. Einschränkungen gleich welcher Art führen regelmäßig zu erheblichen Problemen bei der Vermarktung. Bereits durch die aus Sicht der Verwaltung in den jüngsten Bebauungsplänen geregelten gestalterischen Vorschriften z.B. zur Dachneigung etc. konnte einige Erwerber ihren persönlichen Traum ihres Eigenheimes nicht verwirklichen. Vor dem Hintergrund dieser Erfahrung beabsichtigt die Verwaltung statt einer restriktiveren Festsetzung in den Bebauungsplänen eine grundsätzlich liberale Regelung vorzuschreiben. Diese Absicht würde durch ökologische Gestaltungsvorschriften konterkariert. Vielmehr ist die Verwaltung der Auffassung, dass jeder Hausbauer für sich entscheiden sollte, welche Bauweise für ihn auch unter Berücksichtigung von Folgekosten (Heizung, Strom etc.) die wirtschaftlichste ist. Die durch den Markt und die höhere Gesetzgebung (z.B. Energieeinsparverordnung) vorgegebenen Rahmenbedingungen wirken hier aus Sicht der Verwaltung bereits heute stark lenkend.

Darüber hinaus ist eine Festlegung von Energiekennziffern etc. verwaltungstechnisch nur schwer durchzusetzen, da deren Einhaltung in vielen Fällen nicht überprüfbar ist.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Keine.

### **Anlagen:**

- Übersicht Förderprogramme etc.

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

**Vorlage-Nr.: 2005/102**

freigegeben am 28.04.2005

**GB 3****Datum: 28.04.2005**

Sachbearbeiter/in: Herr Ammermann, Hans-Hermann

### **Ausbau der Oldenburger Straße zwischen der evangelischen Kirche und den Torhäusern am Schloß**

**Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	30.05.2005	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	07.06.2005	Verwaltungsausschuss

**Beschlussvorschlag:**

Die bisherige Planung wird bestätigt.

**Sach- und Rechtslage:**

Das Landesamt für Straßenbau und Verkehr, Außenstelle Oldenburg hat mitgeteilt, dass im Jahre 2006 oder 2007 eine Fördermöglichkeit für den Ausbau der Oldenburger Straße gegeben sein könnte. Aus diesem Grunde möchte das Landesamt für Straßenbau und Verkehr, Außenstelle Oldenburg, die diese Maßnahme begleitenden Arbeiten vorbereiten. In der Anlage sind die bisher diskutierten Varianten dargestellt. Die Varianten unterscheiden sich im Wesentlichen dadurch, dass in der einen Variante mit Parallelaufstellung zur Fahrbahn für die Parkplätze kein Grunderwerb erforderlich wird, während bei Schräg- oder Senkrechtaufstellung Grunderwerb erforderlich würde. Bevor die Arbeiten weitergeführt werden, soll diese Maßnahme dem Ausschuss erneut vorgestellt werden. Informationen und weitere Erläuterungen zur Planung erfolgen in der Sitzung.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Zur Zeit keine

**Anlagen:**

1. Oldenburger Straße, 1. Teilabschnitt (Ausbauvarianten)
2. Oldenburger Straße, 2. Teilabschnitt (Ausbauvarianten)