

**Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen**

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

**Gremium:** Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen - öffentlich  
**Sitzungstermin:** Dienstag, 17.05.2016, 16:00 Uhr  
**Ort, Raum:** Ratssaal des Rathauses

Rastede, den 04.05.2016

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 11.04.2016
- TOP 4 Einwohnerfragestunde
- TOP 5 8. Änderung des Bebauungsplans 9 - Spielplatz Danziger Straße  
Vorlage: 2016/081
- TOP 6 Aufstellung des Bebauungsplans 110 - Spielplatz Eichendorffstraße  
Vorlage: 2016/083
- TOP 7 Weitere Entwicklung Windenergie  
Vorlage: 2016/089
- TOP 8 Einwohnerfragestunde
- TOP 9 Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen  
gez. von Essen  
Bürgermeister

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

**Vorlage-Nr.: 2016/081**freigegeben am **04.05.2016****GB 3**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

**Datum: 28.04.2016**

### **8. Änderung des Bebauungsplans 9 - Spielplatz Danziger Straße**

**Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	17.05.2016	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	24.05.2016	Verwaltungsausschuss

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bebauungsplan 9 wird für das Grundstück des Spielplatzes zwischen Danziger Straße und Voßbarg geändert.
2. Dem Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans 9 wird zugestimmt.
3. Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.
4. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

**Sach- und Rechtslage:**

Im Rahmen der Beschlussfassungen zum Spielplatzkonzept wurde 2014 beschlossen, den Spielplatz zwischen Danziger Straße und Voßbarg dauerhaft aufzugeben; dieser ist noch nie eingerichtet gewesen. Als Nachfolgenutzung wurde dann im Jahr 2015 beschlossen, das Grundstück des Spielplatzes einer Wohnbebauung zuzuführen. Hierzu ist der Bebauungsplan 9, welcher derzeit noch eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ ausweist, zu ändern.

Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans 9 sieht die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,2 bei eingeschossiger Bauweise vor, wobei die Gebäudehöhe 8 m und die Gebäudelänge 12 m nicht übersteigen darf. Diese Festsetzungen orientieren sich an der Umgebungsbebauung und sorgen dafür, dass sich die künftige Bebauung in das Umfeld einfügt.

Da im näheren Umfeld ausschließlich geneigte Dächer vorhanden sind, werden hinsichtlich der Dachneigung örtliche Vorschriften aufgenommen, wonach nur symmetrisch geneigte Dächer mit mehr als 20° Dachneigung zulässig sind.

Das Plangebiet erfüllt die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung), sodass die frühzeitige Beteiligung entfallen kann und lediglich der Verfahrensschritt der Auslegung durchzuführen ist. Der Flächennutzungsplan, welcher das Grundstück derzeit noch als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ausweist, wird im Rahmen einer Berichtigung an die geänderte Ausweisung im Bebauungsplan angepasst.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

### **Anlagen:**

1. Entwurf Planzeichnung
2. Entwurf Begründung

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

**Vorlage-Nr.: 2016/083**freigegeben am **04.05.2016****GB 3**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

**Datum: 28.04.2016**

### **Aufstellung des Bebauungsplans 110 - Spielplatz Eichendorffstraße**

**Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	17.05.2016	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	24.05.2016	Verwaltungsausschuss

**Beschlussvorschlag:**

1. Dem Entwurf des Bebauungsplans 110 wird zugestimmt.
2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.
3. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

**Sach- und Rechtslage:**

Im Rahmen der Beschlussfassungen zum Spielplatzkonzept wurde 2014 beschlossen, den Spielplatz an der Eichendorffstraße – welcher nie als solcher hergerichtet war – dauerhaft aufzugeben. Als Nachfolgenutzung wurde dann im Jahre 2015 beschlossen, das Grundstück einer Wohnbebauung zuzuführen. Das Grundstück wurde bisher als Gartengrundstück eines benachbarten Wohnhauses genutzt.

Hierzu sind die Bebauungspläne 6 B und 71, welche derzeit noch eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festsetzen, zu ändern. Da zwei Bebauungspläne betroffen sind, ist eine Neuaufstellung eines Bebauungsplans durchzuführen.

Der Entwurf des Bebauungsplans 110 sieht die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,4 bei eingeschossiger Bauweise vor, wobei die Gebäudehöhe 8 m und die Gebäudelänge 12 m nicht übersteigen darf. Zulässig sind maximal zwei Wohneinheiten. Diese Festsetzungen orientieren

sich an der Umgebungsbebauung und sorgen dafür, dass sich die künftige Bebauung in das Umfeld einfügt.

Da im näheren Umfeld ausschließlich geneigte Dächer vorhanden sind, werden hinsichtlich der Dachneigung örtliche Vorschriften aufgenommen, wonach nur symmetrisch geneigte Dächer mit mehr als 20° Dachneigung zulässig sind. Die Gestaltung der Außenwände muss – analog zur Bebauung in der Umgebung – mit rot bis rotbraunem Mauerwerk erfolgen.

Das Plangebiet erfüllt die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung), sodass die frühzeitige Beteiligung entfallen kann und lediglich der Verfahrensschritt der Auslegung durchzuführen ist. Der Flächennutzungsplan, welcher das Grundstück derzeit noch als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ausweist, wird im Rahmen einer Berichtigung an die geänderte Ausweisung im Bebauungsplan angepasst.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

### **Anlagen:**

1. Planzeichnung
2. Begründung

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

**Vorlage-Nr.: 2016/089**freigegeben am **04.05.2016****Stab**

Sachbearbeiter/in: Henkel, Günther

**Datum: 04.05.2016**

### **Weitere Entwicklung Windenergie**

**Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	17.05.2016	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	24.05.2016	Verwaltungsausschuss

**Beschlussvorschlag:**

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass Anträge auf Änderung der Bauleitplanung zur Entwicklung von Windenergieflächen vorliegen.
2. Unter der Voraussetzung der Vorlage vollständiger Unterlagen können Teilplanungen nach dem „Windhund-Prinzip“ eingeleitet werden.
3. Soweit durch Investoren eine gemeinsame Lösung für einzelne Räume angestrebt werden sollte, wird die Verwaltung beauftragt, bedarfsgerecht eine Moderation anzubieten.

**Sach- und Rechtslage:**

Nach dem der Rat in seiner Sitzung am 15.03.2016 die „Windpotenzialstudie Rastede 2016“ beschlossen hatte, wurden von potenziellen Investoren für alle Teilbereiche (Rastede-Nord, Delfshausen, Liethe) Anträge auf Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. Änderung des Bebauungsplanes gestellt. Lediglich für einen Teilbereich in Delfshausen, von dem einzelne Grundstückseigentümer betroffen sind, liegt derzeit noch keine konkrete Interessenbekundung vor.

Es stellt sich nunmehr die Frage des weiteren Vorgehens in Bezug auf die Umsetzung von (Teil-)Planungen. Hierzu sei zunächst auf die Zeitachse verwiesen. Sollte ein Investor beabsichtigen, noch in 2016 eine Genehmigung zur Errichtung entsprechender Anlagen zu erhalten, muss bauplanungsrechtlich mindestens das Stadium der sog. Planreife nach dem Baugesetzbuch vorliegen. Das bedeutet, dass die öffentliche Auslegung ohne wesentliche Einwendungen abgeschlossen sein muss.

Dies könnte im Dezember 2016 theoretisch dann der Fall sein, wenn spätestens im August (zurzeit ist für den 8. August eine Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vorgesehen) mit dem / den Verfahren begonnen wird. Ob und inwieweit selbst dieses ambitionierte Vorgehen umzusetzen ist, bleibt abzuwarten, da natürlich zum einen zunächst das Ergebnis des Bauleitplanverfahrens abzuwarten ist und zum anderen auch die Genehmigungsbehörde diesen Verfahrensablauf positiv begleiten müsste.

Gegenüber den Investoren ist klargestellt worden, dass ein Verfahrensbeginn allerdings durch die Verwaltung nur dann initiiert werden wird, wenn alle für das Verfahren erforderlichen Unterlagen in hinreichender Qualität mit entsprechender Ausagetiefe vorliegen. Dies gilt insbesondere für avifaunistische Daten, da diese erfahrungsgemäß einer besonderen Beachtung bedürfen.

Fraglich bleibt, wie die Gemeinde verfahren will, wenn in einem Teilraum nicht nur mehrere Investoren aktiv werden möchten, sondern diese auch über unterschiedliche Interessen bei gleichzeitig unterschiedlichen Stadien von Datenmaterial verfügen.

Denkbar wäre, dass die Gemeinde als planende Institution eine Gesamtplanung erstellt, die den gesamten Raum umfasst. Der Vorteil dieses Verfahrens wäre, dass eine Planung quasi „aus einer Hand“ entstehen könnte, die im Hinblick auf die gewollte Konzentrationswirkung langfristig den theoretisch bestmöglichen Ausnutzungsgrad in Bezug auf den Windertrag erzielen könnte. Dies mag sich im Ergebnis dahingehend auswirken, dass nach erster Einschätzung zwischen ein und zwei Anlagen mehr entstehen könnten als wenn jeder Teilraum für sich betrachtet werden würde, da die Betrachtung des gesamten Standortes den jeweils bestmöglichen Ausnutzungsgrad berücksichtigen könnte.

Dieser Lösung stehen jedoch erhebliche Nachteile gegenüber. Die Gemeinde verfügt derzeit nicht über umfassendes Datenmaterial für möglicherweise geplante Vorhaben. Zwar wurden erforderliche Daten für die Erarbeitung der Windpotenzialstudie ermittelt bzw. zur Verfügung gestellt. Dies ist jedoch für die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens unzureichend bzw. in Bezug auf die Anlagen auch gar nicht erforderlich gewesen, wie beispielsweise für Fragen des Immissionsschutzes oder der Erschließung.

Selbst wenn die teilweise vorliegenden Daten der Investoren zur Verfügung gestellt werden würden, würde sich dies nur auf Teilabschnitte eines Bereiches beziehen und deshalb zwangsläufig eine Ergänzung erforderlich machen, die das Zeitfenster einer Planungsrealisierung auf den Zeitraum 2017 oder später verlagern würde.

Hinzu käme, dass die Gemeinde sämtliche Kosten für alle erforderlichen Unterlagen vorstrecken müsste, ohne die Gewähr einer Refinanzierung zu haben, denn Investoren könnten, müssten aber - gerade unter Berücksichtigung sich verändernder Bedingungen aufgrund des Erneuerbaren Energiengesetzes - nicht von dem Angebot Gebrauch machen.

Auch die Frage einer Umsetzung kann zum einen vom Zeitfenster her fraglich sein und zum anderen auch unabhängig davon Probleme aufwerfen, dem Gebot der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme zu folgen.

Soweit außerdem eine Flächennutzungsplanung komplett durchgeführt werden würde, bedürfte es nach den Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes gerade keiner besonderen und von der Gemeinde ausdrücklich vorgesehenen verbindlichen Bauleitplanung, um entsprechende Genehmigungsverfahren einzuleiten mit der Folge, dass darüber hinaus Vorkehrungen getroffen werden müssten, um hier Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb, Planungen nach dem „Windhund-Prinzip“ durchzuführen mit der Folge, dass derjenige, der sämtliche Unterlagen vollständig vorlegen kann, auch als erster in die Planverfahrensüberlegungen der Gemeinde aufgenommen wird.

Sämtliche Probleme, die sich im Zusammenhang mit der Durchführung des Bauleitplanverfahrens ergeben, sind dann von dem / den Investoren selbstständig zu lösen.

Es bedarf keiner besonderen Erwähnung, dass dadurch der Anspruch auf Rechtmäßigkeit nicht entfällt und dass die Gemeinde auch uneingeschränkt ihr Planungsrecht ausüben wird.

Selbstverständlich bestünde die Möglichkeit, dass bei mehreren Investoren ein gemeinsames Vorgehen in Erwägung gezogen wird; sobald der Bedarf hieran artikuliert wird, könnte unter Moderation der Verwaltung ein Gespräch initiiert werden.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Keine.

#### **Anlagen:**

Keine.