

**Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen**

**Einladung**

**Gremium:** Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen - öffentlich  
**Sitzungstermin:** Dienstag, 01.03.2022, 17:00 Uhr  
**Ort, Raum:** Neue Aula der KGS Rastede, Bahnhofstraße 5, 26180 Rastede

Rastede, den 17.02.2022

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 10.01.2022
- TOP 4 Einwohnerfragestunde
- TOP 5 Klimaneutralität der Gemeinde Rastede, Entwicklung von regenerativen Energien  
Vorlage: 2022/015
- TOP 6 Bau einer Freiflächenphotovoltaikanlage - Bereich Kleibrok  
Vorlage: 2022/010
- TOP 7 Bau einer Freiflächenphotovoltaikanlage - Bereich Hahn-Lehmden  
Vorlage: 2022/011
- TOP 8 Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Errichtung einer Photovoltaikanlage - Bereich Wapeldorf  
Vorlage: 2022/020
- TOP 9 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20 – „Raiffeisenstraße / Finkenstraße“  
Vorlage: 2022/016

## Einladung

---

- TOP 10 2. Änderung des Bebauungsplans 21 B - Südende  
Vorlage: 2022/006
- TOP 11 9. Änderung des Bebauungsplans 6 G – Rastede I / II Ortskern  
Vorlage: 2022/007
- TOP 12 Änderung Bebauungsplan 6 G - Rastede I / II Ortskern  
Vorlage: 2022/009
- TOP 13 Einwohnerfragestunde
- TOP 14 Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen  
gez. Krause  
Bürgermeister

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

**Vorlage-Nr.: 2022/015**

freigegeben am **17.02.2022**

**Stab**

Sachbearbeiter/in: Henkel, Günther

**Datum: 11.02.2022**

### **Klimaneutralität der Gemeinde Rastede - Entwicklung von regenerativen Energien**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	01.03.2022	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	08.03.2022	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

- I. Im Vorgriff auf ein Energieversorgungskonzept, welches im Zusammenhang mit einem integrierten Klimaschutzkonzept zu erarbeiten ist, wird die Verwaltung beauftragt,
  - a. eine Fortschreibung der Windpotenzialstudie 2016 vorzulegen, die die Grundlage für die Aktualisierung der Windkonzentrationsflächenplanung bildet,
  - b. eine Potential- und Verträglichkeitsanalyse für die Entwicklung von Freiflächenphotovoltaikanlagen (PV-Anlagen) vorzubereiten, die die Grundlage für die Entscheidung über die Aufstellung von Bauleitplänen für derartige Vorhaben bildet; gegebenenfalls vorab erfolgt eine Entscheidung über Standorte, wenn und soweit ein Widerspruch zu der Analyse nicht zu erwarten ist,
  - c. zu prüfen, welche Maßnahmen getroffen werden können, die für Hauseigentümer eine Entscheidungshilfe bei der Beschaffung beziehungsweise Installation von PV- oder Solaranlagen sein können,
  - d. in den künftigen Entwurfsfassungen der Bauleitplanungen insbesondere auch zu berücksichtigen, dass der direkte Verbrauch fossiler Energien möglichst ausgeschlossen wird und darüber hinaus ein Beitrag zur Erzeugung regenerativer Energien über den jeweiligen Stand der Energieeinsparverordnung hinaus geleistet werden kann.
- II. Im Zusammenhang mit der Durchführung von Aufgaben sind die Möglichkeiten der Einwerbung von Drittmitteln zu prüfen.

## **Sach- und Rechtslage:**

Mit Beschluss vom 09.06.2020 war eine definierte<sup>i</sup> Form der Klimaneutralität der Gemeinde Rastede bis 2040 beschlossen worden; vergleiche Vorlagen 2020/042 und 2020/042a. Hierzu sind in der Zwischenzeit einzelne Beschlüsse gefasst worden, die einen verringerten Einsatz nicht regenerativer Energien zum Inhalt hatten, wie der Anbau an die Kooperative Gesamtschule als sogenanntes Passivgebäude oder die Sanierung des Freibades in aktueller technischer Hinsicht. Wesentlicher allgemeingültiger Beschluss war bislang die Festlegung, bei öffentlichen Einrichtungen der Gemeinde grundsätzlich den energetischen Anspruch eines Passivhauses zugrunde zu legen.

Dies ist jedoch nur ein Teilaspekt. Denn es bedeutet nicht nur, die Frage zu beleuchten, wie Energie verbraucht und welche weiteren verbrauchsmindernde Maßnahmen getroffen werden, sondern auch die Frage der Erzeugung der Energie. Der Vorschlag der Verwaltung wäre deshalb, sämtliche Aspekte in einem „Energieversorgungskonzept“<sup>ii</sup> zu untersuchen und auf die zeitliche und inhaltliche Umsetzungsmöglichkeit hin abzustimmen. Hierzu zählen Jahre des Minderverbrauchs von Energie durch Einsparungen (z.B. Dämmung), technische Effizienz (effizientere technische Anlagen) sowie die Erzeugung von erneuerbaren Energien für Wärme- und Strombedarfe. Dies brächte den Vorteil einer systematischen und zielgerichteten Vorgehensweise, die im Einzelfall auch mit den finanziellen Bedingungen abgestimmt werden könnte.

Dies kann oder muss natürlich nicht zwingend bedeuten, dass einzelne Maßnahmen, insbesondere im Zusammenhang mit dem Neubau/Umbau von öffentlichen Einrichtungen in Verbindung stehend, zurückgestellt werden sollten, bis etwa eine solche Konzeption erarbeitet worden ist. Vielmehr wäre bei derzeit bereits initiierten und beschlossenen Maßnahmen zu prüfen, ob eine Anpassung möglich wäre.

Eines lässt sich allerdings schon jetzt feststellen. Keine der bislang beschlossenen Maßnahmen ist, selbst im Gesamtzusammenhang gesehen, auch nur ansatzweise in der Lage, das gewünschte Ziel zu erreichen. Im Gegenteil: Geht man davon aus, dass sämtliche vorhandenen Einrichtungen kaum klimaneutral werden können, gerade auch im Hinblick auf die damit verbundenen finanziellen Auswirkungen und unterstellt man, dass sogar weitere Einrichtungen von der Gemeinde vorgehalten werden müssten (z. B. Kindertagesstätten, eventuell Ganztagsschulbetreuung), wird der Verbrauch von Energie aus fossilen Brennstoffen bestenfalls nicht oder nicht so schnell ansteigen wie in der Vergangenheit, jedenfalls aber nicht deutlich absinken.

Wenn also das Ziel erreicht werden soll, sind allein einzelne verbrauchsmindernde oder bestenfalls bedingt energieerzeugende Maßnahmen, wie beispielsweise Blockheizkraftwerke, nicht ausreichend. Vielmehr müssen dann auch Maßnahmen ins Kalkül gezogen werden, die – aus bilanzieller Sicht – einen gehörigen aktiven Beitrag zur Klimaneutralität leisten können.

Abweichend von der benannten definierten Klimaneutralität wird in dieser Vorlage die Wirkung der Vorschläge nicht nur auf den Wirkungsbereich der Gemeinde mit ihren Einrichtungen sondern auf das gesamte Gemeindegebiet gesehen. Die Vorschläge sollen auch die zum Teil bereits artikulierten Ansprüche beispielsweise von Unternehmen berücksichtigen, die ihre logistischen oder produktionstechnischen Ablaufprozesse ebenfalls mit regenerativer Energie durchführen möchten, jedoch nicht in der Lage sind, dies selbst im Rahmen ihres Unternehmensstandortes zu realisieren.

Zu nennen sind hier die Erstellung sowohl eines Wärmekonzepts für das Gemeindegebiet als auch die Erstellung eines Solar- und Gründachkatasters.

Auch werden in dieser Vorlage Maßnahmen behandelt, die für den Einzelnen eine Entscheidungshilfe darstellen und sich zudem durch die Anzahl auch in der Fläche der Gemeinde betrachtet auswirken können. Nicht behandelt werden in dieser Vorlage Fragen der Mobilität, da diese Fragestellung einer spezifizierten Betrachtung bedarf. Die Bedarfe hierfür können im Prozess der Erstellung des integrierten Klimaschutzkonzepts ermittelt werden und Teil der kurzfristigen Umsetzungsplanung werden, beispielsweise für eine Erstellung eines Masterplans Radverkehr.

Insgesamt werden in der Gemeinde Rastede pro Jahr rund 80 Mio. kWh Strom verbraucht (Stand 2020)<sup>iii</sup>. Gleichzeitig werden – mit zuletzt fallender Tendenz – rund 25,5 Mio. kWh, entsprechend rd. 30 % des Gesamtstromverbrauches, aus regenerativer Energie erzeugt. Dabei entfallen auf Biomasse rund 9 Mio. kWh, Solar (PV) 10,5 Mio. kWh und Windenergie rund 6 Mio. kWh. Es bedürfte also einer zusätzlichen Leistung von rd. 54,5 Mio. kWh Energieproduktion, um nur im Strombereich Klimaneutralität für die Gemeinde zu erreichen.

Zu a) Mittlerweile hat die Gemeinde durch Bauleitplanung den Bau von Windkraftanlagen ermöglicht<sup>iv</sup>. Würden diese Möglichkeiten in dem derzeit bestehenden Umfang ausgenutzt werden, könnten bei mindestens 18 zusätzlichen Anlagen mit einer Jahresdurchschnittsleistung von - konservativ betrachtet - 5 Mio. kWh, zusätzlich rund 90 Mio. kWh zur Verfügung stehen. Hinzu kämen zusätzliche Kapazitäten basierend auf Möglichkeiten des Repowerings.

Neben den Flächen, die ursprünglicher Antragsgegenstand für die Windpotenzialstudie 2015/2016 gewesen sind, bestünde unter Umständen die Möglichkeit, auch weitere Flächen zu generieren. Der Vorschlag wäre, die rund 6 Jahre alte Windpotenzialstudie zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen. In einem Gerichtsverfahren wurde bereits deutlich gemacht, dass die seinerzeitigen Überlegungen der Studie nicht mehr auf dem neuesten Stand stehen. Dies gilt sowohl rechtlich – hier haben sich zum Teil erhebliche Veränderungen gegenüber den früheren Planungsannahmen ergeben – als auch technisch. Insbesondere im südlichen Teilbereich der Gemeinde waren große Flächenanteile ausgegrenzt worden. Hier böte sich die Möglichkeit der Überprüfung und Anpassung.

Da bekanntermaßen eine mit Windenergieanlagen in Zusammenhang stehende Bauleitplanung eine in jeder Hinsicht umfangreichen Vorbereitung bedarf, wäre die frühzeitige Beauftragung unter mehreren Aspekten hilfreich. Neben dem Zeitfaktor und der damit bestehenden Möglichkeit einer ausführlichen Beratung gilt dies auch für entsprechende Voruntersuchungen, die angestellt werden müssten. Zum Teil nämlich könnte auf die derzeit vorliegenden Untersuchungen nicht vollständig zurückgegriffen werden mit der Folge, dass entsprechender Zeit- und Finanzaufwand investiert werden müsste.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, sich diesen Themenkomplex frühzeitig zu widmen, um daraus die entsprechenden Schlussfolgerungen ziehen zu können. Da Windenergieanlagen eine sehr wirkungsvolle Methode sind, um regenerative Energie zu erzeugen, könnte das aktuell bestehende Potenzial in der Gemeinde neu bewertet werden.

Dies stünde auch nicht im Widerspruch zu dem integrierten Klimaschutzkonzept, welches durch das Klimamanagement erarbeitet werden würde. Bereits jetzt steht sehr wahrscheinlich zu erwarten, dass das Klimaschutzkonzept mit dem grundlegenden Ergebnis aufwarten wird, dass allein Energie mindernde Maßnahmen nicht ausreichend sein werden. Insofern könnte die Zeit genutzt werden, um gegebenenfalls Maßnahmen der Windkraftflächenkonzentrationszonen voranzutreiben.

Aber selbst wenn in einer solchen Form weitere regenerative Energien erzeugt werden würden, vermag dies nicht die Klimaneutralität der Gemeinde herzustellen.

Zu b) Im Bereich „Gas“ – Stand ebenfalls 2020 – würden zur Klimaneutralität in Umrechnung der entsprechenden Energieeinheiten weitere rund 225 Mio. kWh benötigt werden<sup>v</sup>. Für diese Menge wurde bislang keine Vorsorge getroffen. Selbst wenn bis zum Jahr 2040 in diesem Sektor regenerative Energie teilweise Einzug gehalten hat, ist davon auszugehen, dass ein erheblicher Anteil noch ausstehen wird, um Klimaneutralität zu erreichen.

Außerdem ist bereits in naher Zukunft weiterer Energiebedarf durch zusätzliche Verbraucher, beispielsweise im Mobilitätssektor, sehr wahrscheinlich. Derzeit sind in der Gemeinde rund 22.000 Kraftfahrzeuge zugelassen, davon rund 200 als reine Elektrofahrzeuge und rund 360 als Hybridfahrzeuge. Der Jahresverbrauch von Elektroautos mit einer Laufleistung von rund 15.000 km beträgt derzeit durchschnittlich 15 kWh je 100 km<sup>vi</sup>, insgesamt somit pro Fahrzeug durchschnittlich 2.250 kWh je Fahrzeug je Jahr. Ungeachtet einer möglichen technischen Entwicklung führt dies unter der Voraussetzung, dass bis 2040 rund 50 % der Fahrzeuge auf Elektroantrieb wechseln, zu einem zusätzlichen Energiebedarf von rund 25 Mio. kWh / p.a.

Zwar stehen alle diese Annahmen unter Berücksichtigung der Situation heute. Sie zeigen aber, dass Klimaneutralität der Gemeinde Rastede, umfassend gedacht, allenfalls erst zu einem geringen Bruchteil durch die bisherigen Maßnahmen erreicht worden ist. Natürlich werden künftig Maßnahmen von privater Seite zu erbringen sein. Hierzu wird der Verzicht auf Heizungsanlagen mit dem Verbrauch fossiler Energieträger ebenso gehören wie Verpflichtungen, regenerative Energien selbst zu erzeugen. Ist Letzteres für gewerbliche Bauvorhaben ab 2022 bereits teilweise verpflichtend, so wird in den nächsten Jahren der Privathaussektor nachziehen. Aber auch dies wird nicht ausreichen können, um den Bedarf zu befriedigen. Wie also kann dem Energiebedarf begegnet werden, wenn Windenergie nicht die alleinige Lösung sein soll?

Mittlerweile hat sich auf allen staatlichen Ebenen die Erkenntnis durchgesetzt, dass PV-Freiflächenanlagen (PV-FFA) unverzichtbarer Bestandteil der Energieversorgung werden müssen<sup>vii</sup>. Folglich werden Anstrengungen in Form von rechtlichen Maßnahmen unternommen, um die Errichtung dieser Anlagen zu forcieren. So ist beispielsweise auf Bundesebene durch das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG21) die maximal zulässige Gebotsmenge für Freianlagen deutlich angehoben worden. Ebenso wurde die ohnehin schon durch das Gesetz bevorzugte Lage für den Bau dieser Anlagen entlang der Schienenwege und Autobahnen erweitert, in dem der „Anbaubereich“ von 110 Meter auf 200 Meter erweitert wurde<sup>viii</sup>.

Auf Landesebene beispielsweise wurde durch die Freiflächensolaranlagenverordnung die Berücksichtigung der Angebotszulassung derartiger Anlagen durch die Bundesnetzagentur bei landwirtschaftlich benachteiligten Flächen erweitert.

Benachteiligte Flächen in diesem Sinne sind solche, die sich schwer bewirtschaften lassen, weil beispielsweise die klimatischen Bedingungen ungünstig sind oder die Bodenqualität schlechter ist. Auch solche Flächen fallen darunter, bei denen die Bewirtschaftung schwerer ist, z. B. an Berghängen. Was in diesem Sinne benachteiligtes Gebiet ist, regelt EU-Recht. Für die Gemeinde Rastede, wie übrigens für weite Teile des nordwestdeutschen Raumes gilt, dass die gesamte Gemeinde ein sogenanntes benachteiligtes Gebiet mit der Folge ist<sup>x</sup>, dass die aus dem Energierecht heraus bestehende Erleichterungen in Bezug auf das EEG21, die durch das Land initiiert worden sind, hier greifen würden.

Im Gegensatz zu Windenergieanlagen, die nach dem Baurecht privilegiert sind, gilt dies für PV-FFA nicht. Die Folge hieraus ist, dass für die Errichtung einer großflächigen PV-FFA in jedem Fall Bauleitplanung erforderlich ist. Zum jetzigen Zeitpunkt sieht das Landesraumordnungsprogramm in Verbindung mit dem regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Ammerland vor, dass unabhängig vom Energiewirtschaftsrecht eine Bauleitplanung dann nicht möglich ist, wenn es sich um sogenannte Vorsorgeflächen für die Landwirtschaft handelt. Dies ist bei größeren Flächen in der Gemeinde Rastede (noch) der Fall, aber auch hier finden zurzeit Änderungsprozesse statt. Noch in dieser Wahlperiode sollen entsprechende Bedingungen des Landesraumordnungsprogrammes aufgehoben werden mit der Folge, dass baurechtlich dann in nahezu allen Bereichen der Gemeinde die Errichtung solcher Anlagen möglich wäre. Es bleibt also zunächst in der Aufgabenstellung der Gemeinde, selbstständig zu entscheiden, ob die Errichtung ermöglicht werden soll und wenn ja, in welchem Umfang. In der Vergangenheit ist von dieser Möglichkeit in der Fläche nur einmal Gebrauch gemacht worden, nämlich im Bebauungsplan „Photovoltaikpark - Hahn“. Dort sind auf einer Gesamtfläche von 8,9 ha rund 6,0 ha als Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ ausgewiesen worden.

Der Verwaltung liegen derzeit mehrere Anträge vor, die sich mit solchen Freiflächenanlagen auseinandersetzen. Diese Vorhaben werden jeweils separat in den Vorlagen 2022/010, 2022/011 und 2022/020 ausführlich dargestellt. Im Rahmen dieser Vorlage ist lediglich vorgesehen, sich allgemein mit der Fragestellung auseinanderzusetzen.

Unabhängig von den vorliegenden Anträgen lässt sich allgemein feststellen, dass eine derartige Flächennutzung, auch temporär, immer einen Einschnitt in landwirtschaftlich oder womöglich forstwirtschaftlich genutzte Flächen darstellt. In Kombination mit sonstigen Flächenrestriktionen, die sich aus anderen Überlegungen, auch der Bauleitplanung, ergeben, übt dies Druck auf die wirtschaftliche Situation landwirtschaftlicher Betriebe aus. Diese Überlegungen sind ebenso wie die Auswirkungen auf Natur und Landschaft oder die der Energieversorgung in die Abwägung zur Bauleitplanung einzustellen. Da im Hinblick auf die unterschiedlichen Landschaftsqualitäten in der Gemeinde Rastede und die grundsätzlich auch unterschiedlichen Bodenqualitäten selbstverständlich Flächen bestehen (können), die sich für die Errichtung derartiger Anlagen besser oder schlechter eignen, könnte deshalb zunächst die Überlegung bestehen, vergleichbar dem Vorgehen bei der Windenergie das gesamte Gemeindegebiet auf geeignete Flächen hin zu untersuchen. Hierzu bietet sich die Erarbeitung einer Potenzialflächen- und Verträglichkeitsanalyse für PV-Anlagen an, um die räumliche Entwicklung des Ausbaus aktiv gestalten und steuern zu können.

Dabei bestünde die Möglichkeit, die eigenen Ausbauziele konkreter zu definieren und gleichzeitig auch agrarstrukturelle Belange sowie die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe zu berücksichtigen.<sup>x</sup> Mögliche Interessenkonflikte könnten minimiert werden.

Allerdings gilt auch hier wie auch bei der Windenergie, dass möglicherweise viel Zeit verschenkt werden würde, ohne dass deshalb ein besseres Ergebnis erzielt werden könnte, wenn nicht bereits jetzt teilweise gehandelt werden würde. Es wäre zum Beispiel dann denkbar, wenn Anlagengröße oder -lage, Eigentum oder Energieverwertung nicht erkennen ließen, dass diese Flächen in einer Analyse etwa keine Berücksichtigung finden würden. Das für die Berücksichtigung in einer solchen Verträglichkeitsanalyse erforderliche Bauleitplanverfahren müsste ohnehin durchgeführt werden.

Es könnten aber auch Flächen sein, die bereits heute durch das EEG21 besonders berücksichtigt werden. Hierfür würden insbesondere Flächen in den benannten Korridoren entlang von Schienenwegen oder der Autobahnen in Frage kommen. Es würde sich sonst die Frage stellen, warum die Gemeinde Flächen, die auf Bundesebene sogar für unterstützungswürdig nach dem Energiewirtschaftsrecht gehalten werden, durch sie verhindert werden sollten. Diese „Vorreiter“ könnten unter Umständen auch dafür sorgen, dass aus den dortigen Prozessen Rückschlüsse gezogen werden können, die für den gesamten Untersuchungsbereich Gültigkeit hätten.

Zu c) Es wären auch Überlegungen denkbar, künftig Anforderungen an die Bauleitplanung neu und anders zu definieren. Ohne dass zum jetzigen Zeitpunkt im Einzelfall darauf eingegangen wird - entsprechende Anregungen sind bereits mit Vorlage 2021/127 (Festsetzungsmöglichkeiten Klimaschutz) gegeben worden - könnte auch eine Hilfestellung für z. B. Gebäudeeigentümer hilfreich sein, die unter Berücksichtigung der aktuellen Förderbedingungen aktiv werden wollen. So sind in mehreren Städten und Gemeinden bereits flächendeckende Untersuchungen angelaufen, ob und inwieweit ein Gebäude geeignet sein kann, eine Photovoltaikanlage aufnehmen zu können<sup>xi</sup>. Wenn und soweit ein durch eine unabhängige Stelle erarbeitetes Gutachten vorliegt, könnte dies den Entscheidungsprozess von Gebäudeeigentümern jedenfalls unterstützen.

Zu d) Bereits jetzt sollten auch Überlegungen für künftige Bauleitplanungen getroffen werden. Hierzu bestände bereits heute die Möglichkeit, die Verwendung fossiler Energie auszuschließen, wie dies bereits durch andere Kommunen umgesetzt wird. Gleichzeitig wäre denkbar, die Erzeugung regenerativer Energien zu verlangen; dies auch bei Bestandsänderungen<sup>xii, xiii</sup>.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Zurzeit keine.

Die sich aus einer Beschlussfassung ergebenden Maßnahmen würden zunächst einer Prüfung durch Unterstützung von dritter Seite unterzogen werden. Die entsprechenden Vergaben werden gesondert zu beraten. Konkrete Maßnahmen der Bauleitplanung wären, wie auch an anderer Stelle, gegebenenfalls im Rahmen städtebaulicher Verträge so zu gestalten, dass die entstehenden Kosten vom Investor getragen werden.

### **Auswirkungen auf das Klima:**

Zurzeit keine, da lediglich vorbereitende Untersuchungen angestellt werden.

## Anlagen:

Keine.

---

<sup>i</sup> Das Ziel war seinerzeit wie folgt definiert worden: Die Gemeinde Rastede strebt die Klimaneutralität bis 2040 an. Hierzu werden messbare Zielgrößen benötigt. Daher wird auf der Basis des vorhandenen Energieberichtes 2019 eine Treibhausgasbilanz, als CO<sub>2</sub> Startbilanz über die klimarelevanten Emissionen unserer Kommune erstellt.

*Eine Kommune gilt dann als klimaneutral, wenn ihre Bewohner nur noch ein klimaverträgliches Maß an Treibhausgasen verursachen, d.h. keinen Einfluss auf den Treibhausgasgehalt der Atmosphäre genommen wird. Das sind nach aktueller Schätzung pro Kopf 1-2 t CO<sub>2</sub> pro Jahr. 2018 waren es pro Kopf im Bundesdurchschnitt 8,6 t CO<sub>2</sub> pro Jahr.*

<sup>ii</sup> Die Methodik und die Verfahrensweise zur Aufstellung von Energiekonzepten gleichen sich im Grundsätzlichen. So besteht ein Energiekonzept in der Regel aus einem gesamtäumlichen Rahmenkonzept und mehreren räumlichen oder sachlichen Teilkonzepten. Das Rahmenkonzept umfasst das gesamte Gebiet der Kommune oder der Region, unterteilt in Problem adäquate Siedlungseinheiten (nicht unterhalb der Baublockebene). Teilkonzepte werden aus dem Rahmenkonzept heraus entwickelt. Sie betreffen besonders siedlungsstrukturelle Problemlagen (zum Beispiel Sanierungs-, Neubau-, Gewerbegebiete) oder sachliche Teilaspekte

<sup>iii</sup> Quelle: Regionalversorger EWE

<sup>iv</sup> Vgl. zum Beispiel Vorlage 2019/044, Beschluss des Rates vom 01.04.2019

<sup>v</sup> Quelle: Regionalversorger EWE

<sup>vi</sup> <https://www.eon.de/frag-eon/themen/e-mobility/fragen-und-antworten/der-stromverbrauch-bei-elektroautos-wieviel-verbraucht-ein-e/>

<sup>vii</sup> Z.B.: <https://www.umwelt.niedersachsen.de/startseite/aktuelles/pressemitteilungen/lies-solarenergie-wird-zum-zweiten-groen-standbein-einer-klimaneutralen-stromerzeugung-in-niedersachsen-177401.html>

<sup>viii</sup> § 37 Abs. 1 Nr. 2c EEG21

<sup>ix</sup> [https://www.umweltkarten-](https://www.umweltkarten-niedersach-)

[sen.de/Umweltkarten/?lang=de&topic=Basisdaten&bgLayer=TopographieGrau&E=406492.23&N=5835839.12&zoom=1.161815467075815&layers=Benachteiligte\\_Gebiete](https://www.umweltkarten-niedersach-sen.de/Umweltkarten/?lang=de&topic=Basisdaten&bgLayer=TopographieGrau&E=406492.23&N=5835839.12&zoom=1.161815467075815&layers=Benachteiligte_Gebiete)

<sup>x</sup> [https://www.lwk-niedersachsen.de/lwk/news/38743\\_Positionspapier\\_Freifl%C3%A4chen-Photovoltaik\\_der\\_LWK\\_Niedersachsen](https://www.lwk-niedersachsen.de/lwk/news/38743_Positionspapier_Freifl%C3%A4chen-Photovoltaik_der_LWK_Niedersachsen)

<sup>xi</sup> Vgl. z.B. <https://www.solare-stadt.de/edeweicht/Solarpotenzialkataster>

<sup>xii</sup> <https://www.umweltbundesamt.de/en/publikationen/stadtplanung-stadtentwicklung-als-hebel-fuer-den>

<sup>xiii</sup> <https://www.klimaschutz-niedersachsen.de/Verbot-fossiler-Brennstoffe-in-Neubaugebieten-2126>

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

**Vorlage-Nr.: 2022/010**

freigegeben am **17.02.2022**

**Stab**

Sachbearbeiter/in: Henkel, Günther

**Datum: 07.02.2022**

### **Bau einer Freiflächenphotovoltaikanlage - Bereich Kleibrok**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	01.03.2022	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	08.03.2022	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

Dem Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel der Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage (PV-FFA) in dem in der Anlage 2 gekennzeichneten Bereich wird grundsätzlich zugestimmt.

Diese Zustimmung ergeht unter der Voraussetzung, dass die Möglichkeit einer Abnahme der erzeugten Energie im Gemeindegebiet überwiegend besteht. Weiterhin dürfen nur Flächen in einem Umfang in Anspruch genommen werden, die maximal 15 % der im Eigentum des Antragstellers stehenden landwirtschaftlichen Flächen umfassen.

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

Bezüglich der grundsätzlichen Thematik wird auf die Vorlage 2022/015 verweisen.

Herr Christian Meyer-Hullmann (Antragsteller) hat einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt mit dem Ziel, eine PV-FFA errichten zu wollen. Der Antrag ist dieser Vorlage als Anlage 1 beigefügt. Der Flächenumfang für die beabsichtigte Anlage beinhaltet nach den Vorstellungen des Antragstellers eine Größenordnung von rund 29 ha.

Weitere Details zur Anlagenplanung, soweit in diesem Stadium der Antragstellung bekannt, sind ebenfalls der Anlage 1 zu entnehmen. Grundlegendes Prüfkriterium, welches gegen eine Bauleitplanung sprechen könnte, wäre zum jetzigen Zeitpunkt ein Planungsausschluss durch eine entsprechende Festsetzung im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland. Dieser würde dann vorliegen, wenn die in Rede stehenden Flächen als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen wären. Dies ist jedoch nicht der Fall. Folglich könnte eine Bauleitplanung dort erfolgen.

Eine erste Prüfung hat ergeben, dass die in den Grundzügen vorgeschlagene Verfahrensweise gemäß der Vorlage 2022/015 hier zutreffend wäre. Die Flächen befinden sich in einem landwirtschaftlich offenkundig weniger wertvollen Bereich, da eine raumordnungsrechtliche Vorsorgeregelung nicht besteht. Der Antragsteller ist darüber hinaus Eigentümer der Flächen und würde nicht über einen wesentlichen Flächenanteil sein gesamtes Unternehmen betreffend mit der Inanspruchnahme dieser Flächen verfügen. Gerade dies würde der Überlegung der Gemeinde entsprechen, landwirtschaftliche Belange in die Gesamtüberlegung einzubringen. Auch wäre eine unmittelbare Nähe zu einem Einspeisepunkt gegeben.

Die Anlage würde zudem eine Größe aufweisen, die dem Aspekt einer ungewollten gemeindeweiten „Briefmarkenplanung“ entgegenwirken würde.

Unter Berücksichtigung der derzeitigen technischen Bedingungen für derartige Anlagen wären rund 50 Mio. kWh pro Jahr an Energieertrag möglich. Die Anlage würde damit eine Größenordnung umfassen, die geeignet wäre, die grundlegenden Planvorstellungen der Gemeinde zu erfüllen und Anhaltspunkte für den weiteren Umgang mit einer Potenzialflächen- und Verträglichkeitsanalyse der Gemeinde zu liefern.

In der summarischen Betrachtung ergeben sich zum jetzigen Zeitpunkt auch keine Bedingungen, die etwa nicht mit einer späteren Möglichkeit der Errichtung einhergehen könnten. Der Antragsteller beabsichtigt, eine Kooperation bei der Vermarktung des erzeugten Stromes mit örtlichen Unternehmen anzustreben (sh. Anlage 1, Ziff. 4 der Beschreibung). Entsprechende technische Überlegungen hierzu bestehen und sind zum Teil bereits in Nachbarkommunen realisiert worden.

Aus diesem Grund wird vorgeschlagen, dass Verfahren grundsätzlich beginnen zu lassen. Bedingungen der Bauleitplanung wären dort separat zu behandeln, wie zum Beispiel Auswirkungen auf Natur und Landschaft, etwaige Wärmeentwicklung, Blendwirkungen und Aufstellflächen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Sämtliche im Zusammenhang mit der Bauleitplanung entstehenden Aufwendungen wären durch den Antragsteller zu tragen.

### **Auswirkungen auf das Klima:**

Die Möglichkeit der Realisierung unterstellt, würde sich ein Energieertrag aus erneuerbaren Energien von 50 Mio. kWh jährlich ergeben können.

### **Anlagen:**

Anlage 1 - Antrag von Herrn Meyer-Hullmann

Anlage 2 - Lageplan

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

**Vorlage-Nr.: 2022/011**

freigegeben am **17.02.2022**

**Stab**

Sachbearbeiter/in: Henkel, Günther

**Datum: 08.02.2022**

### **Bau einer Freiflächenphotovoltaikanlage - Bereich Hahn-Lehmden**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	01.03.2022	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	08.03.2022	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

Dem Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Errichtung einer Photovoltaikanlage (PV-FFA) in Hahn-Lehmden nördlich des Meenheitsweges wird grundsätzlich für den Bereich zugestimmt, der sich innerhalb einer 200 Meter-Zone entlang der Autobahn A29 befindet.

Für die Fläche außerhalb der 200 Meter-Zone wird der Antrag bis zur Vorlage einer Potential- und Verträglichkeitsanalyse zurückgestellt.

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

Bezüglich der grundsätzlichen Thematik wird auf die Vorlage 2022/015 verwiesen.

Die Solarwindprojekt GmbH, Hamburg, (Antragsteller) hat als Projektierer für die Enerparc AG, Hamburg, einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Realisierung einer PV-FFA gestellt. Der Antrag einschließlich einer ausführlichen Beschreibung ist der Vorlage als Anlage 1 beigefügt. Aus dieser Übersicht ergibt sich auch die Lage der Anlage. Insgesamt ist hierfür eine Fläche von 24 ha vorgesehen, davon im Bereich des in der genannten Vorlage beschriebenen Korridors entlang der Autobahn in einer Breite von 200 Meter rund 9 ha, im Übrigen von 15 ha.

Anders als bei dem Antrag der Vorlage 2022/010 besteht hier die Situation, dass sich die Fläche aus mehreren Grundstücken mit mehreren Grundstückseigentümern zusammensetzt. Aus den in der Vorlage 2020/015 dargestellten Überlegungen müsste zunächst eine differenzierte Betrachtung der einzelnen Flächen angestellt werden.

Aus Sicht der Verwaltung bestünden für den Teilbereich, der in der Anlage 1 zu dieser Vorlage „Rot“ gekennzeichnet ist, keine Bedenken, einen entsprechenden Bebauungsplan aufzustellen.

Der in Rede stehende Bereich ist aus energiewirtschaftlicher Sicht ausdrücklich in den Flächenraum aufgenommen worden, für den eine Begünstigung durch das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG21) erfolgen kann. In der Abwägung zur Entscheidung, ob für diesen Teilbereich eine Zurückstellung des Antrages erfolgen sollte, wäre das Verhältnis von bundesrechtlicher Regelung zu Gemeindeentwicklung zu betrachten. Wenn der Bundesgesetzgeber in seinen Erwägungen bei der Verabschiedung dieses Gesetzes sich sehr wohl darüber im Klaren war, dass die Flächenkorridore entlang von Autobahnen und Schienenwegen landwirtschaftliche Flächen betreffen beziehungsweise umfassen, ist offensichtlich dort der Erzeugung von Energie der Vorrang gegenüber der Landwirtschaft eingeräumt worden. Damit sollte es auch aus Sicht der Gemeinde als unterstützungswürdig gelten. Auch stehen in diesem Bereich raumordnungsrechtliche Bedenken nicht entgegen. Die Fläche ist nicht als Vorsorgefläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Deshalb wird für die Teilfläche „Rot“ die grundsätzliche Zustimmung zur Durchführung eines Bauleitplanverfahrens empfohlen.

Anders stellt sich die Situation für den „Grün“ umrandeten Bereich (ca. 15 ha) dar. Eine Unterstützung durch das EEG 21 wäre vorrangig nicht vorgesehen, da es sich um landwirtschaftliche Flächen handelt, die zunächst von der finanziellen Regelung des EEG21 ausgeschlossen wären. Allerdings sind gerade solche Flächen, die als sogenannte „benachteiligte Flächen“ im EU-rechtlichen Sinne fungieren, von der Ausgrenzung dann durch das EEG21 ausgenommen, wenn von einer entsprechenden Länderöffnungsklausel für diese Flächen Gebrauch gemacht worden wird; im August 2021 wurde in Niedersachsen die Freiflächensolaranlagenverordnung beschlossen, die die grundsätzliche Möglichkeit für die Teilnahme an einem Verfahren bei der Bundesnetzagentur ausdrücklich ermöglicht hat. Dies allein muss jedoch aus Sicht der Verwaltung nicht ausschlaggebend sein, denn „benachteiligte“ Fläche ist das Gemeindegebiet in Gänze, bietet also mithin kein Merkmal für eine Differenzierungsmöglichkeit.

Auf Gemeindeebene könnten aus planungsrechtlicher Sicht hier zunächst raumordnungsrechtliche Vorbehalte gegen die Errichtung einer solchen Anlage sprechen. Das Regionale Raumordnungsprogramm hat jedoch für diesen Bereich keine entsprechenden Restriktionen in Form eines Vorsorgegebietes für die Landwirtschaft vorgegeben. Folglich wäre auch insofern grundsätzlich eine Bauleitplanung möglich.

Im Ergebnis bleibt deshalb die Fragestellung, ob weitere grundsätzliche Erwägungen, die die Gemeinde im Zuge einer Potential- und Verträglichkeitsanalyse anstellen könnte, Berücksichtigung finden sollen. Diese Flächen würden jedenfalls temporär der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden. Bezogen auf die Fläche und die Anzahl der Grundstückseigentümer wäre die Planung als eher kleinteilig anzusehen.

Derartige Planungen sollten deshalb bis zu dem Zeitpunkt zurückgestellt werden, indem die Analyse für die Gemeinde vorgelegt worden ist. Ob dann unter den zur Auswahl stehenden Flächen auch die hier benannten Flächen Berücksichtigung finden könnten, kann dann zu gegebener Zeit entschieden werden.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Aufwendungen für das Bauleitplanverfahren wären durch den Investor zu tragen.

### **Auswirkungen auf das Klima:**

Würde der Antragsteller die ihm zur Verfügung stehenden Flächen zur Größenordnung von 9 ha für die Errichtung der Anlage nutzen, wäre ein jährlicher Energieertrag von 8,1 Mio. kWh / p.a. aus erneuerbaren Energien möglich.

### **Anlagen:**

Anlage 1 – Antrag Solarwind mit Beschreibung

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

**Vorlage-Nr.: 2022/020**

freigegeben am **17.02.2022**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Henkel, Günther

**Datum: 15.02.2022**

### **Bau einer Freiflächenphotovoltaikanlage - Bereich Wapeldorf**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	01.03.2022	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	08.03.2022	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Errichtung einer Photovoltaikanlage (PV-FFA) in Wapeldorf westlich der Autobahn A 29 wird bis zur Vorlage einer Potenzial- und Verträglichkeitsanalyse zurückgestellt.

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

Bezüglich der grundsätzlichen Thematik wird auf die Vorlage 2022/015 verwiesen.

Herr Jan Eilers, Wiefelstede, (Antragsteller) hat einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Realisierung einer PV-FFA gestellt. Der Antrag einschließlich einer Beschreibung sowie eines Lageplanes ist dieser Vorlage als Anlage 1 beigelegt. Insgesamt ist für die Errichtung der Anlage eine Fläche von rund 10 ha vorgesehen.

Die Fläche besteht aus mehreren Grundstücken mit unterschiedlichen Grundstückseigentümern. Unter Berücksichtigung der in der Vorlage 2022/015 dargestellten Überlegungen wird derzeit empfohlen, den Antrag bis zur Vorlage einer Potenzial- und Verträglichkeitsanalyse zurückzustellen.

Zum einen befindet sich ein Teil der Fläche in einer durch das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland ausgewiesenen Vorsorgefläche für die Landwirtschaft. Wenngleich im Augenblick Informationen vorliegen, dass diese bauleitplanverhindernde Ausweisung im Laufe des Jahres durch eine Änderung des Landesraumordnungsprogrammes entfallen könnte, stellt dies zum jetzigen Zeitpunkt ein absolutes Planhindernis für die Gemeinde dar.

Zum anderen stellt sich bei der Anzahl von Grundstückseigentümern die Frage, ob dort, auch im Sinne der Landwirtschaft, eine nachhaltige Entwicklung betrieben werden würde, wenn bereits ohne Kenntnis einer entsprechenden Analyse diesem Antrag stattgegeben werden würde. Zwar würde die Anlage nach den Überlegungen des Antragstellers in der Lage sein können, über 7,5 Millionen kWh zu erzeugen, was sich insgesamt als wohl akzeptable Größenordnung darstellen könnte; dieses Ergebnis würde sich aber womöglich in gleicher oder sogar umfangreicherer Größenordnung auch an anderen Stellen im Gemeindegebiet erzielen lassen.

Deshalb wird vorgeschlagen, zunächst das Ergebnis der Analyse abzuwarten. Dies bedeutet jedoch nicht, dass abschließend von dem Vorhaben Abstand genommen werden soll. Vielmehr kann eine Überprüfung durchaus in dem Ergebnis münden, dass es sich um einen präferierten Standort handeln soll, für den zu gegebener Zeit Bauleitplanung betrieben werden könnte.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Zurzeit keine.

### **Auswirkungen auf das Klima:**

Zurzeit keine.

### **Anlagen:**

1. Antrag und Lageplan

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

**Vorlage-Nr.: 2022/016**

freigegeben am **14.02.2022**

**Stab**

Sachbearbeiter/in: Henkel, Günther

**Datum: 11.02.2022**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20 – „Raiffeisenstraße / Finkenstraße,,**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	01.03.2022	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	08.03.2022	Verwaltungsausschuss
Ö	15.03.2022	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beurteilung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen vom 01.03.2022 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 20 einschließlich Begründung mit örtlichen Bauvorschriften wird gem. § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

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

Ziel der Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 ist es, die Realisierung einer Wohnanlage von bis zu 20 Wohneinheiten umzusetzen. Auf die zwischenzeitlich durchgeführten Beratungen wird insoweit verwiesen; Vergleiche hierzu auch Vorlagen 2019/208 und 2021/153.

Die Durchführung der öffentlichen Auslegung hat zu keinen Hinweisen und Anregungen von Einwohnern geführt. Die Träger öffentlicher Belange, insbesondere der Landkreis Ammerland, haben Anregungen und Hinweise, vor allem in Bezug auf Emissionen, vorgetragen. Diesen Belangen und Hinweisen wird gemäß den als Anlagen beigefügten Abwägungsvorschlägen entsprochen.

Soweit diesen Überlegungen gefolgt wird, kann der Satzungsbeschluss entsprechend gefasst werden.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden die Kosten vom Veranlasser getragen. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag ist hierzu bereits geschlossen worden.

### **Auswirkungen auf das Klima:**

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es unter anderem, Fahrtwege von mitarbeitendem Personal zu verkürzen beziehungsweise zu verhindern. In welchem Umfang dies den Ausstoß von Treibhausgasen verringert, ist durch die Verwaltung nicht ermittelbar.

### **Anlagen:**

1. Abwägungsvorschläge
2. Planzeichnung
3. Begründung
4. Gutachten

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

**Vorlage-Nr.: 2022/006**

freigegeben am **07.02.2022**

**GB 1**

Sachbearbeiter/in: Wiechering, Jens

**Datum: 02.02.2022**

### **2. Änderung des Bebauungsplans 21 B - Südende**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	01.03.2022	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	08.03.2022	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Bebauungsplan 21 B wird hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung geändert und örtliche Bauvorschriften als Satzung erlassen.
2. Dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans 21 B 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 § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB abgesehen.

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

Im Rahmen der Vorlage Nr. 2020/180 wurde der Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 21 B Rastede – Südende ändern zu wollen. Zur damit geplanten Übernahme der Ziele des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung in die verbindliche Bauleitplanung soll dessen 2. Änderung durchgeführt werden. Der Geltungsbereich umfasst die Wohn- und Mischgebiete östlich der Eisenbahnstrecke im Bereich zwischen Am Stratjebusch, Feldbreite und Oldenburger Straße. Der Geltungsbereich ist als Anlage 3 beigefügt.

Im Zuge des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung (sh. Vorlage 2019/128) wurde dieser Bereich im Wesentlichen als „grüne Zone“ mit geringer städtebaulicher Dichte gekennzeichnet. Davon ausgenommen ist der straßenbegleitende Teil an der Oldenburger Straße (Mischgebiet), der als „blaue Zone“ mit mittlerer städtebaulicher Dichte gekennzeichnet ist.

In der „grünen Zone“ (in der Satzung gem. Anlage 1 als Teilbereich II gekennzeichnet) soll weiterhin eine eingeschossige Bauweise zulässig sein, wobei nunmehr die Traufhöhe maximal 4,5 m und die Gesamthöhe maximal 9,50 m betragen darf. Hierdurch wird in Anlehnung an den vorhandenen Gebäudebestand sichergestellt, dass sich künftige Neu- / Umbauten in die vorhandene Bebauung einfügen. In diesem Bereich sind die Dächer - mit Ausnahme untergeordneter Bauteile - künftig zwischen 20° und 45° Dachneigung als Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach zu errichten. Die Anzahl zulässiger Wohneinheiten je Gebäude erfolgt abhängig von der Grundstücksgröße, wobei max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus beziehungsweise Doppelhaushälfte zulässig sind.

In der „blauen Zone“ (in der Satzung gem. Anlage 1 als Teilbereich I gekennzeichnet) sollen weiterhin zwei Vollgeschosse zulässig sein, wobei nunmehr die Traufhöhe maximal 6,5 m und die Gesamthöhe maximal 10,50 m betragen darf. Hierdurch wird in Anlehnung an den vorhandenen Gebäudebestand sichergestellt, dass sich künftige Neu- / Umbauten in die vorhandene Bebauung einfügen. In diesem Bereich sind die Dächer - mit Ausnahme untergeordneter Bauteile - künftig zwischen 20° und 45° Dachneigung als Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach zu errichten. Die Anzahl zulässiger Wohneinheiten je Gebäude erfolgt abhängig von der Grundstücksgröße, wobei max. 8 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig sind. Je Wohneinheit sind volle 140 qm Grundstücksfläche erforderlich. Die Ausnahme zu dieser Regelung bildet das Grundstück Oldenburger Str. 129, da dieses bereits im Bestand über 11 genehmigte Wohneinheiten verfügt.

Da die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21b als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen kann, wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet und die öffentliche Auslegung durchgeführt.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

### **Auswirkungen auf das Klima:**

Keine, da die Baurechte zuvor auch schon bestanden haben und jetzt nur näher differenziert, aber nicht ausgeweitet werden.

### **Anlagen:**

1. Entwurf Satzung
2. Entwurf Begründung
3. Geltungsbereich

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

**Vorlage-Nr.: 2022/007**

freigegeben am **07.02.2022**

**GB 1**

Sachbearbeiter/in: Wiechering, Jens

**Datum: 02.02.2022**

### **9. Änderung des Bebauungsplans 6 G – Rastede I / II Ortskern**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	01.03.2022	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	08.03.2022	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Bebauungsplan 6 G wird hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung geändert und örtliche Bauvorschriften als Satzung erlassen.
2. Dem Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplans 6 G 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 § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB abgesehen.

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

Im Rahmen der Vorlage Nr. 2020/169 wurde der Beschluss gefasst, den Bebauungsplan 6 G ändern zu wollen. Zur damit geplanten Übernahme der Ziele des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung in die verbindliche Bauleitplanung soll nunmehr die 9. Änderung des Bebauungsplans 6 G durchgeführt werden. Der Geltungsbereich umfasst Hintergrundstücke westlich der Peterstraße, die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind. Der Geltungsbereich ist als Anlage 3 beigelegt.

Im Zuge des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung (sh. Vorlage 2019/128) wurde dieser Bereich als „blaue Zone“ mit mittlerer städtebaulicher Dichte gekennzeichnet. Die dortigen Vorgaben sollen in einer verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt werden und eine veränderte bauliche Ausnutzbarkeit regeln.

Insoweit sollen zwei Vollgeschosse (bisher eins) zulässig sein, wobei die Traufhöhe maximal 6,5 m und die Gesamthöhe maximal 10,50 m betragen darf. In diesem Bereich sind die Dächer - mit Ausnahme untergeordneter Bauteile - symmetrisch zwischen 20° und 45° Dachneigung als Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach zu errichten. Die Anzahl zulässiger Wohneinheiten je Gebäude erfolgt abhängig von der Grundstücksgröße, wobei max. 8 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig sind. Je Wohneinheit sind volle 140 qm Grundstücksfläche erforderlich.

Da die 9. Änderung des Bebauungsplans 9 G als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen kann, wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet und die öffentliche Auslegung durchgeführt.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

### **Auswirkungen auf das Klima:**

Keine, da die Baurechte zuvor auch schon bestanden haben und jetzt nur näher differenziert, aber nicht ausgeweitet werden.

### **Anlagen:**

1. Entwurf Satzung
2. Entwurf Begründung
3. Geltungsbereich

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

**Vorlage-Nr.: 2022/009**

freigegeben am **15.02.2022**

**Stab**

Sachbearbeiter/in: Henkel, Günther

**Datum: 03.02.2022**

### **Änderung Bebauungsplan 6 G - Rastede I / II Ortskern**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	01.03.2022	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	08.03.2022	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

Nach § 2 Abs. 1 BauGB wird die Aufstellung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 G – Rastede / Ortskern beschlossen.

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

Mit Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 07.02.2022 war festgelegt worden, dass zur Entwicklung von Räumlichkeiten für die Verwaltung auf dem Rathausvorplatz „Büro-Container“ aufgestellt werden sollen. Die Realisierung der Maßnahme soll kurzfristig erfolgen. Bei den Räumlichkeiten handelt es sich um bauliche Anlagen, die, auch wenn nur vorübergehend vorhanden, einer Baugenehmigung bedürfen.

Das Grundstück des Rathauses liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 G, Rastede - Ortskern; ein Auszug aus dem Bebauungsplan ist mit der hervorgehobenen Darstellung des Grundstückes des Rathauses als Anlage 1 beigefügt. Die voraussichtliche Lage der Container ist in Anlage 2 beigefügt. Wie zu erkennen, lässt der Bebauungsplan eine Realisierung jedenfalls ohne weiteres so nicht zu.

Mit dem Landkreis Ammerland ist abgestimmt worden, dass der planerische Wille zur Planänderung artikuliert werden soll. Die Verwaltung schlägt deshalb vor, einen Änderungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan für den in Rede stehenden Bereich zu fassen. Ob und inwieweit gegebenenfalls bei Überlegungen zur Rathausenerweiterung (weitere) Anpassungen beziehungsweise Änderungen des Bebauungsplanes vorgenommen werden müssten, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abgesehen werden, da eine Beratung hierzu noch aussteht.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kosten belaufen sich zunächst nur auf rund 500 Euro für eine entsprechende amtliche Bekanntmachung. Weitere Aufwendungen sind derzeit mit dem Beschluss nicht verbunden.

### **Auswirkungen auf das Klima:**

Zum jetzigen Zeitpunkt ergeben sich keine Auswirkungen auf das Klima.

### **Anlagen:**

1. Darstellung des Grundstückes – Rathaus
2. Voraussichtliche Lage der Container