

# GEMEINDE RASTEDE



Landkreis Ammerland

---

## Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungs- planes Nr. 13 „Windenergie Lehmden“ und der örtlichen Bauvorschriften

### Begründung (Teil I)

Vorentwurf

07.06.2023

---

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



# INHALTSÜBERSICHT

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>1</b>
2.1	Verfahren zur Aufhebung eines Bebauungsplanes	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	1
2.3	Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	2
<b>3.0</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION</b>	<b>2</b>
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	3
<b>4.0</b>	<b>GRÜNDE DER AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13</b>	<b>4</b>
<b>5.0</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13</b>	<b>5</b>
5.1	Planungsrechtliche Situation	5
5.2	Bestandsanlagen und Rückbaupflicht	5
5.3	Belange von Natur und Landschaft	5
<b>6.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE</b>	<b>6</b>
6.1	Rechtsgrundlagen	6
6.2	Planverfasser	6

## **1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Die Gemeinde Rastede hat bereits im Jahr 2020 beschlossen bis zum Jahr 2040 klimaneutral zu sein. Derzeit entwickelt die Gemeinde ein integriertes Klimaschutzkonzept in dem die Nutzung regenerativer Energien als eine Maßnahme identifiziert, um die Klimaschutzziele der Gemeinde zu erreichen. Dem Ausbau von Windenergie kommt dabei eine wichtige Rolle zu.

Die Nutzung und der Ausbau von erneuerbaren Energien für die Stromerzeugung liegt bundesweit mittlerweile im „überragenden öffentlichen Interesse“ (§2 EEG 2023) und soll möglichst schnell vorangetrieben werden. Die zur Verfügung Stellung von Fläche für die Windenergie wird künftig mit der Erreichung von Flächenbeitragswerten über das Windenergieflächenbedarfsgesetz (WindBG) geregelt. Teil des WindBG ist es, dass Flächen, in denen Höhenbeschränkungen für Windenergieanlagen ausgewiesen werden, in Zukunft nicht für die Erreichung des Flächenbeitragswertes mit herangezogen werden können.

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 wird bereits ein Antrag nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) für eine neue Planung vorbereitet. In diesem Bereich sollen jedoch in Zukunft höhere Anlagen entstehen, als bisher über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassen sind. Zur Vorbereitung des geplanten Vorhabens hat sich die Gemeinde Rastede für die vollständige Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften entschieden.

Aus heutiger Sicht ist ein Bebauungsplan aufgrund der gemäß Rechtsprechung begrenzten koordinierenden und gestalterischen Einflussnahmemöglichkeiten nicht mehr notwendig. Zudem ist ein Bebauungsplan unflexibel und müsste bei zukünftigen Vorhaben wie z.B. dem Repowering der bestehenden Standorte für die Erzeugung von Windenergie voraussichtlich erneut geändert werden. Mit Blick auf die Energiewende möchte die Gemeinde Rastede auch zukünftig die bestmögliche Windausbeute an dem Standort ermöglichen.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Verfahren zur Aufhebung eines Bebauungsplanes**

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bauleitplänen sind gem. § 1 Abs. 8 BauGB auch auf die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen anzuwenden. Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB (siehe § 13 Abs. 1 BauGB) und das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (siehe § 13a Abs. 4 BauGB) können bei einer Bebauungsplanaufhebung nicht angewendet werden. Demnach ist zur Aufhebung eines Bebauungsplanes ein vollständiges Planverfahren einschließlich Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, Umweltbericht gem. § 2a BauGB und Satzungsbeschluss erforderlich.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung umfasst vollständig den etwa 22,2 ha großen Geltungsbereich des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 „Windenergie Lehmden“ im nördlichen Bereich der Gemeinde Rastede, östlich der Ortschaft Lehmden. Er umfasst die Flurstücke 58, 62, 63, 64 und 126/6 vollständig sowie Teile der Flurstücke 57, 55/1, 59/1,61, 439/56, 65/1, 69/1, 71/6, 126/3, 331/116

und 72/6 in der Gemarkung Rastede, Flur 17. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der Aufhebungssatzung ergibt sich aus der Beikarte zur Satzung.

### **2.3 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation**

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 „Windenergie Lehmden“ verläuft aus nordwestlicher Richtung die Erschließung über den Strothweg. Das Plangebiet grenzt südwestlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 „Sondergebiet Windenergie“ und umfasst ein ca. 22,2 ha großes Areal. Der Geltungsbereich ist vornehmlich durch landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen geprägt. Gebäude sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden. Die nächstgelegenen Gebäude mit Wohnnutzung befinden sich vornehmlich nördlich in einer Entfernung von 550 m, gemessen vom Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 „Windenergie Lehmden“. Im Süden grenzt der vorhandene Windpark Liethe mit 8 Windenergieanlagen an, nördlich befindet sich eine weitere Einzelanlage. In etwa 500 m Entfernung (Luftlinie) verläuft die Bahnstrecke Oldenburg-Wilhelms- haven. Der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 ist bisher nicht mit Windenergieanlagen bebaut worden.

## **3.0 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION**

### **3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)**

Nach § 1 Abs. 4 BauGB unterliegen Bauleitpläne einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. In der aktualisierten Fassung des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP-VO) aus dem Jahr 2022 (Nds. GVBl. S. 521, 17.09.2022) werden für den Geltungsbereich keine gesonderten Darstellungen getroffen.

In Kapitel 4 des Textteils zum LROP-VO „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der technischen Infrastruktur und der raumstrukturellen Standortpotenziale“ werden Ziele zum Thema erneuerbare Energien formuliert. Grundsätzlich soll der Anteil der Windenergie am Strommix raumverträglich ausgebaut werden. Dabei sind vorhandene Standorte, die bereits für die Energiegewinnung und -verteilung genutzt werden, vorrangig zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen.

### **3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Ammerland aus dem Jahr 1996 wird der vorliegenden Bauleitplanung zu Grunde gelegt.

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms wird das Plangebiet als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft sowie aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebundenen, landwirtschaftlichen Ertragspotenzials als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft und als Gebiet zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes dargestellt.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland werden keine Ziele der Raumordnung zum Ausbau oder zur Steuerung der Windenergienutzung definiert. Es ist aber festgelegt, dass Windenergieanlagen unter den Gesichtspunkten der Umweltverträglichkeit und sozialen Akzeptanz auf geeignete Standorte zu konzentrieren sind. Die Gemeinde Rastede gibt hier, wie auch der Landkreis Ammerland in seinem Standortkonzept Windenergie 2013, dem Ziel des LROP-VO, dem Ausbau regenerativer Energien den Vorrang vor dem Grundsatz der Raumordnung.

### 3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede weist am Standort des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 durch die im Jahr 2019 erfolgte 72. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Windenergie“ aus. Mit der 72. Flächennutzungsplanänderung verfolgte die Gemeinde Rastede das Ziel der Standortsteuerung für Windenergieanlagen im Stadtgebiet. Dem Ziel der räumlichen Konzentration der Windenergienutzung folgend, wurden im Gemeindegebiet zwei weitere Vorrangflächen dargestellt. Die Vorrangflächen im Ortsteil Wapeldorf, im Norden des Gemeindegebietes, sowie eine weitere Fläche im Nordosten im Bereich Lehmdermoor. Außerhalb der ausgewiesenen Vorrangflächen soll das Gemeindegebiet von entsprechenden Windenergieanlagen freigehalten werden. Die Gemeinde Rastede hat derzeit im laufenden Verfahren mit der Aufstellung der 83. Änderung des Teilflächennutzungsplanes weitere, neue Flächen für die Windenergie festgesetzt und die bisherigen Standorte erneut ausgewiesen.

### 3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung umfasst vollständig den 22,2 ha großen Geltungsbereich des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 „Windenergie Lehmden“ im nördlichen Bereich der Gemeinde Rastede, östlich der Ortschaft Lehmden. Er umfasst die Flurstücke 58, 62, 63, 64 und 126/6 vollständig sowie Teile der Flurstücke 57, 55/1, 59/1, 61, 439/56, 65/1, 69/1, 71/6, 126/3, 331/116 und 72/6 in der Gemarkung Rastede, Flur 17.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 „Windenergie Lehmden“ wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Windparks mit drei Windenergieanlagen geschaffen. Im Rahmen der Planung sind die Anlagenstandorte inkl. der von den Rotoren überstrichenen Flächen als sonstige Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung „Windenergieanlagen“ gem. § 11 (2) BauNVO festgesetzt worden.

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 „Windenergie Lehmden“ legt jeweils im Bereich der geplanten Anlagenstandorte überbaubare Grundstücksflächen in Anlehnung an einen Kreisradius entsprechend dem maximal zulässigen Rotordurchmesser fest.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die für den Betrieb der Windenergieanlagen notwendigen baulichen Anlagen und technischen Einrichtungen unterzubringen. Zur Steuerung einer zweckgebundenen Nutzung wurde auf den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich folgende Nutzungen zugelassen:

- Windenergieanlagen (WEA)
- notwendige Infrastrukturanlagen
- landwirtschaftliche Nutzungen

Die Flächen außerhalb der überbaubaren Bereiche sind als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt, um die Bewirtschaftung der Freiflächen zwischen den Anlagestandorten weiterhin sicherzustellen.

Über die planungsrechtlichen Festsetzungen hinaus enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 13 auch baugestalterische Festsetzungen, diese wurden über örtliche Bauvorschriften gem. § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) entsprechend des Planvorhabens definiert, die für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 „Windenergie Lehmden“ gelten. Sie umfassen gestalterische Vorgaben bezüglich der Farbgebung, Werbeanlagen und der Lichanlagen, um

im Hinblick auf das Landschaftsbild und die Fernwirkung eine verträgliche Gestaltung der Anlagenstandorte zu sichern.

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 13 „Windenergie Lehmden“. Als Anlagentyp wurde dabei ein geschlossener Körper festgesetzt.

Die Farbgebung wurde für die einzelnen Bauteile der Windenergieanlagen (WEA) in einem matten, weißen bis hellgrauen Farbton definiert. Ausnahmsweise können im unteren Bereich des Windenergieanlagenturms mattierte grüne Farbtöne gewählt werden. Hierbei ist eine Abstufung der Farbtöne von dunkel- auf hellgrün, jeweils von unten ausgehend, bis zu einer Höhe von maximal 20,00 m zulässig. Die Außenfassaden von Umspannwerken und Nebenanlagen (Hochbauten wie z.B. erforderliche Kompaktstationen) sind mit einem dauerhaft matten hellgrauen oder schilfgrünen Anstrich zu versehen.

Werbeanlagen und Werbeflächen sind innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht zulässig. Ausgenommen ist die Eigenwerbung des Herstellers bezogen auf den installierten Anlagentyp. Die Werbeaufschrift ist auf die Anlagengondel zu beschränken. Lichtwerbung oder die Beleuchtung der Werbeschrift ist unzulässig.

Für Lichtenanlagen wurde festgesetzt, dass Beleuchtungskörper an baulichen Anlagen und als eigenständige Außenleuchten nicht zulässig sind. Ausgenommen ist die notwendige Beleuchtung für Wartungsarbeiten sowie Kennzeichnungen gemäß Luftverkehrsgesetz.

#### **4.0 GRÜNDE DER AUFHEBUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 13**

Die Nutzung von erneuerbaren Energien für die Stromerzeugung liegt mittlerweile im „überragenden öffentlichen Interesse“ (§2 EEG 2023) und soll möglichst schnell vorangetrieben werden. Die zur Verfügung Stellung von Fläche für die Windenergie wird künftig mit der Erreichung von Flächenbeitragswerten über das Windenergieflächenbedarfsgesetz (WindBG) geregelt. Teil des WindBG ist es, dass in Zukunft Flächen, in denen Höhenbeschränkungen für Windenergieanlagen gelten, nicht länger für die Erreichung des Flächenbeitragswertes mit herangezogen werden können.

Aus heutiger Sicht ist ein Bebauungsplan aufgrund der, gemäß Rechtsprechung begrenzten koordinierenden und gestalterischen Einflussnahmemöglichkeiten nicht mehr notwendig. Zudem ist ein Bebauungsplan unflexibel und müsste bei zukünftigen Vorhaben wie z.B. dem Repowering der bestehenden Standorte für die Erzeugung von Windenergie voraussichtlich erneut geändert werden. Mit Blick auf die Energiewende möchte die Gemeinde Rastede auch zukünftig die bestmögliche Windausbeute an dem Standort ermöglichen.

Möglich ist die Anpassung der verbindlichen Bauleitplanung über eine Änderung oder Aufhebung des bestehenden Bebauungsplanes. Die Gemeinde Rastede hat sich für eine vollständige Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften entschieden. Für die Erteilung von Genehmigungen für Windkraftanlagen ist ein Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 3 BauGB nicht zwingend erforderlich. Die maßgeblichen Belange für eine neue Planung werden im Rahmen der BImSch-Genehmigung geprüft (z.B. Belange des Immissionsschutzes, Umweltverträglichkeitsprüfung, Erschließung) oder können vertraglich geregelt werden (z. B. naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen, Rückbauverpflichtung).

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 wird bereits ein Antrag nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) für eine neue Planung vorbereitet. In diesem Bereich sollen jedoch in Zukunft höhere Anlagen entstehen,

als bisher über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassen sind. Zur Vorbereitung des geplanten Vorhabens hat sich die Gemeinde Rastede für die vollständige Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften entschieden.

## **5.0 AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13**

### **5.1 Planungsrechtliche Situation**

Mit der vorliegenden Aufhebungssatzung treten für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 alle bisher rechtskräftigen Festsetzungen außer Kraft. In Folge der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist das Gebiet baurechtlich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Windenergieanlagen sind gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB im Außenbereich privilegierte Vorhaben. Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen treten auch die baugestalterischen Festsetzungen außer Kraft. Es gelten für das Gebiet damit keine Vorschriften mehr über die Form und Farbgebung von Windkraftanlagen.

Den Zielen der Raumordnung wird mit der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 Rechnung getragen. Die Bebauungsplanaufhebung ermöglicht den Bau raumbedeutsamer Anlagen an einem durch Windenergieanlagen vorgeprägten Standort, auf dem bisher nur nicht raumbedeutsame Anlagen bzw. keine Windkraftanlagen zulässig waren. Dies entspricht dem landesraumordnerischen Ziel der LROP-VO 2022 des raumverträglichen Ausbaus der Windenergie

### **5.2 Bestandsanlagen und Rückbaupflicht**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 „Windenergie Lehmden“ wurden seit der Aufstellung keine Anlagen errichtet, daher sind keine Bestandsanlagen vorhanden.

Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert und tritt dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks ein, kann der Eigentümer gemäß § 42 BauGB eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen. Bestehende Windenergieanlagen wären in ihrer Genehmigungssituation und ihrem Betrieb von der vorliegenden Bebauungsplanaufhebung nicht betroffen, da für diese der Bestandsschutz fortbesteht. Eine Wertminderung des Grundstückes erfolgt durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht. Im Zusammenspiel des nach der Aufhebung geltenden Planungsrechts – durch die Beurteilung der Fläche nach § 35 BauGB – werden vielmehr die Voraussetzung für wertsteigernde Nutzungen geschaffen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen der Errichtung einer nach § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB privilegierten Windenergieanlage nicht mehr entgegen. Entschädigungsansprüche in Folge der Bebauungsplanaufhebung sind demnach nicht zu erwarten.

### **5.3 Belange von Natur und Landschaft**

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) ist auch im Rahmen der Aufhebung eines Bauleitplanes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Entsprechend der Anlage zum Baugesetzbuch zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB werden die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht beschrieben und bewertet (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB). Ferner erfolgt eine Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung oder

Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“). Da durch die Aufhebung des Bebauungsplanes die bisher zulässigen Eingriffe entfallen, kann im Rahmen der Aufhebungssatzung auf eine naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung verzichtet werden. Der Umweltbericht ist als Teil II als verbindlicher Bestandteil der Begründung der Aufhebungssatzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 den Planunterlagen beigefügt.

Angesichts der auf Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 entstandenen und noch betriebenen Windenergieanlagen innerhalb des Geltungsbereiches ist der Fortbestand der im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auch nach Inkrafttreten der Aufhebungssatzung sicherzustellen. Die Sicherung und Bewirtschaftung der Flächen nach Maßgabe des landschaftspflegerischen Begleitplans ist durch Baulasten und entsprechende Nutzungsverträge gewährleistet (vgl. Kapitel 6 im Umweltbericht als Teil II der Begründung).

## 6.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE

### 6.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

### 6.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 „Windenergie Lehmden“ erfolgte im Auftrag der Alterric GmbH durch das Planungsbüro:

**Diekmann •  
Mosebach  
& Partner** 

**Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement**

*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Telefon (0 44 02) 9116-30  
Telefax (0 44 02) 9116-40  
www.diekmann-mosebach.de  
mail: info@diekmann-mosebach.de*