

E i n l a d u n g

Gremium: Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen - öffentlich
Sitzungstermin: Montag, 17.05.2010, 16:00 Uhr
Ort, Raum: Ratssaal des Rathauses

Rastede, den 06.05.2010

- 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 26.04.2010
- TOP 4** Energiekonzept und Maßnahmenhandbuch
Vorlage: 2010/065
- TOP 5** Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8 - Oldenburger Straße / Bahnhofstraße
Vorlage: 2010/050
- TOP 6** 44. F-Planänderung - nördlich Nethener Weg
Vorlage: 2010/066
- TOP 7** Bebauungsplan Nr. 78 B - Hahn - Am Ostermoor II
Vorlage: 2010/064
- TOP 8** Bebauungsplan 79 D - Südlich Schlosspark
Vorlage: 2010/061

TOP 9 Gemeindlicher Kompensationsflächenpool
Vorlage: 2010/067

TOP 10 Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung
gez. Henkel
1. Gemeinderat

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

Vorlage-Nr.: 2010/065

freigegeben am 30.04.2010

GB 1

Sachbearbeiter/in: Stefan Unnewehr

Datum: 30.04.2010

Energiekonzept und Maßnahmenhandbuch

Beratungsfolge:Status

Ö

N

Datum

17.05.2010

01.06.2010

Gremium

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf des Energiekonzeptes unter Berücksichtigung von Maßnahmen baulicher Unterhaltung wird beschlossen.
2. Auf der Grundlage dieses Konzeptes werden die vorgesehenen Maßnahmen ab dem Haushaltsjahr 2011 unter Berücksichtigung grundsätzlicher Substanzerhaltung der Gebäude und der jeweiligen finanziellen Rahmenbedingungen im Haushaltsplanentwurf veranschlagt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt,
 - a. das Energiekonzept auf der Grundlage technischer und wirtschaftlicher Rahmenbedingungen fortzuschreiben und
 - b. im Benehmen mit den Nutzern von öffentlichen Einrichtungen Energieeinsparpotenziale zu optimieren.

Sach- und Rechtslage:

Die politischen Gremien haben die Verwaltung im Dezember 2009 (Vorlage-Nr. 2009/164A) mit der Erstellung eines Maßnahmenkataloges über Energieeinsparungsmöglichkeiten gemeindlicher Einrichtungen beauftragt.

Vorgegeben wurde, *dass einzelne Maßnahmen grundsätzlich einen Einsparanteil von 20 Prozent bei einer statischen Amortisation von bis zu 7 Jahren erfüllen sollen.*

Das nun vorliegende Energiekonzept stellt bereits umgesetzte Projekte und die damit verbundenen Einsparungen vor und setzt sich mit Lösungsansätzen künftiger Projekte auseinander.

Dabei ist es wichtig zu wissen, dass das Energiekonzept kein statischer sondern ein **dynamischer Prozess** ist, der besser als **Energiemanagementsystem** umschrieben werden kann.

Ohne den Inhalten des Konzeptes vorzugreifen, sind allerdings einige grundsätzliche Informationen wichtig, um die getroffenen Aussagen und vorgeschlagenen Maßnahmen zu interpretieren.

- Das Nutzerverhalten spielt eine wesentliche Rolle bei der Realisierung „echter Einsparungspotenziale“. Nachhaltiges Energiesparen funktioniert nur, wenn die Nutzer aktiv mitarbeiten.
- Energetische und substanzielle Sanierungen (z. B. bauliche Unterhaltung) können nur in den seltensten Fällen losgelöst voneinander betrachtet werden. Die Kombination aus baulichen und energetischen Sanierungen führt in der Praxis dazu, dass Amortisationszeiten häufig überproportional ansteigen.
- Die Unterhaltung und Erhaltung von Gebäudesubstanzen muss neben der Realisierung von Energieeinsparmaßnahmen selbstverständlich fortgesetzt werden. Im Einzelfall kann die Priorität dabei vor Energieeinsparmaßnahmen liegen.
- Das Energiemanagementsystem ist ein dynamischer Prozess. Nur die laufende Fortschreibung und Aktualisierung gewährleistet, dass es als echte Entscheidungshilfe genutzt werden kann.

Die Vorstellung des als Anlage beigefügten Konzeptes erfolgt im Rahmen der Sitzung.

Das bei dem Ingenieurbüro Möller + Penning GmbH, Oldenburg, in Auftrag gegebene Sanierungskonzept für den Gebäudekomplex der Kooperativen Gesamtschule Rastede (KGS) liegt der Verwaltung zwischenzeitlich ebenfalls vor. Das Ingenieurbüro wird das Konzept als einen Baustein des Energiemanagementsystems im Rahmen der Sitzung vorstellen. Die Erkenntnisse des Gutachtens zur KGS sind bereits in das Energiekonzept und Maßnahmenhandbuch der Gemeinde Rastede eingeflossen.

Neben der schriftlichen Version wird das Energiekonzept und Maßnahmenhandbuch auf CD zur Verfügung gestellt; hier sind alle zitierten Einzelgutachten, Vorlagen, Berichte, Auswertungen etc. enthalten.

Finanzielle Auswirkungen:

In Abhängigkeit vom Zeitpunkt der Umsetzung der einzelnen Maßnahmen sind die erforderlichen Haushaltsmittel in dem jeweiligen Haushaltsjahr zu veranschlagen.

Anlagen:

1. Energiekonzept und Maßnahmenhandbuch

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

Vorlage-Nr.: 2010/050

freigegeben am 09.04.2010

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Jörg-Hendrik Kunze

Datum: 09.04.2010

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8 - Oldenburger Straße / Bahnhofstraße

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	17.05.2010	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	01.06.2010	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der frühzeitigen Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 17.05.2010 berücksichtigt.
2. Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.8 – „Oldenburger Straße / Bahnhofstraße“ nebst Begründung wird zugestimmt.
3. Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Der Verwaltungsausschuss hatte in seiner Sitzung vom 16.02.2010 (siehe Vorlage 2010/029) die frühzeitige Beteiligung der Bürger, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Diese wurde in der Zeit vom 17.03.2010 bis 16.04.2010 durchgeführt. Die Abwägungsvorschläge sind dieser Vorlage als Anlage beigelegt.

Nähere Erläuterungen werden hierzu in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen durch das Planungsbüro Diekmann & Mosebach gegeben.

Die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange kann nunmehr unter Berücksichtigung der Abwägungsvorschläge durchgeführt werden.

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Öffentlichkeits-/ Be- hördenbeteiligung	Öffentliche Aus- legung/ Behörden- beteiligung	Satzungsbeschluss
BauPlUmStA 16.02.2010 VA 02.03.2010	17.03.2010 – 16.04.2010	11.06.2010-12.07.2010	

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten werden vom Investor übernommen.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Freiflächenplan
3. Ansichten Objekt
4. Abwägungsvorschläge
5. Lärmgutachten

B e s c h l u s s v o r l a g e**Vorlage-Nr.: 2010/066**

freigegeben am 30.04.2010

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Jörg-Hendrik Kunze

Datum: 30.04.2010**44. F-Planänderung - nördlich Nethener Weg****Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	17.05.2010	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
Ö	01.06.2010	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 17.05.2010 berücksichtigt.
2. Dem Entwurf 44. Änderung des Flächennutzungsplanes – nördlich Nethener Weg nebst Umweltbericht wird zugestimmt.
3. Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Zur vorbereitenden Planung für die Aufstellung des Bebauungsplanes 78 B soll im Parallelverfahren die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden.

Der Umfang der Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet neben den Flächen, die mittels des Bebauungsplanes geordnet werden, auch potenzielle Erweiterungsflächen für weitere Bauabschnitte im nördlichen Bereich.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung fanden in der Zeit vom 22.02. bis 22.03.2010 statt. Die Abwägungsvorschläge sind dieser Vorlage als Anlage beigefügt.

Nunmehr kann der Beschluss der Auslegung gefasst werden.

Nähere Erläuterungen werden hierzu in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen durch das Planungsbüro Diekmann und Mosebach gegeben.

Übersicht über den Verfahrenslauf:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Öffentlichkeits-/ Be- hördenbeteiligung	Öffentliche Aus- legung/ Behörden- beteiligung	Satzungsbeschluss
BauPlUmStA 14.12.2009 VA 19.01.2010	22.02.10 - 22.03.10	11.06.2010 – 12.07.2010	August/September 2010

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Abwägungsvorschlag

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

Vorlage-Nr.: 2010/064

freigegeben am 30.04.2010

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Jörg-Hendrik Kunze

Datum: 30.04.2010

Bebauungsplan Nr. 78 B - Hahn - Am Ostermoor II

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	17.05.2010	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	01.06.2010	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 17.05.2010 berücksichtigt.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplanes 78 B – Am Ostermoor II nebst Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.
3. Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Der Verwaltungsausschuss hatte in seiner Sitzung vom 19.01.2010 (siehe Vorlage 2009/149) die frühzeitige Beteiligung der Bürger, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Diese fanden in der Zeit vom 22.02. bis 22.03.2010 statt. Die Abwägungsvorschläge sind dieser Vorlage als Anlage beigelegt.

Das beauftragte Planungsbüro Diekmann & Mosebach hat den in der Anlage beigelegten Entwurf für den Bebauungsplan 78 B – Am Ostermoor II erarbeitet und wird in der Sitzung weitere Ausführungen machen.

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Öffentlichkeits-/ Be- hördenbeteiligung	Öffentliche Aus- legung/ Behörden- beteiligung	Satzungsbeschluss
BauPlUmStA 14.12.2009 VA 19.01.2010	22.02.10 - 22.03.10	11.06.2010 – 12.07.2010	August/September 2010

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und Hinweise
2. Abwägungsvorschlag
3. Lärmgutachten

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

Vorlage-Nr.: 2010/061

freigegeben am 28.04.2010

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Jörg-Hendrik Kunze

Datum: 28.04.2010**Bebauungsplan 79 D - Südlich Schlosspark****Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	17.05.2010	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	01.06.2010	Verwaltungsausschuss
Ö	17.08.2010	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 17.05.2010 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht durchzuführen.
4. Der Bebauungsplan Nr. 79 D – „Südlich Schlosspark“ nebst Begründung wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Der Verwaltungsausschuss hatte in seiner Sitzung am 16.03.2010 die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen (s. Vorlage 2010/037).

Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fanden in der Zeit vom 26.03. bis 26.04.2008 statt.

Die Abwägungsvorschläge sind dieser Vorlage als Anlage beigelegt.

Nunmehr kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Nähere Erläuterungen werden hierzu in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen durch das Planungsbüro Diekmann und Mosebach gegeben.

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Öffentlichkeits-/ Be- hördenbeteiligung	Öffentliche Aus- legung/ Behörden- beteiligung	Satzungsbeschluss
BauPlUmStA 16.02.2010 VA 02.03.2010	Entfällt	26.03.2010-26.04.2010	Ratssitzung am N.N.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Abwägungsvorschlag

Mitteilungsvorlage

Vorlage-Nr.: 2010/067

freigegeben am 30.04.2010

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Jörg-Hendrik Kunze

Datum: 30.04.2010

Gemeindlicher Kompensationsflächenpool

Beratungsfolge:Status

Ö

Datum

17.05.2010

Gremium

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

Beschlussvorschlag:

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.

Sach- und Rechtslage:

In der Märzsession des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen wurde aus der Mitte des Ausschusses angefragt, wie das Kompensationsverfahren abläuft und wo sich die gemeindlichen Kompensationspoolflächen befinden, die im Rahmen der Bauleitplanung zum Ausgleich herangezogen werden.

Die rechtlichen Grundlagen für Kompensation bildet die Eingriffsregelung der §§ 14 und 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB). Danach ist jeder Verursacher eines Eingriffs dazu verpflichtet unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. § 1a, Abs. 3, Sätze 1 und 2 BauGB erlaubt einen Ausgleich an räumlich anderer Stelle als am Ort des Eingriffs (räumliche Flexibilisierung). Gemäß § 200 a Satz 1 BauGB ist eine Differenzierung zwischen Ausgleich (gleichartige Wiederherstellung) und Ersatzmaßnahmen (gleichwertige Wiederherstellung) nicht erforderlich (funktionale Flexibilisierung). Diese bedeutet z. B., dass der Verlust von Grünland auch durch die Neuanpflanzung von Wald ausgeglichen werden kann.

Welchen Umfang die Kompensation haben muss, wird durch die Bewertung der Biotoptypen ermittelt. Hierbei wird das Bilanzierungsmodell des niedersächsischen Städtetages von 2008 (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung) angewendet. In diesem Modell werden Eingriffsflächenwert und Kompensationsflächenwert ermittelt und gegenübergestellt. Zur Berechnung des Eingriffsflächenwertes werden zunächst Wertfaktoren für die vorhandenen Biotoptypen vergeben und mit der Größe der Fläche multipliziert. Analog werden die Wertfaktoren der Biotoptypen der Planungsfläche mit der Flächengröße multipliziert und anschließend wird die Differenz der beiden Werte gebildet.

Es wird hierbei in 6 Wertfaktoren unterschieden:

Wertfaktor	Beispiele Biotoptypen
5	= sehr hohe Bedeutung naturnaher Wald; geschütztes Biotop (NNatG)
4	= hohe Bedeutung naturnahes Feldgehölz, mäßig ausgebauter Bach
3	= mittlere Bedeutung Strauch-Baumhecke
2	= geringe Bedeutung Nadelforst
1	= sehr geringe Bedeutung Acker
0	= weitgehend ohne Bedeutung versiegelte Fläche

Der Eingriffsumfang wird dabei durch einen Flächenwert ausgedrückt, der sich nach folgender Formel errechnet:

a) Flächenwert des Ist-Zustandes:

Größe der Eingriffsfläche in m² x Wertfaktor des vorhandenen Biotoptyps

b) Flächenwert des Planungszustandes:

Größe der Planungsfläche in m² x Wertfaktor des geplanten Biotoptyps

c) Flächenwert des Eingriffs (Maß für die Beeinträchtigung) ist gleich:

Flächenwert des Planungszustandes - Flächenwert des Ist-Zustandes

Mit Hilfe dieses Wertes wird ein Flächenwert des Eingriffs ermittelt (=Wertpunkte) und die Bilanzierung von Eingriff und Kompensation ermöglicht.

Innerhalb des Flächenpools wurde eine solche Wertpunkteermittlung bereits durchgeführt und die enthaltenen Flächen werden durch Nutzungsänderung aufgewertet. Dies kann beispielsweise durch eine Umwandlung von intensiver Grünlandnutzung in extensive Grünlandnutzung, Aufforstung oder andere Maßnahmen erfolgen. Der Vorteil eines Ersatzflächenpools liegt u.a. in den zusammenhängenden Gebieten, die aufeinander abgestimmte Kompensationsmaßnahmen sowie ein Gesamtkompensationskonzept ermöglicht.

Die Lage der Kompensationsflächen im Pool der Gemeinde ist der Anlage 1 zu entnehmen. Dort sind die Flurstücke markiert dargestellt. Der Pool umfasst gegenwärtig Flächen in einer Größe von 642.608 m².

Die Nutzung der Flächen ist unterschiedlich. Einige dieser Flächen wurden aufgeforstet. Andere Flächen insbesondere im Ipwegermoor unterliegen extensiver Bewirtschaftung. Folgende Bewirtschaftungsmaßnahmen sind mit dem Landkreis und vertraglich mit den bewirtschaftenden Pächtern vereinbart:

- keine Veränderung des Wasserhaushaltes,
- keine Veränderung des Bodenreliefs,
- keine Umwandlung des Grünlandes in Acker, keine ackerbauliche Zwischennutzung,
- keine Anlage von Erdsilos oder Feldmieten,
- Abfuhr des Mähgutes,
- keine Anwendung von Pflanzenschutzmitteln,
- eine Düngung der Fläche ist mit 15 m³ Gülle oder 20 t Festmist oder 50 kg Stickstoff pro ha und Jahr zulässig,
- kein Umbruch der Grünlandnarbe, Pflege durch Scheiben- und Schlitzdrillsaat sowie einfache Übersaat bleibt zulässig,
- keine maschinelle Bodenbearbeitung vom 1. März bis zum 15. Juni,
- maximal zwei Weidetiere pro ha bis zum 30. Juni,
- keine Portions- oder Umtriebsweide,
- in der Zeit vom 1.07. bis 31.10. jeden Jahres ist eine Pflegemahd durchzuführen,

auf Flächen mit einer Dominanz von 25 % bis 50 % der Fläche von Flatterbinse, Krausem Ampfer, Brennnessel, Ackerkratzdistel oder Rasenschmiele ist eine zusätzliche Pflegemahd bis zum 31.10. jeden Jahres durchzuführen.

Zur Sicherung der Maßnahmen wird seitens der Gemeinde gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde mit Rechtskraft des Bebauungsplanes eine Verpflichtungserklärung zur Durchführung der Kompensationsmaßnahmen eingegangen. Darüber hinaus findet eine Kontrolle statt.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

Karte über die Lage der gemeindlichen Kompensationsflächen.