

Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen

Einladung

Gremium: Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen - öffentlich
Sitzungstermin: Montag, 30.05.2022, 17:00 Uhr
Ort, Raum: Neue Aula der KGS Rastede, Bahnhofstraße 5, 26180 Rastede

Rastede, den 20.05.2022

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 29.03.2022
- TOP 4 Einwohnerfragestunde
- TOP 5 Geplante Ansiedlung von Verbrauchermärkten in Rastede
Vorlage: 2022/052
- TOP 6 Sammeländerung für Gewerbe- und Industriegebiete
Vorlage: 2022/059
- TOP 7 Renaturierung von Gewässern - Antrag der CDU-Fraktion
Vorlage: 2022/053
- TOP 8 Rasteder Ortsbild schützen und pflegen - Antrag der CDU-Fraktion
Vorlage: 2022/062
- TOP 9 Klima- und umweltschützenden Festsetzungen in Bauleitverfahren - Antrag der Gruppe SPD, BÜNDNIS90/DIE GRÜNEN, UWG
Vorlage: 2022/074

Einladung

- TOP 10 Widmung einer privaten Zuwegung zur öffentlichen Gemeindestraße
Vorlage: 2022/040
- TOP 11 Anfragen und Hinweise
- TOP 12 Einwohnerfragestunde
- TOP 13 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.: 2022/052

freigegeben am **09.05.2022**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Henkel, Günther

Datum: 19.04.2022

Geplante Ansiedlung von Verbrauchermärkten in Rastede

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	30.05.2022	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	07.06.2022	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die Stellungnahmen, die im Zusammenhang mit der geplanten Ansiedlung von Verbrauchermärkten im Ortsteil Rastede abgegeben worden sind, werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, vor Einleitung etwaiger Bauleitplanverfahren die Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes durchzuführen.

Sach- und Rechtslage:

Bekanntlich beabsichtigen die Verbrauchermärkte Edeka und aktiv/irma, sich im Hauptort anzusiedeln. Eine ausführliche Vorstellung der geplanten Vorhaben hatte in der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen am 17.11.2021 stattgefunden (vgl. Vorlage 2021/200 und 2021/201).

Im Ergebnis war unter anderem beschlossen worden, bereits vorab eine Einschätzung von Trägern öffentlicher Belange, insbesondere die raumordnerische Situation betreffend, zu erhalten. Dies deshalb, weil zum einen die gemeindliche Planungshoheit als „äußere Grenze“ die Raumordnung zum Inhalt hat, der die Gemeinde ihre Bauleitplanung im Zweifelsfall sogar anzupassen hätte (vgl. § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch) und zum anderen, weil Verbrauchermärkte in der von den Antragstellern beabsichtigten Größenordnung raumordnerische Auswirkungen haben und deshalb auf dieser Grundlage einer Beurteilung unterliegen.

Dieses Verfahren ist zwischenzeitlich durchgeführt worden. Dabei wurde auch dem Vorschlag aus der Mitte des Ausschusses entsprochen, den Handels- und Gewerbeverein (HGV) zu beteiligen. Auf die Anlagen 1 bis 3 zu dieser Vorlage und insbesondere die dortigen ausführlichen Begründungen wird insoweit verwiesen.

Die Stellungnahmen des Landkreises Ammerland und der Industrie- und Handelskammer (IHK) kommen übereinstimmend zu dem Ergebnis, dass die Entwicklung des Marktes durch Fa. Edeka möglich sein könnte, während für den beabsichtigten Standort der Fa. aktiv/irma die Unzulässigkeit konstatiert wird.

Hintergrund ist die klare und gerade durch die aktuelle Rechtsprechung bestätigte Aussage des Landesraumordnungsprogrammes - ein Auszug ist als Anlage 4 dieser Vorlage beigefügt - , dass bereits die nicht integrierte Lage des geplanten Standortes des aktiv/irma - Marktes ausreichend ist, um die Unzulässigkeit zu begründen.

Diese Vorab einschätzung, die für die weitere Entscheidung durchaus richtungsweisend ist, bedeutet jedoch auch für den Standort Kleibroker Str., in dem sich die Firma Edeka ansiedeln will, nicht bereits die abschließende Zulässigkeit. Vielmehr wären selbstverständlich im Rahmen eines noch durchzuführenden Bauleitplanverfahrens weitere öffentliche Belange (z.B. Lärm, Verkehr) zu eruieren und abzuwägen.

Bevor jedoch überhaupt ein Bauleitplanverfahren begonnen werden würde, sollte eine Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes vorgenommen werden. Hierfür sprechen sich gemeinschaftlich auch der Landkreis Ammerland und die IHK aus. Hintergrund dieser Empfehlung ist jedoch vorrangig, dass weitere, wenn auch gemessen an den vorhandenen Vorhaben sehr kleine Änderungsüberlegungen beziehungsweise -planungen vorliegen.

- Für den Bereich Wahnbek ist beabsichtigt, den dortigen NP-Markt in einen Edeka-Markt mit erhöhter Verkaufsfläche umzuwandeln. Hierfür liegt bereits eine entsprechend positive Stellungnahme aus einzelhandelsentwicklungstechnischer Sicht vor. Diese so auch vom Landkreis Ammerland und der IHK grundsätzlich akzeptiert worden ist.
- Weitere Überlegungen bestehen für den Ortsteil Hahn-Lehmden, wo jedenfalls mittelfristig beabsichtigt sein könnte, den dortigen Edeka-Markt in seiner Verkaufsfläche von derzeit 500 m² zu erhöhen. Die Gemeinde hat zwar ihre grundsätzliche Zustimmung hierzu erklärt (vgl. Vorlage 2020/197); gleichwohl würde, wenn eine Überschreitung der Verkaufsfläche von 800 m² anstünde, ebenfalls eine einzelhandelsentwicklungstechnische Beurteilung erforderlich sein.
- Die Firma Lidl beabsichtigt, eine Fläche von rund 90 m² (zurzeit bereits als Leergutlager bestehend, aber noch nicht als Verkaufsfläche genutzt) zusätzlich als Verkaufsfläche zu nutzen. Der Bauantrag ist auf Wunsch des Unternehmens ruhend gestellt, da auch hier eine gesonderte Einzelhandelsentwicklungsbetrachtung, die bislang von dem Unternehmen selbst erbracht worden ist, noch keine Zustimmung auf Landkreisebene erbrachte.
- Der Verbrauchermarkt REWE, Oldenburger Str., beabsichtigt möglicherweise, derzeitige Flächen, die als Leergutlager genutzt werden, ebenfalls in Verkaufsfläche umzuwandeln; die Größenordnung liegt bei rund 100 m². Ein konkreter Bauantrag liegt derzeit nicht vor.

Allein die vorgenannten Maßnahmen würden aus Sicht der Verwaltung die Fortschreibung eines kosten- und zeitintensiven Einzelhandelsentwicklungskonzeptes nicht rechtfertigen. Dies insbesondere deshalb nicht, weil Planungen in der beschriebenen Art entweder noch nicht vorliegen oder bereits für einen einzelnen Standort

erarbeitet worden sind beziehungsweise in den Auswirkungen eine ergebnisverändernde Darstellung der raumordnerischen Beurteilung des Landkreises Ammerland, gemessen an den Verkaufsflächen im Ortsteil Rastede insgesamt, nicht erwarten lässt.

Darüber hinaus ist das Einzelhandelsentwicklungskonzept ständig fortgeschrieben worden, zuletzt 2015. Nennenswerte Veränderungen innerhalb der Einzelhandels-situation im Hauptort haben sich nicht ergeben. Im Übrigen wären Aussagewerte zum jetzigen Zeitpunkt zu einem wohl nicht unerheblichen Maße geprägt auch von der gerade in den vergangenen Jahren bestehenden Besonderheit der Corona-Pandemie.

Als Rechtfertigung würde sich deshalb, neben den beschriebenen „Mitnahmeeffekten“, die Fragestellung eröffnen können, ob über eine Änderung des zentralen Versorgungsbereiches nachgedacht werden sollte, und, soweit dies nicht der Fall wäre, wie dem Schutz des zentralen Versorgungsbereiches im Rahmen der Bauleitplanung, möglicherweise durch konkretisierende Festsetzungen hinsichtlich der Sortimentsbreite und –tiefe, begegnet werden könnte.

Nach abschließender Erarbeitung eines entsprechenden Entwicklungskonzeptes könnte dann die finale Entscheidung erfolgen, ob und inwieweit für die Ansiedlung von Verbrauchermärkten Bauleitplanung betrieben werden soll.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes, die unter entsprechender Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt werden würde, würde voraussichtlich einen Kostenumfang von gegen 25.000 Euro einnehmen können. Weitere Kosten entstehen derzeit nicht. Etwaige Kosten sind für das Haushaltsjahr 2022 nicht im Haushaltsansatz für den Bereich „Räumliche Planung“ berücksichtigt. Bei entsprechender Beschlussfassung würde es im weiteren Verlauf des Jahres zu überplanmäßigen Ausgaben kommen, die dann im Zuge einer Auftragsvergabe separat zu behandeln wären.

Auswirkungen auf das Klima:

Zurzeit keine.

Anlagen:

1. Stellungnahmen von Landkreis Ammerland
2. Stellungnahme IHK
3. Stellungnahme HGV
4. Auszug aus dem Landesraumordnungsprogramm



Die Landrätin

Landkreis Ammerland · Ammerlandallee 12 · 26655 Westerstede

Gemeinde Rastede
Wirtschaftsförderung und Finanzen
z.H. Herrn Henkel
Sophienstraße 27
26180 Rastede



Auskunft erteilt

Frau Kroon

Amt für Bauwesen und Kreisentwicklung

Zimmer 481

Telefon 04488 56-4810

Fax 04488 56-2349

E-Mail m.kroon@ammerland.de

Zentrale 04488 56-0

Fax 04488 56-444

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
14.02.2022

Mein Zeichen
63 Kro

Datum
16.03.2022

Ansiedlung / Erweiterung von Verbrauchermärkten

Sehr geehrter Herr Henkel,

ich habe mir die von Ihnen übersendeten Unterlagen zu den beiden Vorhaben angesehen und gebe hiermit eine Vorabeschatzung aus raumordnerischer Sicht. Diese kann als Entscheidungsgrundlage für oder gegen die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens herangezogen werden:

Aktiv Irma-Markt (Oldenburger Straße)

Ein Aktiv Irma-Markt möchte sich an der Oldenburger Straße in Rastede ansiedeln, indem die Fläche des Gartencenters Vorwerk reduziert und umstrukturiert wird. Der Aktiv Irma-Markt soll als Lebensmittelvollsortimenter eine Verkaufsfläche von 2.380 m² erhalten, zuzüglich eines Cafébereichs von 60 m². Im Einzelhandelsentwicklungskonzept der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 2015 ist diese Fläche weder als Entwicklungsfläche definiert worden noch liegt sie im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde. Zwischen dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und der Ansiedlungsfläche besteht eine Distanz von ca. 1.300 m, das entspricht einem Fußweg von ca. 15 Minuten. Somit fehlt die fußläufige Anbindung an den zentralen Versorgungsbereich und eine integrierte Lage kommt nicht mehr in Betracht. Ein neuer Ergänzungsstandort an dieser Stelle würde sich soweit von der Innenstadt entfernen, dass er in Konkurrenz zum zentralen Versorgungsbereich treten würde. Ein Einzelhandelsgroßvorhaben mit zentrenrelevantem Kernsortiment verstößt an einem nicht integrierten Standort gegen das Integrationsgebot und ist deshalb raumordnerisch unzulässig.

Als Nahversorger kommt das Vorhaben ebenfalls nicht in Betracht. Der wohnortbezogenen Nahversorgung dienende Betriebe wirken ausschließlich kleinräumig. 50% der Kaufkraft müssen zwingend aus einem fußläufigen Einzugsbereich generiert werden. Dies ist hier nicht der Fall (vergleiche S.37 der Auswirkungsanalyse von STADT+HANDEL 11/2021). Das Vorhaben ist aus diesen Gründen an dem vorgesehenen Standort nicht umsetzbar.

EDEKA-Markt (Kleibroker Straße)

An der Kleibroker Straße sind die Ansiedlung eines EDEKA-Marktes mit einer Verkaufsfläche von 2.000 m² sowie ein Bäckereiverkauf mit 75 m² geplant. Der Vorhabenstandort an der Kleibroker Straße wurde im Einzelhandelsentwicklungskonzept der Gemeinde Rastede bereits im Jahr 2015 als Entwicklungsfläche definiert. Von den vier Entwicklungsflächen, die im Einzelhandelsentwicklungskonzept benannt wurden wäre sicherlich der Kögel-Willms-Platz durch die zentrale Lage am geeignetsten. Die Entwicklungsfläche Kleibroker Straße/Ecke Uhlhornstraße liegt etwas weiter entfernt und grenzt nicht direkt an den zentralen Versorgungsbereich an. Im Einzelhandelsentwicklungskonzept steht auf Seite 20: „Aufgrund der Versorgungslücken in den Wohngebieten nordöstlich der Innenstadt (...) wird diese Fläche daher als Potenzialfläche mit entsprechend eingeschränkten sortimentsbezogenen Entwicklungsempfehlungen (...) definiert.“ Im nun vorliegenden Verträglichkeitsgutachten der cima sind diese eingeschränkten sortimentsbezogenen Entwicklungsempfehlungen noch nicht genauer ausgeführt worden. Das Verträglichkeitsgutachten müsste somit im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens noch einmal angepasst werden, um die Begrenzung der zentrenrelevanten Sortimente ableiten zu können.

Aus raumordnerischer Sicht können wir uns nach Prüfung des cima-Gutachtens eine Ansiedlung eines EDEKA-Marktes am vorgeschlagenen Standort vorstellen. Auch die Anpassung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes halten wir für dieses Vorhaben nicht zwingend für erforderlich.

Sie haben in Ihrem Schreiben bereits auf weitere vier Planungen hingewiesen. Aussagen hierzu kann ich erst nach Vorlage entsprechender Gutachten machen. Ich weise jedoch darauf hin, dass ein Vorhaben nur bei Überschreitung einer Verkaufsfläche von 800 m² als „großflächig“ gilt. Für kleinere Betriebe gelten die raumordnerischen Vorgaben nicht, es sei denn es handelt sich um eine Agglomeration mit weiteren Einzelhandelsbetrieben. Vor dem Hintergrund dieser vielen Erweiterungsvorhaben stellt sich dann doch die Frage, ob eine Aktualisierung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes nach 7 Jahren nicht sinnvoll wäre, um weiterhin auf eine aktuelle Planungsgrundlage zurückgreifen zu können.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Kroon



Oldenburgische
Industrie- und Handelskammer

Oldenburgische Industrie- und Handelskammer | 26015 Oldenburg

Gemeinde Rastede
Sophienstraße 27
26180 Rastede

Ihre Zeichen/Nachricht vom

14.02.2022

Ihr/Ihre Ansprechpartner/in

Lars Litzkow

E-Mail

Litzkow@oldenburg.ihk.de

Tel.

0441 2220-300

Fax

0441 2220-5310

18. März 2022

Li/Hv

Ansiedlung / Erweiterung von Verbrauchermärkten

Sehr geehrter Herr Henkel,

der Gemeinde Rastede liegen aktuell folgende Interessensbekundungen für Einzelhandelsvorhaben im Gemeindegebiet vor:

1. Umstrukturierung und Verkaufsflächenreduktion durch Abriss/Neubau eines bestehenden Gartencenters von 17.400 m² auf 6.000 m² Verkaufsfläche am Standort Oldenburger Straße Nr. 100.
2. Ansiedlung eines Aktiv Irma-Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 2.380 m² (zzgl. 60 m² Verkaufsfläche für Konzessionäre und Café-Bereich) am gleichen Standort.
3. Ansiedlung eines Edeka-Marktes inkl. einer Bäckerei mit Café mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.075 m². am Standort Kleibroker Straße.

Für die Vorhaben liegen gutachterliche Untersuchungen hinsichtlich der raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen und Konformität mit dem Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) sowie dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Rastede vor. Die Gutachter kommen hierbei zu unterschiedlichen Ergebnissen.

Sie haben uns auf Basis der derzeit vorliegenden Informationen um eine Vorabschätzung der Realisierungsmöglichkeiten der beiden Vorhaben „Aktiv Irma“ und „Edeka“ gebeten. Dieser Bitte kommen wir hiermit gerne nach.

Baurechtliche Rahmenbedingungen

Bei dem Planvorhaben sind die Ziele und Grundsätze des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) zu beachten.

Für den Landkreis Ammerland liegt zudem ein Regionales Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2010 vor (REHK).

Die Gemeinde Rastede orientiert sich bei der Einzelhandelsentwicklung an dem im Jahr 2015 von der CIMA Beratung + Management GmbH erstellten und vom Stadtrat beschlossenen „Einzelhandelsentwicklungskonzept Rastede 2015“ (EEK). Die Oldenburgische IHK befürwortet die darin formulierten Ziele und Handlungsempfehlungen.

Die uns zur Verfügung gestellten Unterlagen enthalten zudem:

- die „Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Aktiv Irma-Marktes sowie die Umstrukturierung eines Gartencenters in Rastede, Oldenburger Straße, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO“ vom Büro Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH. Die Unterlagen umfassen Versionen dieses Gutachtens mit Stand vom August 2021 und vom November 2021 (Auswirkungsanalyse Stadt + Handel),
- das „Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines AKTIV & IRMA-Marktes am Standort Oldenburger Straße in Rastede“ von der CIMA Beratung + Management GmbH vom 04.08.2021 (Verträglichkeitsgutachten Aktiv Irma CIMA) und
- das „Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines EDEKA-Marktes am Standort Kleibroker Straße in Rastede“ ebenfalls von der CIMA Beratung + Management GmbH vom 04.08.2021 (Verträglichkeitsgutachten Edeka CIMA).

Grundsätzlich ist zu beachten, dass Verträglichkeitsgutachten nur zur sachgerechten Abwägung von Planvorhaben genutzt werden können, wenn sie **widerspruchsfrei, nachvollziehbar und verständlich** formuliert sind (vgl. z. B. BVerwG 25.4.2000 – 4 BN 20.02 und OVG Lüneburg 18.2.2011 – 1 ME 252/10, BRS 78 Nr. 184 (FOC Soltau); OVG Lüneburg 10.1.2014 – 1 ME 158/13; OVG Koblenz, 15.11.2010 – 1 C 10320/09; OVG Münster 1.12.2015 – 10 D 91.93.NE; 28.9.2016 – 7 D 96/14.NE).

Dies vorausgeschickt, nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Zum geplanten Standort des „Aktiv Irma-Marktes“

Der Vorhabenstandort liegt im südwestlichen Teil des Hauptortes Rastede an der Oldenburger Straße. Das geplante Vorhaben stellt mit einer angestrebten Verkaufsfläche von ca. 2.380 m² ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des LROP dar. Solche Vorhaben sind nur zulässig, wenn sie alle Ziele des LROP zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels nachweislich erfüllen (Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Abstimmungsgebot, Beeinträchtigungsverbot). Eine Kompensation oder „Heilung“ eines verletzten Ziels durch die Einhaltung eines anderen Ziels ist nicht möglich (vgl. Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwick-

lung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP, Abschnitt „2.1 Wer ist Adressat dieser Regelung?“).

Der geplante Standort ist aus folgenden Gründen keine „städtebaulich integrierte Lage“ im Sinne des LROP:

- Es ist kein vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, die auch fußläufig als im Wesentlichen zusammengehörig erfahren werden können, vorhanden.
- Es besteht kein enger räumlicher und funktionaler Zusammenhang mit einem der im EEK definierten zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Rastede (vgl. ebd., Abschnitt 5.8 Was sind „städtebaulich integrierte Lagen“ im Sinne des LROP?)

Da der Vorhabenstandort ca. 1,3 Kilometer vom nächstgelegenen zentralen Versorgungsbe- reich „ZVB Innenstadt Rastede“ entfernt und mit diesem nicht städtebaulich funktional ver- flochten ist, kann ihm auch nicht die Eigenschaft des sich „Anschmiegens“ zugesprochen werden (vgl. ebd., Abschnitt 5.8 Welche Bedingungen und planerischen Erwägungen sind für die Beurteilung der „städtebaulichen Integration“ noch relevant?“).

Der geplante Aktiv Irma-Markt am Standort Oldenburger Straße steht somit nicht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und ist deshalb nicht genehmigungsfähig.

2. Ergänzende Hinweise zu der Auswirkungsanalyse von Stadt + Handel

Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf die Version des Gutachtens aus dem Novem- ber 2021.

- Die Auswirkungsanalyse von Stadt + Handel erfüllt die von der Rechtsprechung geforderte Nachvollziehbarkeit nicht vollumfänglich: Der Gutachter nutzt zur Prognose der Umsatzhö- he und der Umsatzprognose der Planvorhaben das sogenannte „Marktanteilskonzept“ (S. 4). Die Ergebnisse des Ansatzes basieren sehr stark auf gutachterlich gesetzten An- nahmen zu erzielbaren Marktanteilen in verschiedenen Zonen des Einzugsgebiets (vgl. S. 11 ff.). Die Herleitung der prognostizierten Marktanteile ist intransparent und die Nach- vollziehbarkeit des Verträglichkeitsgutachtens nicht gegeben (vgl. z. B. S. 32). Um die Nachvollziehbarkeit herzustellen, ist die Auswirkungsanalyse um das der Bewertung zu- grundeliegende Zahlen- und Datenmaterial sowie um Ausführungen zu den Analyseschrit- ten zu ergänzen.
- Das LROP enthält eine Regelung zum Umgang mit Agglomerationen (vgl. LROP Abschnitt 2.3, Ziffer 02, Satz 3). Stadt + Handel kommen zu dem Schluss, dass für das Vorhaben ei- ne Betrachtung und Einordnung des gesamten Planvorhabens als Agglomeration aus fachgutachterlicher Sicht nicht gegeben sei. Es läge zwar eine räumliche Konzentration der Betriebe vor, aber daraus ergäben sich aufgrund des differenten Angebots keine relevan- ten, raumwirksamen Kopplungseffekte. Die unmittelbare räumliche Nähe beider Betriebe

führe zu keiner wesentlichen Steigerung der Marktdurchdringung des jeweiligen Betriebes (vgl. S. 48).

Diese Einschätzung ist für uns aus folgenden Gründen nicht nachvollziehbar:

1. Stadt + Handel geht im Kapitel 1 „Ausgangssituation und Zielsetzung“ der Auswirkungenanalyse selbst davon aus, dass es zwischen dem Gartencenter und dem „Aktiv Irma“-Markt positive Kopplungseffekte geben wird (vgl. S. 1).
2. Das Gesamtvorhaben erfüllt nahezu idealtypisch die Definition für Agglomerationen der Arbeitshilfe des LROP:
 - Agglomerationen im raumordnerischen Sinne sind Ansammlungen mehrerer (mindestens zwei), in der Regel gebäudlich getrennter, selbständiger Einzelhandelsbetriebe in enger Nachbarschaft zueinander, von denen raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können.
 - Im Gegensatz zum „Einkaufszentrum“ bilden diese Betriebe nur eine „zufällige“ Anhäufung ohne einheitlichen Baukomplex (jeweils eigener Eingang, eigene Anlieferung, eigene Personalräume) und funktionieren ohne ein gemeinsames Betriebs- oder Marketingkonzept (vgl. Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP, Abschnitt „2.8 Warum eine Regelung für Agglomerationen?“).

Anders als Stadt + Handel gehen wir deshalb davon aus, dass es relevante raumwirksame Kopplungseffekte für die beiden Anbieter gibt und dass sie von ihrer direkten Nachbarschaft in Form einer Steigerung der Marktdurchdringung profitieren. Hinsichtlich der Stärke der Agglomerationseffekte dürften die beiden Vorhaben allerdings nicht in gleicher Art und Weise voneinander profitieren. Wir gehen davon aus, dass

- das geplante Gartencenter nur gering von seiner direkten Nachbarschaft zum Lebensmittelanbieter profitiert.
- der Aktiv Irma-Markt stark von seiner Nähe zum Gartencenter profitieren wird (vgl. z. B. gif Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. Glossar: Agglomerationseffekt unter: https://www.gif-ev.de/glossar/view_contact/292 aufgerufen am 16.03.2022.)

Dies ist insbesondere im Hinblick auf das Kongruenzgebot des LROP interessant, wonach höchstens 30 % des Umsatzes des Lebensmittelanbieters von außerhalb des Gemeindegebietes von Rastede stammen dürfen. Ob dieses Ziel der Raumordnung unter Berücksichtigung der Agglomerationsregelung des LROP eingehalten wird, ist nicht gesichert und könnte dem Vorhaben zusätzlich zur Verletzung des Integrationsgebotes entgegenstehen.

- Stadt + Handel lassen in ihrer Analyse außer Acht, dass
 - das bereits am Standort ansässige Gartencenter jahrelang am Markt etabliert ist,

- aufgrund der Sonderregelungen für Erholungsorte des Niedersächsischen Gesetzes über Ladenöffnungs- und Verkaufszeiten (NLöffVZG) sonntags öffnen darf und
- die Oldenburger Straße eine Haupteinfallstraße nach Rastede darstellt.

Diese Faktoren - insbesondere der Umstand, dass auch das verkleinerte Gartencenter in Zukunft sonntags öffnen dürfte - führen zu einer überdurchschnittlichen Attraktivität des Gesamtstandortes für Kunden von außerhalb des Gemeindegebiets von Rastede. Deshalb ist der vom Gutachter angenommene Anteil an Streuumsätzen von 10 % für uns zum einen nicht nachvollziehbar und zum anderen tendenziell zu niedrig angesetzt. Eine Möglichkeit die vom Gutachter angenommene Höhe von Streuumsätzen zu verifizieren, könnte eine Kundenherkunftsanalyse des derzeit bestehenden Gartencenters sein.

- Im Hinblick auf die Sonntagsöffnungsmöglichkeit für das Gartencenter stellt sich uns zudem die Frage, ob der angedachte Aktiv Irma-Markt auch sonntags öffnen dürfte. Wenn ja, wäre das Gutachten dahingehend zu überarbeiten.

3. Zum Verträglichkeitsgutachten Aktiv Irma CIMA

Die CIMA geht in dem Gutachten lediglich von einer Verkaufsfläche des Aktiv Irma-Marktes von 1.700 m² aus. Sie kommt aber auch bei dieser Größe zu dem Schluss, dass das Vorhaben in seiner derzeit geplanten Form gegen das Integrationsgebot des LROP verstößt und ein Anschmiegen an den „ZVB Innenstadt Rastede“ und die Vereinbarkeit mit der Raumordnung nicht gegeben sind (vgl. S. 36). Der Gutachter sieht aber die Möglichkeit, dass das Vorhaben als Betrieb zur „wohnotbezogenen Nahversorgung“ gelten könnte, wenn seine Verkaufsfläche auf maximal circa 698 m² begrenzt würde (vgl. S. 38). In diesem Falle kämen die Regelungen des LROP nicht zum Tragen.

Hierzu merken wir an, dass das Vorhaben, wie oben ausgeführt, mit dem benachbarten Gartencenter eine Agglomeration im Sinne des LROP darstellt und somit kein Betrieb zur „wohnotbezogenen Nahversorgung“ ist. Eine Vereinbarkeit mit dem LROP kann auf der von der CIMA vorgeschlagenen Art und Weise nicht hergestellt werden.

4. Zum geplanten Standort des Edeka am Standort Kleibroker Straße

Der Vorhabenstandort an der Kleibroker Straße liegt in städtebaulich integrierter Lage im Gemeindegebiet von Rastede. Er wurde im EEK als Entwicklungsfläche für Nahversorgungsangebote mit eingeschränkten, sortimentsbezogenen Entwicklungsempfehlungen festgelegt (vgl. EEK, S. 20). Somit ist der Standort sowohl aus raumordnerischer als auch aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters geeignet.

Fazit:

Nach Sichtung der Unterlagen kommen wir zu dem Schluss, dass nur für das Vorhaben am Standort Kleibroker Straße eine Realisierungsmöglichkeit gegeben ist. Der geplante Standort für einen Lebensmittelvollsortimenter an der Oldenburger Straße ist nicht mit dem LROP vereinbar. Eine Prüfung, ob die angestrebte Verkaufsfläche und Sortimentsstruktur am Standort Kleibroker Straße aus raumordnerischer und städtebaulicher Sicht verträglich ist, erfolgte an

dieser Stelle nicht. Dies wäre im Rahmen eines anzustrebenden Bauleitplanverfahrens zu klären.

Abschließend weisen wir darauf hin, dass wir es für erforderlich halten, dass die Gemeinde Rastede ihr EEK fortschreibt. Dieses ist mittlerweile rund 7 Jahre alt. Ein solches Konzept kann nur so lange taugliche Grundlage für konkrete Planungen sein, wie seine tatsächlichen Ermittlungen und die daraus gezogenen Schlussfolgerungen noch der Realität gerecht werden. Es ist daher angezeigt, das Konzept hinsichtlich seiner tatsächlichen Ermittlungsgrundlagen in regelmäßigen Abständen zu überprüfen und es je nach dem Ergebnis dieser Überprüfung ggf. auch in aktualisierter Form fortzuschreiben. Eine solche Aktualisierung ist in der Regel nach fünf bis sieben Jahren nach dem erstmaligen Beschluss des Konzeptes notwendig (vgl. Kuschnerus, Bishopink, Wirth (2018): Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Auflage, S. 281)“. Wir halten es für erforderlich, das EEK zu überprüfen und ggf. zu aktualisieren und vom Rat der Stadt beschließen zu lassen.

Wir halten die Fortschreibung des EEK insbesondere deshalb für angebracht, weil Sie uns in ihrem Schreiben vom 14.02.2022 von vier weiteren Einzelhandelsvorhaben „in der Pipeline“ berichtet haben. Wir gehen davon aus, dass im Zuge der hierfür nötigen Bauleitplanverfahren einzelne Verträglichkeitsgutachten vorgelegt werden. Allerdings können mehrere für sich betrachtete städtebaulich verträgliche Vorhaben in ihrer Gesamtheit durchaus mehr als unwesentliche negative städtebauliche Auswirkungen nach sich ziehen.

Deshalb regen wir eine städtebauliche Gesamtbetrachtung aller anstehenden Vorhaben im Rahmen der Fortschreibung des EEKs an. Den hierfür nötigen Prozess sollte ein Arbeitskreis mit Vertretern der relevanten Akteure aus Handel, Verwaltung, Politik, Verbänden, Stadtmarketing und der Oldenburgischen IHK begleiten. In diesem Arbeitskreis können aktuelle und absehbare Vorhaben im gesamtstädtischen Kontext erörtert werden.

Freundliche Grüße

im Auftrag



Lars Litzkow
Referent

GEMEINDE RASTEDE			
Eing. 09. März 2022			
HVB	FB	STG	GB
		1	3



HGV Rastede | Bgm.-Brötje-Str. 9 | 26180 Rastede

Gemeinde Rastede
z. Hd. Herrn Henkel
Sophienstr. 27
26180 Rastede

Handels- und Gewerbeverein
in der Gemeinde Rastede e.V.
Bürgermeister-Brötje-Str. 9
26180 Rastede
Telefon 04402 9384-0
Telefax 04402 93848-4
www.hgv-rastede.de
info@hgv-rastede.de

Vorsitzender Ronny Röske
Vereinsregister Eintrag VR 640
Amtsgericht Westerstede
Steuer-Nr. 6920002194

Sehr geehrter Herr Henkel,

wir nehmen hiermit Bezug auf Ihr Schreiben vom 15. Februar d. J. und möchten von Seiten des HGV-Vorstandes folgende Stellungnahmen zu den Gutachten von Aktiv/Irma sowie Edeka abgeben.

Das Gutachten von Aktiv/Irma ist umfassend, nachvollziehbar, transparent und qualifiziert. Die Weiterentwicklung des Standortes ist zukunftsweisend und zielführend. Positiv ist das Ergebnis, dass beide Verbrauchermärkte Aktiv/Irma und Edeka zusätzlich zu den bestehenden Verbrauchermärkten nachhaltig die Attraktivität Rastedes als Einkaufsort und die Versorgungsleistungen sowie die Kaufkraftbindung erhöhen.

- Dem Gutachten wird vollumfänglich zugestimmt.

Das Gutachten der Edeka-Gruppe wird kritisch betrachtet. Die Bewertung des CIMA-Gutachtens wird als einseitig eingestuft. Die Aussagen zum Verträglichkeitsgutachten sind nicht zufriedenstellend, da hier nur Edeka gebaut werden darf, und nicht zusätzlich Aktiv/Irma, obwohl beide Standorte einen entsprechenden Abstand zueinander haben.

- Der Vorstand des HGV stimmt dieser Aussage im Gutachten nicht zu.

Die Einzelverträglichkeit für die beiden Standorte Aktiv/Irma und Edeka sieht der HGV-Vorstand als gegeben an, wobei zu bedenken ist, dass je Verbrauchermarkt die zentrumsrelevanten Sortimente aus der Rasteder Liste begrenzt angeboten werden sollen.

Weiterhin regt der HGV an, die Parkplatzsituation im zentralen Versorgungsbereich zu verbessern. Wünschenswert ist auch die Anpassung oder Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes, u. a. mit der Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches bis zur Bahnlinie an der Raiffeisenstraße.

Rastede, den 01.03.2022

Unterschriften des Vorstandes des HGV

[Handwritten signatures of the HGV board members]

Landessparkasse zu Oldenburg
IBAN DE72 2805 0100 0043 4066 44
BIC SLZODE22XXX

Raiffeisenbank Rastede eG
IBAN DE52 2806 2165 0103 9814 00
BIC GENODEF1RSE



³Hamburg, Hamburg-Harburg, Bremen, Bremerhaven, Groningen, die Netzwerkstadt Twente, Münster, Bielefeld, Paderborn und Kassel haben für das niedersächsische Umland oberzentrale Bedeutung.

⁴Die Mittelzentren in Delmenhorst, Emden, Hameln, Langenhagen, Lingen (Ems) und Nordhorn haben oberzentrale Teilfunktionen.

⁵Die Mittelzentren in Goslar, Bad Harzburg, Clausthal-Zellerfeld und Seesen bilden einen mittelzentralen Verbund mit oberzentralen Teilfunktionen.

- 07 Mittelzentren sind in den Städten Achim, Alfeld (Leine), Aurich (Ostfriesland), Bad Gandersheim, Bad Harzburg, Bad Nenndorf, Bad Pyrmont, der Gemeinde Bad Zwischenahn, den Städten Barsinghausen, Brake (Unterweser), Bramsche, Bremervörde, Buchholz in der Nordheide, Bückeburg, Burgdorf, Burgwedel, Buxtehude, Clausthal-Zellerfeld, Cloppenburg, Cuxhaven, Delmenhorst, Diepholz, Duderstadt, Einbeck, Emden, Friesoythe, Garbsen, Georgsmarienhütte, Gifhorn, Goslar, Hameln, Hann. Münden, Helmstedt, Hemmoor, Holzminden, Jever, Laatzten, Langenhagen, Leer (Ostfriesland), Lehrte, Lingen (Ems), Lohne (Oldenburg), Lüchow (Wendland), Melle, Meppen, Munster, Neustadt am Rübenberge, Nienburg (Weser), Norden, Nordenham, Nordhorn, Northeim, Osterholz-Scharmbeck, Osterode am Harz, Papenburg, Peine, Quakenbrück, der Gemeinde Rastede, den Städten Rinteln, Rotenburg (Wümme), Sarstedt, Seesen, der Gemeinde Seevetal, den Städten Soltau, Springe, Stade, Stadthagen, der Gemeinde Stuhr, den Städten Sulingen, Syke, Uelzen, Uslar, Varel, Vechta, Verden (Aller), Walsrode, Westerstede, Wildeshausen, Winsen (Luhe), Wittlingen, Wittmund, Wolfenbüttel, Wunstorf und Zeven.

2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels

- 01 Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.
- 02 ¹Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 entsprechen. ²Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren. ³Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen).

03 ¹In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).

²In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).

³In einem Mittel- oder Oberzentrum soll das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral). ⁴**Der maßgebliche Kongruenzraum gemäß Satz 3 ist von der unteren Landesplanungsbehörde unter Berücksichtigung insbesondere**

- **der zentralörtlichen Versorgungsaufträge der Standortgemeinde sowie benachbarter Zentraler Orte,**
- **der verkehrlichen Erreichbarkeit der betreffenden Zentralen Orte,**
- **von grenzüberschreitenden Verflechtungen und**
- **der Marktgebiete von Mittel- und Oberzentren auf Grundlage kommunaler Einzelhandelskonzepte**

zu ermitteln, sofern er nicht im Regionalen Raumordnungsprogramm festgelegt ist.

⁵Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.

⁶Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten.

⁷Periodische Sortimente sind Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus, insbesondere Nahrungs-/Genussmittel und Drogeriewaren.

⁸Aperiodische Sortimente sind Sortimente mit mittel- bis langfristigem Beschaffungsrhythmus, zum Beispiel Bekleidung, Unterhaltungselektronik, Haushaltswaren oder Möbel.

⁹Die Träger der Regionalplanung können in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Einzelfall Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischem Kernsortiment außerhalb des kongruenten Zentralen Ortes in einem benachbarten Mittel- oder Grundzentrum festlegen. ¹⁰Voraussetzung ist, dass den Grundsätzen und Zielen zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen in gleicher Weise entsprochen wird wie bei einer Lage innerhalb des kongruenten Zentralen Ortes.

- 04 **Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).**
- 05 **¹Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). ²Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. ³Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist; Satz 2 bleibt unberührt.**
- 06 **Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig,**
- a) **wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt oder**
 - b) **wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.**
- 07 **¹Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen (Abstimmungsgebot).**
²Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden. ³Zur Verbesserung der Versorgungsstrukturen in Grenzübereichen soll eine grenzüberschreitende Abstimmung unter Berücksichtigung der Erreichbarkeiten und gewachsener Strukturen erfolgen.
- 08 **Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot).**
- 09 **¹In der überregional bedeutsamen Tourismusregion Lüneburger Heide soll die touristische Entwicklung auch durch Ausschöpfung der Möglichkeiten**

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

Vorlage-Nr.: 2022/059

freigegeben am **09.05.2022**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Kahne, Tabea

Datum: 27.04.2022

Sammeländerung für Gewerbe- und Industriegebiete

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	30.05.2022	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	07.06.2022	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung der Sammeländerung 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“, 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“, 1. Änderung des Bebauungsplans 98 „Industriegebiet Hohe Looge“ wird beschlossen.
2. Dem Vorentwurf der Sammeländerung 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“, 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“, 1. Änderung des Bebauungsplans 98 „Industriegebiet Hohe Looge“ wird zugestimmt.
3. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Form einer einmonatigen Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Die Bebauungspläne 15a, 86 und 98 der Gemeinde Rastede weisen Industrie- und Gewerbegebiete aus, allerdings ohne Festsetzungen zur zulässigen Höhe von baulichen Anlagen zu treffen. Auf die bisherigen Beratungen zu dieser Thematik (s. Vorlagen 2021/122 und 2021/122A) wird verwiesen.

Mit der vorliegenden Sammeländerung sollen nunmehr Festsetzungen zur zulässigen Höhe aufgenommen werden, um die Überprägung der Umgebungsbebauung und der freien Landschaft zu vermeiden.

In den bisherigen Beratungen war auch der Bebauungsplan Nr. 37 „Industriegebiet Nethen“ benannt. Bei genauerer Prüfung wurde jedoch festgestellt, dass für das dortige Planungsgebiet bereits eine maximale Bauhöhe von 18 m festgesetzt wurde, sodass aktuell kein weiterer Regelungsbedarf besteht und dieser Bebauungsplan nicht Gegenstand der vorliegenden Sammeländerung wird.

Für die in der Sammeländerung enthaltenen Bebauungspläne sollen folgende Festsetzungen getroffen werden:

Bebauungsplan 15a

In Anlehnung an die Gebäudehöhen der vorhandenen Gebäude wird das Plangebiet in zwei Teilbereiche unterteilt. Im nördlichen Teilgebiet (Hohe Looge, Gut Rehorn) wird eine maximale Gebäudehöhe von 30 m zugelassen. Im südlichen Teilgebiet (Rehornweg, Am Liethegleis, Am Eichenwall) wird eine maximale Gebäudehöhe von 20 m zugelassen.

Bebauungsplan 86

Im gesamten Geltungsbereich wird in Anlehnung an die vorhandenen Gebäudehöhen eine maximale Gebäudehöhe von 25 m zugelassen.

Bebauungsplan 98

Im gesamten Geltungsbereich wird in Anlehnung an die vorhandenen Gebäudehöhen eine maximale Gebäudehöhe von 20 m zugelassen.

Für alle Plangebiete gilt, dass von dieser Bauhöhenbeschränkung untergeordnete Gebäudeteile (i. S. des § 5 Abs. 3 und 4 NBauO) sowie technische Anlagen des Immissionsschutzes und zur Erzeugung regenerativer Energien ausgenommen sind. Diese Anlagen können weiterhin höher als die o. g. Maximalhöhen errichtet werden.

Hierdurch wird explizit die Überschreitung der o. g. Maximalhöhe beispielsweise für Windenergieanlagen, Dachflächen-Solaranlagen oder Dachflächen-Photovoltaikanlagen weiterhin zugelassen. Die Zulässigkeit dieser Anlagen richtet sich nach den sonstigen Festsetzungen der Bebauungspläne sowie bauordnungsrechtlichen Vorgaben.

Mit der Sammeländerung wird die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen in den genannten Industrie- und Gewerbegebieten auf ein verträgliches Maß begrenzt. Da es sich um eine Planung in Bestandsgebieten handelt, entstehen keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche und Boden, Wasser, Klima und Luft, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter. Für das Schutzgut Landschaftsbild ergeben sich verringerte Auswirkungen, da eine Überprägung der Umgebungsbebauung und des Landschaftsbilds künftig vermieden wird. Dies wirkt sich positiv auf das Landschaftsbild aus.

Nähere Erläuterungen zur Sammeländerung werden in der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen am 30.05.2022 gegeben. Um das Bauleitplanverfahren einzuleiten, ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

Auswirkungen auf das Klima:

Aufgrund der aktuell geplanten Änderung ergeben sich keine Auswirkungen. Im Übrigen sind die Auswirkungen bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt worden.

Anlagen:

1. Vorentwurf Sammeländerung inkl. Begründung
2. Lagepläne

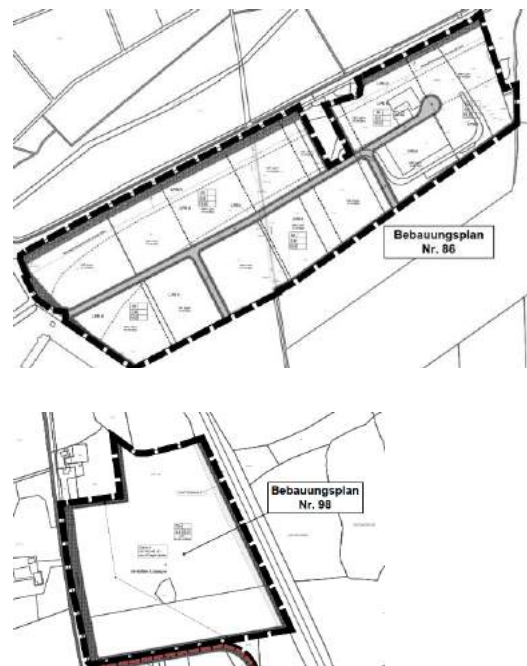
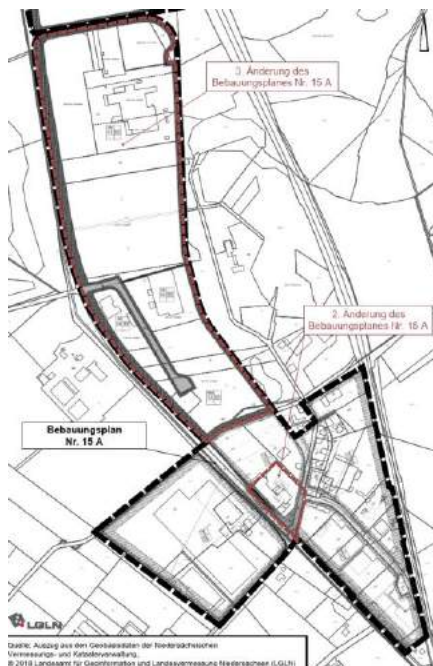
Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

Sammeländerung

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a
„Industriegebiet Liethé“

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86
„Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98
„Industriegebiet Hohe Looge“



Vorentwurf

April 2022

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Rastede diese Sammeländerung: 4. Änd. BP Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“, 1. Änd. BP Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“ und 1. Änd. BP Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“ bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den

L.S.

Bürgermeister

Planverfasser

Die Sammeländerung: 4. Änd. BP Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“, 1. Änd. BP Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“ und 1. Änd. BP Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“ wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der Sammeländerung: 4. Änd. BP Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“, 1. Änd. BP Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“ und 1. Änd. BP Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Rastede, den

L.S.

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der Sammeländerung: 4. Änd. BP Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“, 1. Änd. BP Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“ und 1. Änd. BP Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Sammeländerung: 4. Änd. BP Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“, 1. Änd. BP Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“ und 1. Änd. BP Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“ mit der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rastede, den

L.S.

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Sammeländerung: 4. Änd. BP Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“, 1. Änd. BP Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“ und 1. Änd. BP Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“ nebst Begründung in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Rastede, den

L.S.

Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der Sammeländerung: 4. Änd. BP Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“, 1. Änd. BP Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“ und 1. Änd. BP Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am in der Tagespresse NWZ bekannt gemacht worden.

Die Sammeländerung: 4. Änd. BP Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“, 1. Änd. BP Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“ und 1. Änd. BP Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“ ist damit am wirksam geworden.

Rastede, den

L.S.

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der Sammeländerung: 4. Änd. BP Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“, 1. Änd. BP Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“ und 1. Änd. BP Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“ ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Sammeländerung: 4. Änd. BP Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“, 1. Änd. BP Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“ und 1. Änd. BP Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“ und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den

Bürgermeister

Satzung

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Sammeländerung: 4. Änd. BP Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“, 1. Änd. BP Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“ und 1. Änd. BP Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“ umfasst die

im BP Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“ und seiner 2. und 3. Änderung nach § 9 BauNVO festgesetzten Industriegebiete (GI) und eingeschränkten Industriegebiete (Gle) sowie die nach § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiet (GE) und eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe),

im BP Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“ nach § 9 BauNVO festgesetzten Industriegebiete (GI),

im BP Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“ nach § 9 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Industriegebiete (Gle),

siehe Übersichtspläne im Anhang.

§ 2 Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 15a Teilbereich 1 (blauer Bereich, siehe Übersichtsplan im Anhang)

- 1 Innerhalb der gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiete und eingeschränkten Gewerbegebiete sowie nach § 9 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Industriegebiete ist gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO eine maximale Höhe baulicher Anlagen/ eine maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachhaut) von 30 m über Bezugsebene zulässig.

Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugsebene), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Soweit zwei Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Straße mit dem geringeren Abstand zur baulichen Anlage maßgebend.

Ausgenommen von dieser Bauhöhenbeschränkung sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 NBauO v. 03.04.2012, technische Anlagen des Immissionsschutzes und zur Erzeugung regenerativer Energien (z.B. Windenergieanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie).

- 2 Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15a, inklusive der bisher erfolgten rechtskräftigen Änderungen gelten in dem Teilbereich fort.

Bebauungsplan Nr. 15a Teilbereich 2 (grüner Bereich, s. Übersichtsplan im Anhang)

- 3 Innerhalb der gemäß § 9 BauNVO festgesetzten Industriegebiete ist gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO eine maximale Höhe baulicher Anlagen/ eine maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachhaut) von 20 m über Bezugsebene zulässig.

Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugsebene), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Soweit zwei Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Straße mit dem geringeren Abstand zur baulichen Anlage maßgebend.

Ausgenommen von dieser Bauhöhenbeschränkung sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 NBauO v. 03.04.2012, technische Anlagen des Immissions-schutzes und zur Erzeugung regenerativer Energien (z.B. Windenergieanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie).

- Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15a, inklusive der bisher erfolgten rechtskräftigen Änderungen gelten in dem Teilbereich fort.

Bebauungsplan Nr. 86

- 4 Innerhalb der gemäß § 9 BauNVO festgesetzten Industriegebiete ist gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO eine maximale Höhe baulicher Anlagen/ eine maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachhaut) von 25 m über Bezugsebene zulässig.

Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugsebene), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Soweit zwei Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Straße mit dem geringeren Abstand zur baulichen Anlage maßgebend.

Ausgenommen von dieser Bauhöhenbeschränkung sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 NBauO v. 03.04.2012, technische Anlagen des Immissions-schutzes und zur Erzeugung regenerativer Energien (z.B. Windenergieanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie).

- 5 Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 86 gelten fort.

Bebauungsplan Nr. 98

- 6 Innerhalb der gemäß § 9 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Industriegebiete ist gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO eine maximale Höhe baulicher Anlagen/ eine maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachhaut) von 20 m über Bezugsebene zulässig.

Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugsebene), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Soweit zwei Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Straße mit dem geringeren Abstand zur baulichen Anlage maßgebend.

Ausgenommen von dieser Bauhöhenbeschränkung sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 NBauO v. 03.04.2012, technische Anlagen des Immissions-schutzes und zur Erzeugung regenerativer Energien (z.B. Windenergieanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie).

- 7 Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 98 gelten fort.

§ 3 Hinweise

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg –oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

§ 6 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diese Sammeländerung sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), , zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.12.2021 (Nds. GVBl. S. 830)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Die anliegende Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.

Rastede, den

Bürgermeister

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

Sammeländerung

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a
„Industriegebiet Liethé“

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86
„Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98
„Industriegebiet Hohe Looge“

Vorentwurf

Begründung

April 2022

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



INHALTSVERZEICHNIS

Teil I der Begründung:

Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

1.	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	9
2.	Planungsrahmenbedingungen	10
2.1	Rechtsgrundlagen	10
2.2	Geltungsbereich der Planung	10
2.3	Beschreibung des Plangebietes	11
2.4	Überörtliche und örtliche Planaussagen	15
3.	Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	19
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	19
3.1.1	Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB	19
3.1.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB	20
3.1.3	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB	20
3.1.4	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB	20
3.2	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz	20
3.3	Belange des Klimaschutzes	22
4.	Inhalte der Festsetzungen	22
5.	Daten zum Verfahrensablauf	24

Teil II der Begründung: Umweltbericht

1.	Einleitung	25
1.1	Inhalte und Ziele des Bauleitplanes	25
1.2	Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung	26
1.3	Ziele des speziellen Artenschutzes	30
2.	Beschreibung und Bewertung der erheblicheN Umweltauswirkungen	33
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	34
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	34
2.1.2	Fläche und Boden	36
2.1.3	Wasser	37

2.1.4	Klima und Luft	38
2.1.5	Landschaftsbild	39
2.1.6	Mensch	40
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	41
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	41
2.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	42
2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	43
2.2.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden	43
2.2.3	Auswirkungen auf das Wasser	43
2.2.4	Auswirkungen auf Klima und Luft	44
2.2.5	Auswirkungen auf die Landschaft	44
2.2.6	Auswirkungen auf den Menschen	44
2.2.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	45
2.2.8	Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	45
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	45
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	46
2.6	Schwere Unfälle und Katastrophen	46
3.	Zusätzliche Angaben	46
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	46
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	46
3.2	Allgemein verständliche Zusammenfassung	47
3.3	Referenzliste der herangezogenen Quellen	48

Teil I der Begründung: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Geltungsbereich dieser Sammeländerung umfasst insgesamt drei Bebauungspläne in der Gemeinde Rastede, die Gewerbe- und/ oder Industriegebiete festsetzen. Die Gemeinde Rastede hat diese Bebauungspläne in den vergangenen Jahren zur Rechtskraft gebracht. Es handelt sich um die Bebauungspläne Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“, Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“ und Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“. Für den Bebauungsplan Nr. 15a liegen bereits drei Änderungsverfahren vor. Die Bebauungspläne Nr. 15a und Nr. 86 sind bereits zum großen Teil realisiert, der Bebauungsplan Nr. 98 ist noch unbebaut und stellt sich derzeit überwiegend als Ackerfläche dar. Hinsichtlich der zulässigen Höhe baulicher Anlagen werden in den Bebauungsplänen keine Festsetzungen getroffen.

Im Zuge dieser Sammeländerung sollen bauliche Anlagen/ Gebäude in ihrer zulässigen Höhe begrenzt werden. Anlass sind die in jüngster Zeit in den Gewerbe- und Industriegebieten realisierten sehr hohen Gebäudekörper. Mit der Höhenbegrenzung soll eine Überprägung der Umgebungsbebauung und der freien Landschaft durch zu hohe bauliche Anlagen vermieden werden. Die im Rahmen dieser Sammeländerung festgesetzten Höhen in den Bebauungsplänen Nr. 15 a und Nr. 86 orientieren sich dabei an den realisierten Gebäudekörpern zuzüglich eines Zuschlages. Den bestehenden und den zukünftigen Betrieben werden damit ausreichende Entwicklungsspielräume gegeben. Das Bebauungsplangebiet Nr. 98 ist derzeit noch unbebaut, hier wird eine Höhenbegrenzung getroffen, die die Lage in räumlicher Nähe zur Siedlungslage Hahn-Lehmden berücksichtigt. Im Zuge dieser Sammeländerung erfolgt eine Gliederung in Teilbereiche. In den Teilbereichen sind jeweils Gebäudehöhen unter Berücksichtigung der Bauakten und örtlicher Bestandsaufnahme zuzüglich eines Aufschlags festgesetzt.

Im nördlichen und zentralen Teil des Gewerbegebietes Liethe sind hohe Gebäudekörper realisiert. Den Bauakten ist für ein genehmigtes und derzeit in Realisierung befindliches Gewerbevorhaben eine absolute Höhe von 25,75 m zu entnehmen, für einen Turmbereich eine absolute Höhe von 29,25 m. Aus weiteren Bauakten ergibt sich für ein Silo (Bestandsvorhaben) eine Höhe von 20,50 m sowie für ein Lager eine Höhe der Attika von 17,46 m. Der nördliche und zentrale Teil des Gewerbegebietes Liethe wird im Rahmen dieser Sammeländerung als Teilbereich 1 festgelegt (s. blauer Bereich im Übersichtsplan im Anhang). Für den Teilbereich 1 wird eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen/ eine maximale Gebäudehöhe von 30,0 m über Bezugsebene festgesetzt.

Im südlichen Teil des Gewerbegebietes Liethe sind beidseitig der Wilhelmshavener Straße - im Vergleich zum nördlichen und zentralen Gewerbegebiet - niedrigere Gebäudekörper realisiert. Den Bauakten ist hier beispielsweise für eine genehmigte Gewerbehalle eine Höhe von gut 12 m zu entnehmen, allerdings ohne die Leitungen der Kühlsysteme. Der südliche Teil des Gewerbegebietes Liethe wird als Teilbereich 2 festgelegt (s. grüner Bereich im

Übersichtsplan im Anhang). Für den Teilbereich 2 wird eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen/ eine maximale Gebäudehöhe von 20,0 m über Bezugsebene festgesetzt.

Der derzeit noch unbebaute Bebauungsplan Nr. 98 liegt in räumlicher Nähe zur Ortslage Hahn-Lehmden. Daher hält die Gemeinde hier eine geringere maximale Gebäudehöhe als im anschließenden nördlichen Teil des Industriegebietes Liethen für sinnvoll. Für den Bebauungsplan Nr. 98 wird ebenso wie für den südlichen Teil des Industriegebietes Liethen eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen/ eine maximale Gebäudehöhe von 20,0 m über Bezugsebene für ausreichend erachtet.

Im Bebauungsplan Nr. 86 „Autobahnkreuz Oldenburg Nord“ werden derzeit neue Bürogebäude und Gewerbehallen realisiert. Den Bauakten ist für genehmigte und realisierte Gewerbehallen absolute Höhen von 20,60 m bzw. 20,40 m zu entnehmen, für ein viergeschossiges Bürogebäude eine absolute Höhe von 16,22 m. Für den Bebauungsplan Nr. 86 wird eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen/ eine maximale Gebäudehöhe von 25,0 m über Bezugsebene festgesetzt.

Insgesamt wird mit den getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen die Höhenentwicklung auf ein verträgliches Maß begrenzt.

Ausgenommen von allen Bauhöhenbeschränkungen sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 NBauO v. 03.04.2012, technische Anlagen des Immissionsschutzes und zur Erzeugung regenerativer Energien (z.B. Windenergieanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie). Windenergieanlagen werden in den Bebauungsplänen nicht ausgeschlossen. Die Gemeinde Rastede möchte in den Bebauungsplänen durch eine Höhenbegrenzung die Zulässigkeit von Windenergieanlage nicht grundsätzlich ausschließen. Ihre Zulässigkeit richtet sich nach den Festsetzungen der Bebauungspläne. Die Gemeinde Rastede hat die Zulässigkeit von Windenergieanlagen grundsätzlich durch eine Steuerungsplanung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes geregelt und damit zum Ausdruck gebracht, wo in Zukunft Windenergieanlagen ihren Standort im Gemeindegebiet finden sollen. Die Steuerungsplanung bezieht sich gemäß § 35 (3) Satz 3 BauGB jedoch nur auf den planungsrechtlichen Außenbereich damit nicht auf die Gebiete, für die ein Bebauungsplan besteht.

2 PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diese Sammeländerung sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der geltenden Fassung.

2.2 Geltungsbereich der Planung

Die Sammeländerung umfasst:

BP Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“

Der Bebauungsplan Nr. 15a liegt im südlichen Bereich der Ortslage Hahn-Lehmden, östlich der Wilhelmshavener Straße (K 131), im südlichen Teil auch westlich der Wilhelmshavener Straße, sowie westlich der Bahnlinie Oldenburg - Wilhelmshaven. Der Geltungsbereich der Sammeländerung umfasst die im BP Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“ und seiner 2. und 3. Änderung nach § 9 BauNVO festgesetzten Industriegebiete (GI) und eingeschränkten Industriegebiete (Gle) sowie die nach § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiet (GE) und eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe).

BP Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“

Der Bebauungsplan Nr. 15a liegt im südlichen Bereich der Ortslage Hahn-Lehmden, nördlich des Industriegebietes Liethe, östlich der Wilhelmshavener Straße (K 131) und westlich der Bahnlinie. Der Geltungsbereich der Sammeländerung umfasst die im BP Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“ nach § 9 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Industriegebiete (Gle).

BP Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“

Der Bebauungsplan Nr. 86 liegt südlich der Bundesstraße 211 (Braker Chaussee) und östlich des Hillers Weges im Bereich Wahnbek/Ipwege. Der Geltungsbereich der Sammeländerung beinhaltet die im BP Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“ nach § 9 BauNVO festgesetzten Industriegebiete (GI).

Bei der Sammeländerung handelt sich um einen Textbebauungsplan.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches kann den Übersichtsplänen entnommen werden.

2.3 Beschreibung des Plangebietes

BP Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“

Der Bebauungsplan Nr. 15a, östlich der Wilhelmshavener Straße, wird im nördlichen Teil über die Straße Hohe Looge erschlossen. Der nördliche Teil des Industriegebietes ist bereits zum überwiegenden Teil realisiert. Hier befinden sich relativ hohe Gebäudekörper. Die Straße Hohe Looge mündet in einer Wendeanlage.



Der zentrale Teil des Plangebietes ist über die Straße Gut Rehorn - ausgehend ebenfalls von der Wilhelmshavener Straße- erreichbar. Dieser Teil des Plangebietes wird derzeit bebaut, einzelne Grundstücke werden noch landwirtschaftlich genutzt:



Der südliche Teil des Plangebietes ist über den Rehornweg - ausgehend ebenfalls von der Wilhelmshavener Straße - erreichbar. Vom Rehornweg zweigt die Straße Am Liethegleis ab. Dieser Teil des Plangebietes ist vollständig bebaut. Die hier realisierten Gewerbehallen sind relativ niedrig:



BP Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“

Das Plangebiet ist derzeit noch unbebaut und stellt sich als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Im südlichen Teil befindet sich ein Teich. Am östlichen Rand bestehen Gehölze. Auch weiter östlich und nördlich befinden sich Gehölze bzw. Waldflächen. Südlich liegt das Gewerbegebiet Liethe, nördlich grenzen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Außerdem liegen in der Umgebung Weihnachtsbaumkulturen und Gartenbaumkulturen.

BP Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“

Der Bebauungsplan Nr. 86 liegt südlich der Bundesstraße 211 (Braker Chaussee) und östlich des Hillers Weges im Bereich Wahnbek/Ipwege. Mittig des Plangebietes verläuft in West-Ostrichtung die Straße Am Autobahnkreuz. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 86 umfasst ca. 23 ha.

Das Gewerbegebiet befindet sich derzeit in Realisierung. Die Erschließung ist bereits vollständig hergestellt. Am westlichen Rand des Plangebietes wurde ein neues Logistikzentrum mit hohen Lagerhallen errichtet:



Im zentralen Gebiet befinden sich noch derzeit unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke und weitere kürzlich errichtete Gewerbehallen:



Am östlichen Rand des Gewerbegebietes befinden sich neue Bürogebäude und Gewerbehallen:



Südwestlich des Plangebietes liegen die Gewerbegebiete am Schaffjückenweg und an der Tannenkrugstraße. Nördlich liegt die Braker Chaussee. Nördlich der Chaussee befinden sich umfangreiche Gehölz- und Waldbestände. Südlich und östlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Grundfläche und Gehölzbestände an.

2.4 Überörtliche und örtliche Planaussagen

Ziele und Grundsätze der Raumordnung (LROP/RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm wird derzeit neu aufgestellt.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede stellt die Flächen dieser Sammeländerung als gewerbliche Bauflächen dar.

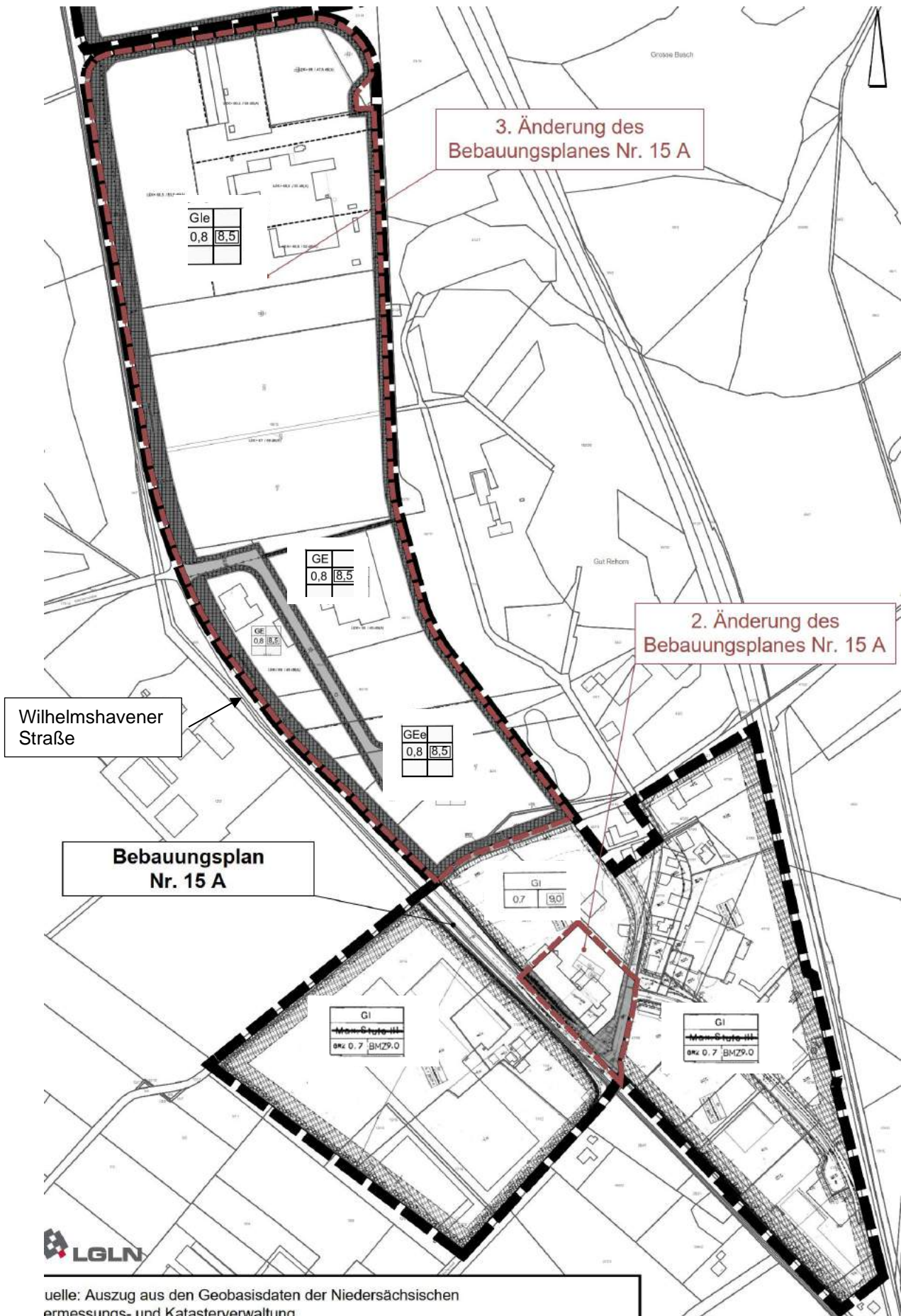
Bebauungspläne

BP Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“

Der Bebauungsplan Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“ umfasst das gesamte Industriegebiet Liethe. Für den Bebauungsplan Nr. 15a wurden bislang drei Änderungsverfahren durchgeführt.

Im Ursprungsbebauungsplan „Industriegebiet Liethe“ und in der 2. und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 a sind Industriegebiete, eingeschränkte Industriegebiete sowie Gewerbegebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete ausgewiesen. Im südlichen Teil ist eine Grundflächenzahl von 0,7 und eine Baumassenzahl von 0,9, im nördlichen Teil eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Baumassenzahl von 8,5 festgesetzt. Ein Zusammenschnitt der festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete in den Änderungsverfahren ist in der nachstehenden Abbildung wiedergegeben.

Die 1. Änderung ist für die Sammeländerung nicht relevant, in der 1. Änderung wurde eine Baugrenze verschoben und eine Regelung zur Zulässigkeit von baulichen Anlagen auf nicht überbaubaren Flächen getroffen. Die 1. Änderung enthält keinen Planteil.



BP Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“

Im Bebauungsplan Nr. 86 sind Industriegebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Baumassenzahl von 10,0 festgesetzt. Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Rasteder Liste sind unzulässig. Außerdem sind flächenbezogene Schalleistungspegel und Lärmpegelbereiche ausgewiesen. Eine Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen wurde nicht getroffen.



Abbildung: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 86

BP Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“

Im Bebauungsplan Nr. 98 sind eingeschränkte Industriegebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Baumassenzahl von 8,5 festgesetzt. Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Rasteder Liste sind unzulässig. Außerdem sind flächenbezogene Schalleistungspegel und Richtungssektoren ausgewiesen. Eine Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen wurde nicht getroffen.

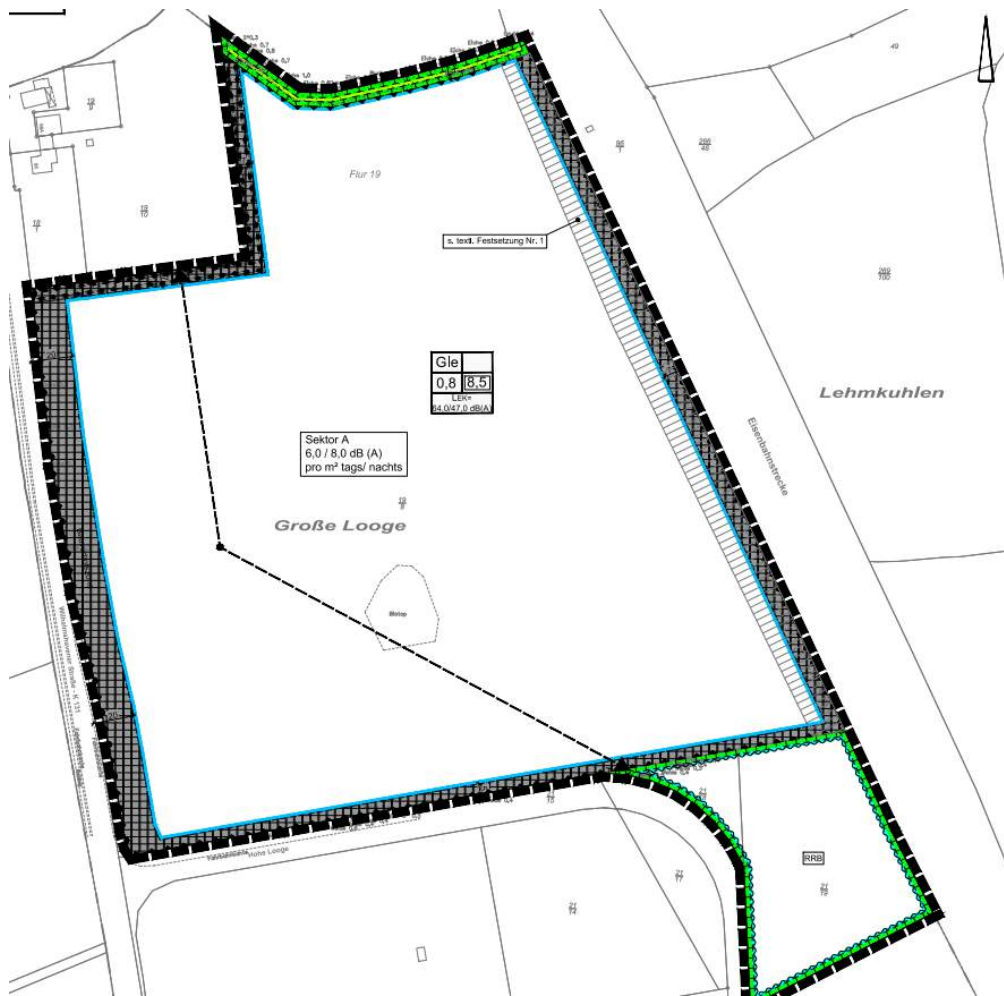


Abbildung: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 98

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

Die Belange des Verkehrs, der Ver- und Entsorgung sowie des Immissionsschutzes werden durch diese Sammeländerung nicht tangiert. Auf die Planunterlagen zu den Bebauungsplänen und ihrer Änderungen wird verwiesen.

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB einstellen zu können, sind gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt worden.

3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

3.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

3.1.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

3.2 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz

Aktueller Zustand von Natur und Landschaft

Eine Erfassung der Habitatstrukturen in den Plangebieten erfolgt anhand der Auswertung eines aktuellen Luftbilds sowie durch eine örtliche Überprüfung. Weiterhin wurden Angaben aus den Begründungen der Ursprungsbebauungspläne übernommen. Bilder des Geltungsbereiches sind in Teil I der Begründung im Kapitel 2.3 aufgeführt.

BP Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“

Der Bebauungsplan Nr. 15a, östlich der Wilhelmshavener Straße, wird im nördlichen Teil über die Straße Hohe Looge erschlossen. Der nördliche Teil des Industriegebietes ist bereits zum überwiegenden Teil realisiert. Hier befinden sich relativ hohe Gebäudekörper, sowie nördlich der Gebäude Stellplatzanlagen, die durch Pflanzungen von Einzelbäumen und kleinere Beete strukturiert werden. Westlich der Bestandsgebäude befindet sich abschnittsweise eine Gehölzpflanzung. Der zentrale Teile wird derzeit bebaut, einzelne Grundstücke unterliegen noch einer landwirtschaftlichen Nutzung. Auf einigen Bauerwartungsflächen haben sich zwischenzeitlich halbruderale Gras- und Staudenfluren etabliert. Der südliche Teil des Plangebietes ist vollständig bebaut. Entsprechend der gewerblichen und industriellen Nutzungen ist der Versiegelungsgrad hoch und der Anteil an Grünflächen gering.

BP Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“

Der Bebauungsplan Nr. 86 liegt südlich der Bundesstraße 211 (Braker Chaussee) und östlich des Hillers Weges im Bereich Wahnbek/Ipwege. Mittig des Plangebietes verläuft in West-Ostrichtung die Straße Am Autobahnkreuz. Das Gewerbegebiet befindet sich derzeit in Realisierung. Am westlichen und östlichen Rand des Plangebietes wurden bereits gewerbliche Nutzungen errichtet. Entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze verläuft eine straßenbegleitende Baumreihe. Im zentralen Gebiet befinden sich noch derzeit unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke und weitere kürzlich errichtete Gewerbehallen. Südwestlich des Plangebietes liegen die Gewerbegebiete am Schaffjückenweg und an der Tannenkrugstraße. Die nördliche, südliche und östliche Umgebung ist durch landwirtschaftlich genutzte Freiflächen, Baumschulkulturen und Gehölzbestände geprägt.

BP Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“

Im Bebauungsplan Nr. 98 sind eingeschränkte Industriegebiete festgesetzt. Diese sind derzeit noch nicht realisiert. Das Plangebiet stellt sich im Realbestand vorwiegend als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Die Flächen werden in Ost-West-Richtung durch einen Graben geteilt. Im südlichen Teil befindet sich ein naturnahes, nährstoffreiches Kleingewässer, welches gemäß der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 98 ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG darstellt. Darüber hinaus ist es als wertvoller Bereich gemäß der „Erfassung der für den Naturschutz wertvollen Bereiche in Niedersachsen“ hervorgehoben. Ein Antrag auf Ausnahme gemäß § 30 BNatSchG ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gestellt und genehmigt worden. Die erforderliche Neuanlage eines Kleingewässers ist bereits nördlich des Plangebietes erfolgt. An der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Wallhecke. Wallhecken sind gemäß § 29 BNatSchG in Verbindung mit § 22 NAGBNatSchG gesetzlich geschützt. Diese wird im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Die dennoch zu erwartenden Beeinträchtigungen der Funktionserfüllung der Wallhecke sind entsprechend auszugleichen.¹ An der östlichen Plangebietsgrenze verlaufen entlang der Bahnstrecke lineare Gehölzbestände. Nordwestlich schließen weitere Gehölze an, die eine Hofstelle umfassen. Westlich verläuft die Wilhelmshavener Straße, an die weitere Gehölzbestände anschließen. Unmittelbar südlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15a an das Plangebiet an.

Auswirkungen der Planung, Eingriffsregelung

Mit der vorliegenden Sammeländerung wird erstmalig die zulässige Höhe baulicher Anlagen im Geltungsbereich der Sammeländerung beschränkt. Die zulässigen Gebäudehöhen werden in Anlehnung an bereits realisierte bauliche Nutzungen und unter Berücksichtigung umliegender Nutzungen, insbesondere die Nähe zur Ortslage Hahn-Lehmden des Bebauungsplans Nr. 98, festgesetzt, um Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu verringern und zu hohe bauliche Anlagen in der bisher freien Landschaft zu verhindern. Relevante Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter ergeben sich nicht.

Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen sind nicht vorgesehen, da keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes im Sinne der Eingriffsregelungen zu erwarten sind.

Natura 2000-Gebiete

In einer Entfernung von mindestens 570 m zu den Bebauungsplänen liegt das FFH-Gebiet 427 „Funchsbüsche, Ipweger Büsche“. Das Gebiet dient dem Schutz und der Entwicklung naturraumtypischer Komplexe bodensaurer Buchenwälder, Erlen-Eschen-Auwäldern sowie feuchten Eichen-Hainbuchenwäldern. Gleichzeitig soll die hier naturnah ausgeprägte Butteler Bäke einschließlich ihrer Quellbereiche im Zusammenhang mit der Entwicklung von weiteren Feuchtlebensräumen u. a. nährstoffreiche Stillgewässer geschützt und entwickelt werden.

Das FFH-Gebiet 426 „Eichenbruch, Ellernbusch“ liegt ca. 1,5 km nördlich des Bebauungsplans Nr. 86 und umfasst ein Waldgebiet mit gut ausgeprägten, häufig feuchten Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwäldern. Neben kleinflächig vorkommendem bodensaurem Eichen-

¹ Gemeinde Rastede; Landkreis Ammerland (2012): Bebauungsplan Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“. Begründung

Buchenwald mit Adlerfarn sind auch an naturnahen Bachläufen kleinflächige Eschen- und Erlen-Eschenwälder, teilweise sehr artenreich vorhanden.²

Das nächste EU-Vogelschutzgebiet „Hunteniederung“ (DE 2861-401) befindet sich in einer Entfernung von mehr als 6 km südlich des Bebauungsplans Nr. 86

Negative Auswirkungen auf die Gebiete des Natura 2000-Netzwerkes werden durch die Beschränkung zulässiger Höhen in den bereits planungsrechtlich gesicherten Gewerbe- und Industriegebieten im Zuge der vorliegenden Sammeländerung nicht erwartet.

Artenschutz

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht prognostiziert, sofern Vermeidungsmaßnahmen in Form bauzeitlicher Anpassungen umgesetzt werden.

Darstellungen der Landschaftsplanung

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland sind für das Plangebiet keine flächenkonkreten Entwicklungsziele und Maßnahmen formuliert, da es sich um durch Bebauungspläne gesicherte Flächen ohne Zielfestsetzung handelt.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Rastede wurde im Jahr 1995 veröffentlicht. Aufgrund des Alters des Planes wird nicht mehr von einer Aktualität der dort formulierten Ziele ausgegangen.

3.3 Belange des Klimaschutzes

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

Bei der Sammeländerung handelt es sich um eine Planung im Bestand. Planungsrechte liegen bereits vor. Die Planung dient der Begrenzung der zulässigen Höhen baulicher Anlagen. Die Belange des Klimaschutzes werden durch die Planung nicht berührt. Windenergieanlagen sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen.

4. INHALTE DER FESTSETZUNGEN

Die Sammeländerung erfasst die in den o.g. Bebauungsplänen festgesetzten Industriegebiete, eingeschränkten Industriegebiete, Gewerbegebiete und eingeschränkten Gewerbegebiete.

² Landkreis Ammerland (2007): Verordnung vom 19.12.2007 über das Landschaftsschutzgebiet „Rasteder Geestrand“ in der Gemeinde Rastede, Landkreis Ammerland.

Es werden folgende Höhenbegrenzungen getroffen:

BP Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“

Teilbereich 1 (Nördlicher und zentraler Teil): Innerhalb der gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiete und eingeschränkten Gewerbegebiete sowie nach § 9 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Industriegebiete ist gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO eine maximale Höhe baulicher Anlagen/ eine maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachhaut) von 30 m über Bezugsebene zulässig.

Teilbereich 2 (Südlicher Teil): Innerhalb der gemäß § 9 BauNVO festgesetzten Industriegebiete ist gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO eine maximale Höhe baulicher Anlagen/ eine maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachhaut) von 20 m über Bezugsebene zulässig.

BP Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“

Innerhalb der gemäß § 9 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Industriegebiete ist gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO eine maximale Höhe baulicher Anlagen/ eine maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachhaut) von 20 m über Bezugsebene zulässig.

BP Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“

Innerhalb der gemäß § 9 BauNVO festgesetzten Industriegebiete ist gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO eine maximale Höhe baulicher Anlagen/ eine maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachhaut) von 25 m über Bezugsebene zulässig

Alle Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugsebene), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Soweit zwei Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Straße mit dem geringeren Abstand zur baulichen Anlage maßgebend.

Ausgenommen von dieser Bauhöhenbeschränkung sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 NBauO v. 03.04.2012, technische Anlagen des Immissionsschutzes und zur Erzeugung regenerativer Energien (z.B. Windenergieanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie).

Alle weiteren Festsetzungen der Bebauungspläne, inklusive der bisher erfolgten rechtskräftigen Änderungen, gelten fort.



5. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

	Aufstellungsbeschluss
	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
	Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung
	Ortsübliche Bekanntmachung des Entwurfsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung
	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom
	Satzungsbeschluss
	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

Rastede, den

L.S.

Bürgermeister

Teil II der Begründung: Umweltbericht

1. EINLEITUNG

Gemäß § 2 [4] BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind vor allem die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1 a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB.

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben sind den folgenden Kapiteln zu entnehmen.

1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt mit der vorliegenden Sammeländerung die baulichen Anlagen/ Gebäude innerhalb der Bebauungspläne Nr. 15a „Industriegebiete Liethe“, Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“ und Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“ in ihrer zulässigen Höhe zu begrenzen. Für den Bebauungsplan Nr. 15a liegen bereits drei Änderungsverfahren vor. Die Bebauungspläne Nr. 15a und Nr. 86 sind bereits zum großen Teil realisiert, der Bebauungsplan Nr. 98 ist noch unbebaut und stellt sich derzeit überwiegend als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar.

Anlass für die Begrenzung sind die in jüngster Zeit in den Gewerbe- und Industriegebieten realisierten sehr hohen Gebäudekörper. Mit der Höhenbegrenzung soll eine künftige Überprägung der Umgebungsbebauung und der freien Landschaft durch zu hohe bauliche Anlagen vermieden werden. Die im Rahmen dieser Sammeländerung festgesetzten Höhen in den Bebauungsplänen Nr. 15 a und Nr. 86 orientieren sich dabei an den bereits realisierten Gebäudekörper. Da das Bebauungsplangebiet Nr. 98 derzeit noch unbebaut ist, hier wird eine Höhenbegrenzung getroffen, die die Lage in räumlicher Nähe zur Siedlungslage Hahn-Lehmnden berücksichtigt. Im Zuge dieser Sammeländerung erfolgt eine Gliederung in Teilbereiche. In den Teilbereichen sind in etwa gleiche Gebäudehöhen gemäß Bauakten und örtlicher Bestandsaufnahme vorhanden.

Nachfolgend werden die Lage der Bebauungspläne sowie das geltende Planrecht kurz zusammengefasst:

- BP Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“

Der Bebauungsplan Nr. 15a liegt im südlichen Bereich der Ortslage Hahn-Lehmnden, östlich der Wilhelmshavener Straße (K 131), im südlichen Teil auch westlich der

Wilhelmshavener Straße, sowie westlich der Bahnlinie Oldenburg – Wilhelmshaven. Der Geltungsbereich der Sammeländerung umfasst die im BP Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“ und seiner 2. und 3. Änderung nach § 9 BauNVO festgesetzten Industriegebiete (GI) und eingeschränkten Industriegebiete (Gle) sowie die nach § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiet (GE) und eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe).

- BP Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“

Der Bebauungsplan Nr. 15a liegt im südlichen Bereich der Ortslage Hahn-Lehmden, nördlich des Industriegebietes Liethe, östlich der Wilhelmshavener Straße (K 131) und westlich der Bahnlinie. Der Geltungsbereich der Sammeländerung umfasst die im BP Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“ nach § 9 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Industriegebiete (Gle).

- BP Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“

Der Bebauungsplan Nr. 86 liegt südlich der Bundesstraße 211 (Braker Chaussee) und östlich des Hillers Weges im Bereich Wahnbek/Ipwege. Der Geltungsbereich der Sammeländerung beinhaltet die im BP Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“ nach § 9 BauNVO festgesetzten Industriegebiete (GI).

1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 des BauGB die für den vorliegenden Bauleitplan bedeutenden Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die sich aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben. Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

Baugesetzbuch (BauGB)

Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. [§ 1 Abs. 5 BauGB]

Die vorliegende Sammeländerung umfasst planungsrechtlich bereits festgesetzte Industrie- und Gewerbegebiete. Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme wird mit der vorliegenden Änderung nicht begründet. Ziel der Änderung ist es, durch die Beschränkung zulässiger Gebäudehöhen eine Überprägung der Umgebungsbebauung und des Landschaftsbildes durch zu hohe bauliche Anlagen zu vermeiden.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB]

Die Bebauungspläne umfassen Gewerbe- und Industriegebiete. Im Zuge der Aufstellung der Ursprungsbebauungspläne sowie den Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 15a sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen gewesen.

Änderungen diesbezüglich ergeben sich durch die vorliegende Planung nicht.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB]

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 7. b) BauGB]

In einer Entfernung von mindestens 570 m zu den Bebauungsplänen liegt das FFH-Gebiet 427 „Funchsbüsche, Ipweger Büsche“. Das Gebiet dient dem Schutz und der Entwicklung naturraumtypischer Komplexe bodensaurer Buchenwälder, Erlen-Eschen-Auwäldern sowie feuchten Eichen-Hainbuchenwäldern. Gleichzeitig soll die hier naturnah ausgeprägte Butteler Bäke einschließlich ihrer Quellbereiche im Zusammenhang mit der Entwicklung von weiteren Feuchtlebensräumen u. a. nährstoffreiche Stillgewässer geschützt und entwickelt werden.

Das FFH-Gebiet 426 „Eichenbruch, Ellernbusch“ liegt ca. 1,5 km nördlich des Bebauungsplans Nr. 86 und umfasst ein Waldgebiet mit gut ausgeprägten, häufig feuchten Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwäldern. Neben kleinflächig vorkommendem bodensaurem Eichen-Buchenwald mit Adlerfarn sind auch an naturnahen Bachläufen kleinflächige Eschen- und Erlen-Eschenwälder, teilweise sehr artenreich vorhanden.¹

Das nächste EU-Vogelschutzgebiet „Hunteniederung“ (DE 2861-401) befindet sich in einer Entfernung von mehr als 6 km südlich des Bebauungsplans Nr. 86

Negative Auswirkungen auf die Gebiete des Natura 2000-Netzwerkes werden durch die Beschränkung zulässiger Höhen in den bereits planungsrechtlich gesicherten Gewerbe- und Industriegebieten im Zuge der vorliegenden Sammeländerung nicht erwartet.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. [§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB] (Bodenschutzklausel)

Mit der vorliegenden Sammeländerung werden keine zusätzliche Flächeninanspruchnahmen vorbereitet.

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB] (Umwidmungssperrklausel)

Die Sammeländerung umfasst ausschließlich bereits festgesetzte Industrie- und Gewerbegebiete. Zusätzliche Inanspruchnahmen der genannten Flächennutzungen ergeben sich nicht.

¹ Landkreis Ammerland (2007): Verordnung vom 19.12.2007 über das Landschaftsschutzgebiet „Rasteder Geestrand“ in der Gemeinde Rastede, Landkreis Ammerland.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. [§ 1 a Abs. 5 BauGB]

Bei der Sammeländerung handelt es sich um eine Planung im Bestand. Planungsrechte liegen bereits vor. Die Planung dient der Begrenzung der zulässigen Höhen baulicher Anlagen. Die Belange des Klimaschutzes werden durch die Planung nicht berührt. Windenergieanlagen sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

- *die biologische Vielfalt,*
- *die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*
- *die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft*

auf Dauer gesichert sind. [§ 1 Abs. 1 BNatSchG]

Mit der Beschränkung zulässiger Gebäudehöhen in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne werden die Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild verringert.

Negative Auswirkungen durch die vorliegende Sammeländerung auf die biologische Vielfalt, den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden nicht prognostiziert.

Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht²

Bebauungsplan Nr. 15a

Westlich der Wilhemshavener Straße mündet der geschützte Landschaftsbestandteil „Nethener Kirchweg“ (GLB WST 00018) in die Wemkenstraße.

Negative Auswirkungen auf den geschützten Landschaftsbestandteil werden durch die vorliegende Sammeländerung nicht erwartet. Mit der erstmaligen Beschränkung zulässiger Gebäudehöhen können die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sogar verringert werden.

Bebauungsplan Nr. 86

Unmittelbar nördlich der Braker Chaussee schließt das Landschaftsschutzgebiet „Rasteder Geestrand“ an, welches die FFH-Gebiete 426 und 427 sichert (s. o.). Das Gebiet dient dem Schutz und Erhalt des landschaftsbildprägenden Geestrandes mit naturnahen Waldkomplexen, Bäkentälern und Grünlandstandorten, die teils durch Wallhecken strukturiert werden.³

Negative Auswirkungen auf das LSG durch die vorliegende Sammeländerung werden nicht erwartet. Mit der erstmaligen Beschränkung zulässiger Gebäudehöhen können die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sogar verringert werden.

² Die Angaben sind soweit nicht anders gekennzeichnet dem Umweltkartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz entnommen.

³ Landkreis Ammerland (2007): Verordnung vom 19.12.2007 über das Landschaftsschutzgebiet „Rasteder Geestrand“ in der Gemeinde Rastede, Landkreis Ammerland.

Bebauungsplan Nr. 98

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 98 befindet sich ein natürliches, nährstoffarmes Kleingewässer, welches laut der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 98 ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG darstellt. Darüber hinaus ist es als wertvoller Bereich gemäß der „Erfassung der für den Naturschutz wertvollen Bereiche in Niedersachsen“ hervorgehoben. Ein Antrag auf Ausnahme gemäß § 30 BNatSchG ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gestellt und genehmigt worden. Die erforderliche Neuanlage eines Kleingewässers ist bereits nördlich des Plangebietes erfolgt.

An der nördlichen Grenze des Bebauungsplans Nr. 98 verläuft zudem eine Wallhecke. Wallhecken sind gemäß § 29 BNatSchG in Verbindung mit § 22 NAGBNatSchG gesetzlich geschützt. Diese wird im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Die dennoch zu erwartenden Beeinträchtigungen der Funktionserfüllung der Wallhecke sind entsprechend auszugleichen.

Eine Betroffenheit der geschützten Biotope wird in der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan ausführlich behandelt. Diesbezügliche Änderungen ergeben sich durch diese Sammeländerung nicht.

Ziele des speziellen Artenschutzes

Aufgrund der Komplexität der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des speziellen Artenschutzes in einem gesonderten Kapitel (s. Kap. 1.3 des Umweltberichtes) dargestellt.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. [vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG]

Bei der Sammeländerung handelt es sich um eine Planung im Bestand. Von einer Beschränkung zulässiger Gebäudehöhen werden die Belange des Immissionsschutzes nicht berührt.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. [vgl. § 1 und § 2 Abs. 2 BBodSchG]

Bei der Sammeländerung handelt es sich um eine Planung im Bestand. Zusätzliche Flächeninanspruchnahmen und Betroffenheiten von natürlich gewachsenen Böden ergeben sich durch die Beschränkung zulässiger Gebäudehöhen nicht.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)

Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sollen durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteile des Naturhaushaltes, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden. [vgl. § 1 WHG]

Bei der Sammeländerung handelt es sich um eine Planung im Bestand. Auswirkungen auf den Wasserhaushalt ergeben sich durch die Beschränkung zulässiger Gebäudehöhen nicht.

Landschaftsplanung

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland sind für das Plangebiet keine flächenkonkreten Entwicklungsziele und Maßnahmen formuliert, da es sich um durch Bebauungspläne gesicherte Flächen ohne Zielfestsetzung handelt.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Rastede wurde im Jahr 1995 veröffentlicht. Aufgrund des Alters des Planes wird nicht mehr von einer Aktualität der dort formulierten Ziele ausgegangen.

1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.

Diese Verbote richten sich zwar nicht an die Ebene der Bauleitplanung, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind⁴. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen. Sie gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).*

⁴ Darüber hinaus sind solche Arten zu berücksichtigen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Eine Rechtsverordnung auf dieser Ermächtigungsgrundlage wurde bislang nicht erlassen.

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs.2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG: Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind⁵, liegt ein Verstoß gegen

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen vermieden werden kann,*
2. *das Verbot des Nachstellens und Fanges wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Abs. 1 Nr. 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind*
3. *das Verbot nach Abs. 1 Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote nicht vor.

Relevante Arten, Situation im Plangebiet

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Die Gehölze in den Plangebieten bieten Potenziale für freibrütende, gehölzgebundene Vogelarten. An einzelnen älteren Bäumen kann zudem das Vorkommen von Potenzialen für höhlenbrütende Vogelarten und Quartiersqualitäten für Fledermäuse nicht vollständig ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen von Wiesenbrütern auf den landwirtschaftlichen Flächen in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 15a und Nr. 86 ist aufgrund der intensiven Nutzung der umliegenden Flächen und der zahlreichen vorhandenen vertikalen Strukturen nicht zu erwarten. An den Bestandsgebäuden können Qualitäten für gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten ebenfalls nicht vollständig ausgeschlossen werden. Ein hohes Potential der Gebäude wird aufgrund der intensiven Nutzung, des geringen Alters der Gebäude und der technisierten Bauweise allerdings nicht gesehen.

5 Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale Verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 98 ist ein Vorkommen von Vogelarten des Halb-offenlandes auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht mit hinreichender Sicherheit auszuschließen. Aufgrund des hohen Anteils an vertikalen Strukturen in der Umgebung der Flächen ist jedoch keine besondere Habitatqualität abzuleiten. Das im Plangebiet vorhandene Kleingewässer und der Graben können allgemeine Habitatqualitäten für Amphibien und Libellenarten bieten. Ein Vorkommen des streng geschützten Kammolches ist nicht mit hinreichender Sicherheit auszuschließen. Eine Überprüfung des Stillgewässers im Frühjahr 2012 hat lediglich Vorkommen ökologisch wenig anspruchsvoller Libellenarten ergeben (s. Kap. 2.1.1). Ein Vorkommen streng geschützter Libellenarten wird nicht erwartet.

Vorkommen von anderen streng geschützten Arten, z. B. Säugetieren (ausgenommen Fledermäuse), Farn- und Blütenpflanzen, Heuschrecken sowie weiteren Amphibien oder Libellen sind, auf Grund der Ausstattung des Habitats einerseits und der Lebensraumsprüche andererseits, nicht zu erwarten.

Verletzungs- und Tötungsverbot (gemäß § 44 Abs. 1. Nr. 1 BNatSchG)

Allgemein kann es bei einer Baufeldfreimachung, bei der unvermeidbaren Beseitigung von Gehölzen oder Einzelbäumen, sowie beim Abriss oder Umbau von Bestandsgebäuden zur Schädigung oder Tötung von Vögeln bzw. zur Zerstörung von Gelegen, sowie zur Betroffenheit von Fledermausquartieren kommen.

Die Betroffenheit von Vögeln und von Quartiersqualitäten für Fledermäuse kann grundsätzlich vermieden werden, indem eventuelle Baufeldfreimachungen, Gehölzbeseitigungen und der Abriss bzw. Umbau von Bestandsgebäuden außerhalb der Brutzeit (im Winterhalbjahr Anfang Oktober bis Ende Februar) durchgeführt werden.

Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung, sollte vor dem Abriss oder Umbau von Gebäuden mit Eignung für gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten und der Fällung von Altbäumen (> 30 cm BHD) durch eine fachkundige Person geprüft werden, ob eine Nutzung durch Fledermäuse oder Vögel gegeben ist. Sollte dies der Fall sein, sind die Arbeiten zu verschieben, bis die Quartiersnutzung beendet, bzw. die Brut- und Aufzucht abgeschlossen ist.

Bei einer Verfüllung des Stillgewässers kann es zur Tötung von Individuen des potenziell im Plangebiet vorkommenden Kammolches kommen. Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes ist eine Verfüllung des Gewässers ausschließlich in den Wintermonaten durchzuführen, da die adulten Tiere terrestrische Winterquartiere aufsuchen und erst im Frühjahr in das Gewässer zurückkehren.

Störungsverbot (gemäß § 44 Abs. 1. Nr. 2 BNatSchG)

Im artenschutzrechtlichen Sinne ist eine Störung nur dann erheblich, wenn sich durch sie der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Während möglicher Baumaßnahmen ist von einem temporär eng begrenzten, erhöhten Störpotential auszugehen. Ein dann temporäres Ausweichverhalten ist durch die in der direkten Umgebung der Bebauungspläne vorhandenen ähnlichen Habitate (angrenzende Gehölzstrukturen, landwirtschaftliche Freiflächen sowie Baumschulflächen) möglich.

Aufgrund der teilweise bereits realisierten Industrie- und Gewerbenutzungen bzw. im Falle des Bebauungsplans Nr. 98 der unmittelbar südlich realisierten Gewerbenutzung sowie der auf den übrigen Flächen noch bestehenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist vorwiegend von einem Vorkommen siedlungstoleranter Vogel- und Fledermausarten auszugehen.

Als weitere Vorbelastung von hoher Störungsintensität sind an dieser Stelle die an den Geltungsbereichsgrenzen verlaufenden größeren Straßen zu nennen. Unter Berücksichtigung dieser Nutzungsstruktur ist nach Beendigung der Bauphase nicht von einem dauerhaft erhöhten Störpotential der zulässigen Nutzungen auszugehen, welches zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands von lokalen Populationen potenziell vorkommender Arten führen würde.

Zerstörung / Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (gemäß § 44 Abs. 1. Nr. 3 BNatSchG)

Das Verbot bezieht sich auf konkret abgrenzbare Lebensstätten (z.B. Vogelneester, Fledermausquartiere) und schützt diese im Zeitraum der aktuellen Nutzung. Darüber hinaus sind wiederkehrend genutzte Lebensstätten auch außerhalb der Phase aktueller Nutzung geschützt (z.B. Storchen-Horste, Fledermaus-Winterquartiere). Der Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten stellt keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand (gemäß § 44 (5) BNatSchG) dar, wenn die ökologische Funktion für betroffene Tierarten im räumlichen Zusammenhang weiter gewährleistet werden kann.

Die Betroffenheit von aktuell genutzten Lebensstätten kann durch bauzeitliche Maßnahmen hinreichend sicher vermieden werden (s.o.). Für potenziell betroffene Brutstätten gehölzgebundener Arten sind in der unmittelbaren Umgebung vergleichbare Habitate vorhanden (angrenzende Ziergärten mit Gehölzstrukturen), die als Ausweichmöglichkeiten dienen können. Für potenziell vorkommende, störungstolerante Vogelarten des Halboffenlandes kann davon ausgegangen werden, dass ein Ausweichen auf unmittelbar nördlich des Bebauungsplans Nr. 98 anschließende Flächen möglich ist.

Weiterhin sollte als Vermeidungsmaßnahme unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung vor einer Fällung von Gehölzen und dem Abriss oder Umbau von Gebäuden durch eine fachkundige Person geprüft werden, ob eine Nutzung durch Fledermäuse oder Vögel gegeben ist. Sollte dies der Fall sein, sind die Arbeiten zu verschieben, bis die Quartiersnutzung beendet bzw. die Brut- und Aufzucht abgeschlossen ist. Werden bei einer Begehung Höhlen oder andere dauerhaft genutzte Lebensstätten in den Gebäuden und Bäumen mit geeignetem Stammdurchmesser festgestellt bzw. bestätigt, ist entsprechend vor einer Fällung bzw. einem Gebäudeabriss geeigneter Ersatz zu schaffen.

Fazit

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand sind unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen keine Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen erkennbar, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Im Folgenden werden für die einzelnen Umweltschutzgüter die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung prognostiziert, wobei der Fokus insbesondere auf solche Auswirkungen gerichtet wird, die ein erhebliches (positives oder negatives) Ausmaß erreichen oder erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung darstellen.

Die Prognose der Auswirkungen setzt dabei zunächst eine Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) voraus. Weiterhin ist die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung in der Übersicht

aufzuzeigen, soweit diese zumutbar abgeschätzt werden kann. Auch bei der Darstellung des Basisszenarios und der voraussichtlichen Entwicklung ohne Planung wird bereits auf die voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale fokussiert.

2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

derzeitiger Zustand

Eine Erfassung der Habitatstrukturen in den Plangebieten erfolgt anhand der Auswertung eines aktuellen Luftbildes sowie durch eine örtliche Überprüfung. Weiterhin wurden Angaben aus den Begründungen der Ursprungsbebauungspläne übernommen. Bilder des Geltungsbereiches sind in Teil I der Begründung im Kapitel 2.3 aufgeführt.

BP Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“

Der Bebauungsplan Nr. 15a, östlich der Wilhelmshavener Straße, wird im nördlichen Teil über die Straße Hohe Looge erschlossen. Der nördliche Teil des Industriegebietes ist bereits zum überwiegenden Teil realisiert. Hier befinden sich relativ hohe Gebäudekörper, sowie nördlich der Gebäude Stellplatzanlagen, die durch Pflanzungen von Einzelbäumen und kleinere Beete strukturiert werden. Westlich der Bestandsgebäude befindet sich abschnittsweise eine Gehölzpflanzung. Der zentrale Teile wird derzeit bebaut, einzelne Grundstücke unterliegen noch einer landwirtschaftlichen Nutzung. Auf einigen Bauerwartungsflächen haben sich zwischenzeitlich halbruderale Gras- und Staudenfluren etabliert. Der südliche Teil des Plangebietes ist vollständig bebaut. Entsprechend der gewerblichen und industriellen Nutzungen ist der Versiegelungsgrad hoch und der Anteil an Grünflächen gering.

Die Gehölze im Plangebiet bieten Potenziale für freibrütende, gehölzgebundene Vogelarten. An einzelnen älteren Bäumen im Plangebiet kann zudem das Vorkommen von Potenzialen für höhlenbrütende Vogelarten und Quartiersqualitäten für Fledermäuse nicht vollständig ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen von Wiesenbrütern auf den landwirtschaftlichen Flächen ist aufgrund der intensiven Nutzung der umliegenden Flächen und den zahlreichen vertikalen Strukturen im Plangebiet nicht zu erwarten. An den Bestandsgebäuden können Qualitäten für gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten ebenfalls nicht vollständig ausgeschlossen werden. Ein hohes Potential der Gebäude wird aufgrund der intensiven Nutzung, des geringen Alters der Gebäude und der Bauweise allerdings nicht gesehen.

BP Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“

Der Bebauungsplan Nr. 86 liegt südlich der Bundesstraße 211 (Braker Chaussee) und östlich des Hillers Weges im Bereich Wahnbek/Ipwege. Mittig des Plangebietes verläuft in West-Ost-Richtung die Straße Am Autobahnkreuz. Das Gewerbegebiet befindet sich derzeit in Realisierung. Am westlichen und östlichen Rand des Plangebietes wurden bereits gewerbliche Nutzungen errichtet. Entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze verläuft eine straßenbegleitende Baumreihe. Im zentralen Gebiet befinden sich noch derzeit unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke und weitere kürzlich errichtete Gewerbehallen. Südwestlich des Plangebietes liegen die Gewerbegebiete am Schafjückenweg und an der Tannenkrugstraße.

Die nördliche, südliche und östliche Umgebung ist durch landwirtschaftlich genutzte Freiflächen, Baumschulkulturen und Gehölzbestände geprägt.

Die Gehölze im Plangebiet bieten Potenziale für freibrütende, gehölzgebundene Vogelarten. An einzelnen älteren Bäumen im Plangebiet kann zudem das Vorkommen von Potenzialen für höhlenbrütende Vogelarten und Quartiersqualitäten für Fledermäuse nicht vollständig ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen von Wiesenbrütern auf den landwirtschaftlichen Flächen ist aufgrund der intensiven Nutzung der umliegenden Flächen und der zahlreichen vorhandenen vertikalen Strukturen im Plangebiet nicht zu erwarten. An den Bestandsgebäuden können Qualitäten für gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten ebenfalls nicht vollständig ausgeschlossen werden. Ein hohes Potential der Gebäude wird aufgrund der intensiven Nutzung, des geringen Alters der Gebäude und der technisierten Bauweise allerdings nicht gesehen.

BP Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looqe“

Im Bebauungsplan Nr. 98 sind eingeschränkte Industriegebiete festgesetzt. Diese sind derzeit noch nicht realisiert. Das Plangebiet stellt sich im Realbestand vorwiegend als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Die Flächen werden in Ost-West-Richtung durch einen Graben geteilt. Im südlichen Teil befindet sich ein naturnahes, nährstoffreiches Kleingewässer, welches gemäß der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 98 ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG darstellt. Darüber hinaus ist es als wertvoller Bereich gemäß der „Erfassung der für den Naturschutz wertvollen Bereiche in Niedersachsen“ hervorgehoben. Ein Antrag auf Ausnahme gemäß § 30 BNatSchG ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gestellt und genehmigt worden. Die erforderliche Neuanlage eines Kleingewässers ist bereits nördlich des Plangebietes erfolgt. An der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Wallhecke. Wallhecken sind gemäß § 29 BNatSchG in Verbindung mit § 22 NAGBNatSchG gesetzlich geschützt. Diese wird im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Die dennoch zu erwartenden Beeinträchtigungen der Funktionserfüllung der Wallhecke sind entsprechend auszugleichen.⁶ An der östlichen Plangebietsgrenze verlaufen entlang der Bahnstrecke lineare Gehölzbestände. Nordwestlich schließen weitere Gehölze an, die eine Hofstelle umfassen. Westlich verläuft die Wilhelmshavener Straße, an die weitere Gehölzbestände anschließen. Unmittelbar südlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15a an das Plangebiet an.

Ein Vorkommen von Vogelarten des Halboffenlandes ist auf den ackerbaulich genutzten Flächen nicht vollständig auszuschließen. Aufgrund des hohen Anteils an vertikalen Strukturen in der Umgebung der Flächen ist jedoch keine besondere Habitatqualität abzuleiten. Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestände bieten Potenziale für gehölzgebundene, freibrütende Vogelarten. Innerhalb von Altbäumen ist zudem das Vorkommen von höhlenbrütenden Vogelarten und Quartiersqualitäten für Fledermäuse nicht auszuschließen. Das im Plangebiet vorhandene Kleingewässer und der Graben können allgemeine Habitatqualitäten für Amphibien und Libellenarten bieten. Ein Vorkommen des streng geschützten Kammolches ist nicht mit hinreichender Sicherheit auszuschließen. Eine Überprüfung des Stillgewässers im Frühjahr 2012 hat ein Vorkommen folgender ökologisch wenig anspruchsvoller Libellenarten ergeben: Plattbauch (*Libellula drepressa*), Große Pechlibelle (*Ischnura elegans*) und Becher-Azurjungfer (*Enallagma cyathigerum*). Im Jahresverlauf sind noch eine Reihe weiterer Arten zu erwarten, insbesondere verschiedene Heidelibellen (*Sympetrum spec.*), Binsenjungfern (*Lestes spec.*)

⁶ Gemeinde Rastede; Landkreis Ammerland (2012): Bebauungsplan Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looqe“. Begründung

und Mosaikjungfern (*Aeshna spec.*). Ein Vorkommen streng geschützter Libellenarten wird nicht erwartet.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Da in den Plangebieten Gewerbe- oder Industriegebiete festgesetzt sind, ist in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 15a und Nr. 86 von einer weiteren Erhöhung der baulichen Dichte auf den noch nicht realisierten Flächen auszugehen. Die derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen werden mittelfristig in entsprechende Nutzungen überführt. Auf den bereits realisierten Flächen sind keine konkreten Nutzungsänderungen ersichtlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 98 ist ein eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt. Hier ist mittelfristig mit einer baulichen Entwicklung des Plangebietes zu rechnen. Der Plan setzt weiterhin die im Norden verlaufende Wallhecke zum Erhalt fest.

2.1.2 Fläche und Boden

derzeitiger Zustand⁷

BP Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“

Das Plangebiet ist zu weiten Teilen bereits versiegelt. Im Norden steht als Bodentyp Mittlerer Gley-Podsol an. Daran schließt südlich ein Mittlerer Plaggenesch unterlagert von Braunerde an. Im zentralen Bereich des Plangebietes liegt kleinräumig Mittlerer Podsol sowie ein Tiefer Gley mit Erdniedermoorauflage. Für den südlichen Teil des Plangebietes wird gemäß der Bodenkarte von Niedersachsen im Maßstab 1:50.000 (BK50) als Bodentyp eine sonstige Auftragsfläche angegeben. Kleinräumig liegt im Südwesten zudem ein mittlerer Tiefumbruchboden aus Moorgley. Für den Tiefen Gley wird eine hohe Gefährdung durch Bodenverdichtung angegeben. Für die übrigen wird eine mittlere bis keine Gefährdung durch Verdichtung angegeben. Im Bereich des Plaggenesch ist aufgrund der kulturgeschichtlichen Bedeutung von Eschböden ein Suchraum für schutzwürdige Böden verzeichnet. Weiterhin liegt der Tiefumbruchboden in einem Suchraum für schutzwürdige Böden, da dieser eine äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit besitzt.

BP Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“

Im Osten und Westen des Plangebietes, sowie im Bereich der Erschließungsflächen bestehen bereits großflächige Versiegelungen. Im Norden des Plangebietes steht Mittlerer Pseudogley-Podsol als Bodentyp an. Im Süden liegt Mittlerer Podsol. Der Boden im Plangebiet ist durch Verdichtung nicht bzw. gering gefährdet. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Suchraumes für schutzwürdige Böden.

⁷ Angaben für dieses Kapitel sind dem NIBIS Kartenserver entnommen: NIBIS® Kartenserver (2022): Bodenkunde. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Online unter: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/#> (April 2022)

BP Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looe“

Das Plangebiet stellt sich derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Als Bodentyp steht Mittlerer Gley-Podsol an. Der Boden im Plangebiet ist durch Verdichtung gering gefährdet. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Suchraumes für schutzwürdige Böden.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Da in den Plangebieteten Gewerbe- oder Industriegebiete festgesetzt sind, ist in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 15a und Nr. 86 von einer weiteren Erhöhung des Versiegelungsgrads auf den noch nicht realisierten Flächen auszugehen. Auf den derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mittelfristig ebenfalls eine Überführung in entsprechende Nutzungen zu erwarten. Auf den bereits realisierten Flächen sind keine konkreten Nutzungsänderungen ersichtlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 98 ist ein eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt. Hier ist mittelfristig mit einer baulichen Entwicklung und entsprechend großflächigen Versiegelungen und Inanspruchnahmen natürlich gewachsener Böden des Plangebietes zu rechnen.

2.1.3 Wasser

derzeitiger Zustand⁸

BP Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“

Im zentralen Bereich des Plangebietes verläuft ein Entwässerungsgraben in Ost-West-Richtung. Weitere Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Der mittlere Grundwasserhochstand liegt vorwiegend bei > 20 dm, die Grundwasserstufe wird hier als grundwasserfern (GWS 7) angegeben. Im Bereich des Tiefumbruchbodens und des Tiefen Gleys wird eine mittlere Grundwasserstufe (GWS 3) mit einem mittleren Grundwasserhochstand von <=4 dm angegeben.

BP Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Der mittlere Grundwasserhochstand liegt bei > 20 dm, die Grundwasserstufe wird als grundwasserfern (GWS 7) angegeben.

BP Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looe“

Im südlichen Bereich sind ein nährstoffreiches Kleingewässer und ein Entwässerungsgraben ausgeprägt. Weitere Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Der mittlere Grundwasserhochstand liegt bei > 20 dm, die Grundwasserstufe wird als grundwasserfern (GWS 7) angegeben.

⁸ Angaben für dieses Kapitel sind dem NIBIS Kartenserver entnommen: NIBIS® Kartenserver (2022): Bodenkunde. Hydrogeologie- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Online unter: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/#> (April 2022)

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Da in den Plangebieten Gewerbe- oder Industriegebiete festgesetzt sind, ist in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 15a und Nr. 86 von einer weiteren Erhöhung des Versiegelungsgrades auf den noch nicht realisierten Flächen auszugehen. Die derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen werden mittelfristig in entsprechende Nutzungen überführt. Auf den bereits realisierten Flächen sind keine konkreten Nutzungsänderungen ersichtlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 98 ist ein eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt. Hier ist mittelfristig mit einer baulichen Entwicklung des Plangebietes zu rechnen, die zu großflächigen Versiegelungen führt.

Eine Erhöhung des Versiegelungsgrades bedingt Veränderungen des Oberflächenabflusses, da die Versickerungsfunktion des Bodens entfällt. Örtlich findet zudem keine Grundwasserneubildung mehr statt. Um die Auswirkungen der Planungen auf den Wasserhaushalt zu minimieren, treffen die Bebauungspläne Festsetzungen zum Oberflächenabfluss. So sind u. a. Flächen zur Regenrückhaltung vorgesehen. Diese liegen jedoch außerhalb des Geltungsbereiches der Sammeländerung, da hier die Errichtung baulicher Anlagen ohnehin nicht zulässig ist.

2.1.4 Klima und Luft

derzeitiger Zustand

Rastede liegt in der atlantisch geprägten Klimaregion mit milden Wintern und feuchten, kühlen Sommern. Die jährliche mittlere Durchschnittstemperatur liegt aufgrund der Küstennähe bei etwa 8 °C, die mittlere Niederschlagshöhe pro Jahr liegt hier bei etwa 800mm. Nach diesen Durchschnittswerten im 30jährigen Mittel des DWD (1961 – 1990) hat sich die Durchschnittstemperatur im Nordwestdeutschen Raum um 1,5 bis 2°C im Jahr 2019 erhöht, in einzelnen Regionen um über 2°C.⁹

Das Lokalklima wird von Relief, Vegetation und Nutzung bestimmt. Vorbelastungen bestehen durch die umgebenden Straßen und die bereits bestehenden Gewerbebetriebe, ausgleichend wirken die einrahmenden und abschirmenden Gehölzbestände.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Da in den Plangebieten Gewerbe- oder Industriegebiete festgesetzt sind, ist in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 15a und Nr. 86 von einer weiteren Erhöhung des Versiegelungsgrades auf den noch nicht realisierten Flächen auszugehen. Die derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen werden mittelfristig in entsprechende Nutzungen überführt. Auf den bereits realisierten Flächen sind keine konkreten Nutzungsänderungen ersichtlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 98 ist ein eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt. Hier ist mittelfristig mit einer baulichen Entwicklung des Plangebietes zu rechnen, die zu großflächigen Versiegelungen führt.

Eine Erhöhung der baulichen Dichte in den teilweise bereits bebauten Bereichen, sowie eine bauliche Entwicklung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 98 führt zu Änderungen des Lokalklimas. Über versiegelten Flächen ist von einer schnelleren Erwärmung der

⁹ Deutscher Wetterdienst (DWD) (o.J): Klima und Umwelt. Klimadaten und Abweichungen vom langjährigen Durchschnittswert

Lufttemperatur auszugehen. Gleichzeitig können zwischen den Gebäuden lokal erhöhte Windgeschwindigkeiten durch Düseneffekte und erhöhte Turbulenz entstehen.

Weiterhin werden im Rahmen des Klimawandels werden u.a. eine Erhöhung der Durchschnittstemperaturen und eine Zunahme von klimatischen Extremereignissen (z.B. Starkregen, Starkwinde) prognostiziert. Es ist s darauf hinzuweisen, dass hier vielfältige Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern bestehen, so dass sich die klimatischen Änderungen auch auf z.B. Wasserhaushalt, Luftqualität und biologische Vielfalt auswirken können.

2.1.5 Landschaftsbild

derzeitiger Zustand¹⁰

Im Kapitel 2.3 von Teil I der Begründung sind Bilder aufgeführt, die das Landschafts- und Ortsbild im Geltungsbereich der Sammeländerung abbilden.

BP Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“

Das Ortsbild wird durch die bereits realisierte gewerbliche und industrielle Nutzung bestimmt. Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich relativ hohe Gebäudekörper. Im zentralen und nördlichen Bereich bestehen gegenwärtig noch einzelne vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Freiflächen. Der südliche Teil des Plangebietes ist vollständig bebaut. Entsprechend der gewerblichen und industriellen Nutzungen ist der Versiegelungsgrad hoch und der Anteil an Grünflächen gering.

Nördlich des Geltungsbereiches schließen derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Diese liegen innerhalb des Bebauungsplans Nr. 98.

Die Bedeutung des Plangebietes für das Landschaftserleben ist entsprechend der ausgeprägten Nutzungen im Landschaftsrahmenplan als gering eingestuft. Die Gewerbenutzung wird als Beeinträchtigung gewertet.

BP Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“

Das Gewerbegebiet befindet sich derzeit in Realisierung. Die Erschließung ist bereits vollständig hergestellt. Am westlichen und östlichen Rand des Plangebietes wurden bereits gewerbliche Nutzungen mit teils hohen Lagerhallen realisiert. Im zentralen Gebiet befinden sich noch derzeit unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke und weitere kürzlich errichtete Gewerbehallen. Am östlichen Rand des Gewerbegebietes befinden sich neue Bürogebäude und Gewerbehallen.

Die weitere Umgebung des Plangebietes ist durch landwirtschaftliche Flächen, Baumschulkulturen und Gehölzbestände geprägt.

Die Bedeutung des Plangebietes für das Landschaftserleben ist entsprechend der ausgeprägten Nutzungen im Landschaftsrahmenplan als gering eingestuft. Die Gewerbenutzung wird als Beeinträchtigung gewertet.

10 Angaben zur Landschaftsbildbewertung sind dem Landschaftsrahmenplan des Landkreis Ammerland entnommen.

BP Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“

Im Bebauungsplan Nr. 98 sind eingeschränkte Industriegebiete festgesetzt. Diese sind derzeit noch nicht realisiert. Das Plangebiet stellt sich im Realbestand als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Die Flächen werden in Ost-West-Richtung durch einen Graben strukturiert. Im südlichen Teil befindet sich ein natürliches, nährstoffarmes Kleingewässer. An der nördlichen Grenze verläuft eine Wallhecke. An der östlichen Plangebietsgrenze verlaufen entlang der Bahnstrecke lineare Gehölzbestände. Nordwestlich schließen weitere Gehölze an, die eine Hofstelle einfassen.

Als Vorbelastungen des Landschaftsbildes sind die südlich bestehenden Gewerbenutzungen und die westlich verlaufende Wilhelmshavener Straße zu nennen. An diese schließen westlich weitere Gehölzbestände an.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplan wird eine mittlere Bedeutung des Plangebietes für das Landschaftserleben angegeben. Durch die Realisierung der südlich angrenzenden Gewerbenutzung und der fehlenden Erschließung des Plangebietes ist lokal jedoch von keiner besonderen Erholungsfunktion auszugehen.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Da in den Plangebietes Gewerbe- und Industriegebiete festgesetzt sind, ist in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 15a und Nr. 86 von einer weiteren Erhöhung der baulichen Dichte auf den noch nicht realisierten Flächen auszugehen. Die derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen werden mittelfristig in entsprechende Nutzungen überführt. Dies wird insbesondere von der Wilhelmshavener Straße und der Braker Chaussee aus wahrnehmbar sein. Auf den bereits realisierten Flächen sind keine konkreten Nutzungsänderungen ersichtlich.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 98 ist ein eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt. Hier ist mittelfristig mit einer baulichen Entwicklung des Plangebietes zu rechnen, die zu großflächigen Versiegelungen führt. Die Bedeutung für das Landschaftserleben wird dementsprechend verringert.

2.1.6 Mensch

derzeitiger Zustand

Im Geltungsbereich der Sammeländerung sind Industrie- und Gewerbegebiete festgesetzt. Im Rahmen der Aufstellung der Ursprungsbebauungspläne wurden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt.

Dementsprechend ist davon auszugehen, dass Grenzwerte des Immissionsschutzes (u. a. Lärmrichtwerte) durch die Planungen eingehalten werden.

Eine besondere Erholungsfunktion der noch nicht realisierten Teilbereiche liegt aufgrund der hohen Vorbelastungen der Bebauungsplangebiete nicht vor.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Da in den Plangebietes Gewerbe- und Industriegebiete festgesetzt sind, ist in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 15a und Nr. 86 von einer Ansiedlung weiterer Gewerbe- und Industriebetriebe auf den noch nicht bebauten Flächen auszugehen. Auf den bereits realisierten Flächen sind keine konkreten Nutzungsänderungen ersichtlich. Im Geltungsbereich

des Bebauungsplans Nr. 98 ist ein eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt. Hier ist mittelfristig mit einer baulichen Entwicklung des Plangebietes zu rechnen, die lokal zu einer Verringerung der Bedeutung des Plangebietes für das Landschaftserleben führt (s. o.).

Im Rahmen der weiteren Entwicklung der Plangebiete davon auszugehen, dass Immissionschutzgrenzwerte weiterhin eingehalten werden.

Durch die Ansiedlung weiterer Gewerbe- und Industriegebiete können neue Arbeitsplätze in der Gemeinde Rastede geschaffen werden.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

derzeitiger Zustand

Als Kulturgut ist der in Teilbereichen des Bebauungsplans Nr. 15a anstehende Plaggenesch aufgrund seiner kulturhistorischen Bedeutung zu nennen.

Als Sachgüter sind die bestehenden Gewerbebetriebe sowie die noch vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen zu nennen.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Da in den Plangebieten Gewerbe- und Industriegebiete festgesetzt sind, ist in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 15a und Nr. 86 von einer Ansiedlung weiterer Gewerbe- und Industriebetriebe auf den noch nicht bebauten, vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen auszugehen. Davon ist auch der im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15a anstehende Plaggenesch betroffen. Auf den bereits realisierten Flächen sind keine konkreten Nutzungsänderungen ersichtlich.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 98 ist ein eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt. Hier ist mittelfristig mit einer baulichen Entwicklung des Plangebietes und somit mit einem Verlust der landwirtschaftlichen Flächen zu rechnen. Gleichzeitig werden neue Gewerbenutzungen als Sachgüter realisiert.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

derzeitiger Zustand

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So führen beispielsweise die Versiegelungen von Böden zugleich zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Eignung als Pflanzen-Standort. Besondere Wechselwirkungen sind nicht ersichtlich.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Da im Plangebiet Gewerbe- oder Industriegebiete festgesetzt sind, ist in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 15 a und Nr. 86 von einer Ansiedlung weiterer Gewerbe- und Industriebetriebe auf den noch nicht bebauten, vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen auszugehen. Auf den bereits realisierten Flächen sind keine konkreten Nutzungsänderungen ersichtlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 98 ist ein eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt. Hier ist mittelfristig mit einer baulichen Entwicklung des Plangebietes zu rechnen.

Mit der weiteren Entwicklung der Industrie- und Gewerbegebiete ergeben sich vielfältige Auswirkungen auf die Schutzgüter, die sich gegenseitig beeinflussen. Besondere Wechselwirkungen sind jedoch nicht erkennbar.

2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung zu erwarten sind, dargestellt. Dabei werden die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen in die Umweltprüfung einbezogen. Allerdings wird insbesondere auf die Auswirkungen abgestellt, welche möglicherweise ein erhebliches Ausmaß erreichen.

Als Grundlage für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden zunächst Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Ebene der Bauleitplanung regelmäßig keine Kenntnisse zu Gestaltungsdetails, Realisierungszeitpunkt u.ä. der künftigen Bebauung sowie der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben vorhanden sind.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden im Rahmen der vorliegenden Sammeländerung durch die erstmalige Beschränkung zulässiger Gebäudehöhen im Plangebiet bestimmt.

Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen getroffen:

- **BP Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“**

Teilbereich 1 (Nördlicher und zentraler Teil): Innerhalb der gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiete und eingeschränkten Gewerbegebiete sowie nach § 9 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Industriegebiete ist gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO eine maximale Höhe baulicher Anlagen/ eine maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachhaut) von 30 m über Bezugsebene zulässig.

Teilbereich 2 (Südlicher Teil): Innerhalb der gemäß § 9 BauNVO festgesetzten Industriegebiete ist gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO eine maximale Höhe baulicher Anlagen/ eine maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachhaut) von 20 m über Bezugsebene zulässig.

- **BP Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“**

Innerhalb der gemäß § 9 BauNVO festgesetzten Industriegebiete ist gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO eine maximale Höhe baulicher Anlagen/ eine maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachhaut) von 25 m über Bezugsebene zulässig.

- **BP Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“**

Innerhalb der gemäß § 9 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Industriegebiete ist gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO eine maximale Höhe baulicher Anlagen/ eine maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachhaut) von 20 m über Bezugsebene zulässig.

Alle Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugsebene), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Soweit zwei Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Straße mit dem geringeren Abstand zur baulichen Anlage maßgebend.

Ausgenommen von dieser Bauhöhenbeschränkung sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 NBauO v. 03.04.2012, technische Anlagen des Immissionsschutzes und zur Erzeugung regenerativer Energien (z.B. Windenergieanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie).

Alle weiteren Festsetzungen der Bebauungspläne, inklusive der bisher erfolgten rechtskräftigen Änderungen, gelten fort.

In die nachfolgenden Darstellungen zu den Auswirkungen der Planung werden Angaben zur Eingriffsregelung integriert, die sich auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ergeben. D.h. die Identifizierung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Bezüglich der Auswirkungen auf die Umweltschutzziele, welche auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegt sind, sei auf Kapitel 1.2 des Umweltberichtes verwiesen.

2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bei der Sammeländerung handelt es sich um eine Planung im Bestand. Mit der vorliegenden Sammeländerung wird ausschließlich die Höhe der baulichen Anlagen in den jeweiligen Bebauungsplangebieten begrenzt. Zusätzliche Flächeninanspruchnahmen und damit eine mögliche Erweiterung der Betroffenheit des Lebensraumes von Pflanzen und Tieren gegenüber den rechtswirksamen Festsetzungen der Bebauungspläne ergeben sich nicht.

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Mit der vorliegenden Sammeländerung wird ausschließlich die Höhe der baulichen Anlagen in den jeweiligen Bebauungsplangebieten begrenzt. Zusätzliche Flächeninanspruchnahmen und Neuversiegelungen werden mit der Sammeländerung nicht zugelassen. Im Rahmen der künftigen Entwicklung der Industrie- und Gewerbegebiete ist mit einer weiteren Realisierung baulicher Projekte und somit der Ausnutzung der zulässigen Versiegelung in den Geltungsbereichen zu rechnen.

2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser

Mit der vorliegenden Sammeländerung wird ausschließlich die Höhe der baulichen Anlagen in den jeweiligen Bebauungsplangebieten begrenzt. Zusätzliche Flächeninanspruchnahmen und

Neuversiegelungen, die sich auf den Wasserhaushalt auswirken können, werden mit der Sammeländerung nicht zugelassen. Im Rahmen der künftigen Entwicklung der Industrie- und Gewerbegebiete ist mit einer weiteren Realisierung baulicher Projekte und somit der Ausnutzung der zulässigen Versiegelung mit Auswirkungen auf den Wasserhaushalt in den Geltungsbereichen zu rechnen.

2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Bei der Sammeländerung handelt es sich um eine Planung im Bestand. Mit der vorliegenden Sammeländerung wird ausschließlich die Höhe der baulichen Anlagen in den jeweiligen Bebauungsplangebieten begrenzt. Zusätzliche Neuversiegelungen, die sich auf das Lokalklima auswirken können werden nicht zugelassen. Im Rahmen der künftigen Entwicklung der Industrie- und Gewerbegebiete ist mit einer weiteren Realisierung baulicher Projekte und somit der Ausnutzung der zulässigen Versiegelung in den Geltungsbereichen zu rechnen. Hierdurch können kleinräumige Änderungen des Lokalklimas begründet werden.

2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft

Bei der Sammeländerung handelt es sich um eine Planung im Bestand. Mit der vorliegenden Sammeländerung wird ausschließlich die Höhe der baulichen Anlagen in den jeweiligen Bebauungsplangebieten begrenzt. Die Beschränkung der Gebäudehöhen wird als erforderlich erachtet, um eine Überprägung der Umgebungsbebauung und des Landschaftsbildes durch zu hohe bauliche Anlagen zu vermeiden. Dies ist als Verringerungsmaßnahme für das Landschaftsbild einzustufen und wirkt sich positiv auf das Landschaftsbild aus.

Die festgesetzten Höhen orientieren sich im Bereich der Bebauungspläne Nr. 15a und Nr. 86 an den bereits realisierten Gebäudekörpern zuzüglich eines Sicherheitszuschlages. Im Zuge dieser Sammeländerung erfolgt eine Gliederung in Teilbereiche. In den Teilbereichen sind in etwa gleiche Gebäudehöhen gemäß Bauakten und örtlicher Bestandsaufnahme vorhanden.

Der derzeit noch unbebaute Bebauungsplan Nr. 98 liegt in räumlicher Nähe zur Ortslage Hahn-Lehmden. Daher hält die Gemeinde hier eine geringere maximale Gebäudehöhe als im anschließenden nördlichen Teil des Industriegebietes Liethe für sinnvoll. Für den Bebauungsplan Nr. 98 wird eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen/ eine maximale Gebäudehöhe von 20,0 m über Bezugsebene für ausreichend erachtet.

Im Rahmen der künftigen Entwicklung der Industrie- und Gewerbegebiete sind insbesondere im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 98 Änderungen des Landschaftsbildes gegenüber der realen Bestandsnutzung zu erwarten.

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Bei der Sammeländerung handelt es sich um eine Planung im Bestand. Mit der vorliegenden Sammeländerung wird ausschließlich die Höhe der baulichen Anlagen in den jeweiligen Bebauungsplangebieten begrenzt. Die Beschränkung der Gebäudehöhen wird als erforderlich erachtet, um eine Überprägung der Umgebungsbebauung und des Landschaftsbildes durch zu hohe bauliche Anlagen zu vermeiden. Dies ist als Verringerungsmaßnahme für das

Landschaftsbild einzustufen und wirkt sich somit auch positiv auf das Landschaftserleben und die Erholungsfunktion der umgebenden Freiflächen auf.

Im Rahmen der künftigen Entwicklung der Industrie- und Gewerbegebiete ist mit einer weiteren Realisierung baulicher Projekte und der Ansiedlung von Gewerbe- und Industriegebiete zu rechnen. Hierdurch können neue Arbeitsplätze in der Gemeinde Rastede entstehen. Dabei sind weiterhin die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Immissionsschutzes zu beachten.

2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Bei der Sammeländerung handelt es sich um eine Planung im Bestand. Mit der vorliegenden Sammeländerung wird ausschließlich die Höhe der baulichen Anlagen in den jeweiligen Bebauungsplangebieten begrenzt. Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter werden durch diese Änderungen nicht prognostiziert.

Im Rahmen der künftigen Entwicklung der Industrie- und Gewerbegebiete ist mit einer weiteren Realisierung baulicher Projekte und Umwandlung der im Realbestand bisher noch landwirtschaftlichen genutzten Flächen in Industrie- und Gewerbeflächen zu rechnen.

2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So führen beispielsweise die Versiegelungen von Böden zugleich zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Eignung als Pflanzen-Standort. Eine separate Wirkungsprognose ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

Folgende Wechselwirkungen sollen in Anbetracht der Bedingungen des konkreten Einzelfalls besonders erwähnt werden:

- Durch die direkte Nachbarschaft der Bebauungspläne Nr. 15a und Nr. 98 ergibt sich eine kumulierende Wirkung der beiden Plangebiete auf das Landschaftsbild. Um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren, werden im Bereich von baulich bereits realisierten Flächen Gebäudehöhen zugelassen, die sich an der bestehenden baulichen Nutzung orientieren. Das Bebauungsplangebiet Nr. 98 ist noch unbebaut; hier wird eine geringere Höhenbegrenzung als im unmittelbar angrenzenden Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 15a getroffen, um die Lage in räumlicher Nähe zur Siedlungslage Hahn-Lehmden zu berücksichtigen.

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Durch die Beschränkung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen/ einer maximalen Gebäudehöhe im Plangebiet, in Anlehnung an bereits realisierte bauliche Nutzungen und unter Berücksichtigung umliegender Nutzungen, insbesondere die Nähe zur Ortslage Hahn-Lehmden des Bebauungsplans Nr. 98, wird zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen beigetragen.

Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen sind nicht vorgesehen, da wie in Kap. 2.2.1 – 2.2.5 ausgeführt, keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes im Sinne der Eingriffsregelungen zu erwarten sind. Eine Eingriffsbilanzierung wird demnach nicht durchgeführt, auch werden aufgrund der Bestandssituation keine über das bisherige Maß hinausgehenden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich erforderlich.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei der vorliegenden Sammeländerung handelt es sich um eine Planung im Bestand. Um die Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild zu minimieren, sollen für die Plangebiete erstmalig Beschränkungen der zulässigen Gebäudehöhen festgesetzt werden. Um gleichzeitig eine angemessene Entwicklung der Gewerbe- und Industriegebiete zu ermöglichen, orientieren sich die Höhenfestsetzungen an der Bestandsnutzung im Plangebiet und an angrenzenden Nutzungen.

Planungsalternativen drängen sich demnach nicht auf.

2.6 Schwere Unfälle und Katastrophen

Eine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen und Katastrophen der Sammeländerung ist nicht zu erwarten.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

Die Bestandsaufnahme der Habitatstrukturen erfolgte anhand der Auswertung vorhandener Unterlagen und aktueller Luftbilder, sowie durch eine örtliche Überprüfung. Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft werden der Landschaftsrahmenplan, die Umweltkarten Niedersachsen und das Niedersächsische Bodeninformationssystem (NIBIS Kartenserver) ausgewertet.

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.¹¹

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring).

¹¹ Hinweis zum Umweltschadensrecht: Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Kenntnisse sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG abschließend prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

Im Folgenden sind sowohl die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) als auch die Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB) dargelegt.

Zur Überwachung der Auswirkungen der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung des Plangebietes durchführen oder veranlassen und dies dokumentieren. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.
- Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung der Ausgleichsflächen durch einen Fachgutachter veranlassen und dies dokumentieren. So kann überprüft werden, ob die prognostizierte Entwicklung eingetreten ist bzw. eingesetzt hat und ob ggf. weitere Maßnahmen zum Erreichen des Zielzustandes erforderlich sind.
- Die Gemeinde wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

Weitere Überwachungsmaßnahmen können auf Umsetzungsebene erforderlich werden (z.B. eine ökologische oder bodenkundliche Baubegleitung).

3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich dieser Sammeländerung umfasst insgesamt drei Bebauungspläne in der Gemeinde Rastede, die Gewerbe- und/ oder Industriegebiete festsetzen. Es handelt sich um die Bebauungspläne Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“, Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“ und Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“. Für den Bebauungsplan Nr. 15a liegen bereits drei Änderungsverfahren vor. Die Bebauungspläne Nr. 15a und Nr. 86 sind bereits zum großen Teil realisiert, der Bebauungsplan Nr. 98 ist noch unbebaut und stellt sich derzeit überwiegend als landwirtschaftliche Fläche dar.

Im Zuge dieser Sammeländerung sollen bauliche Anlagen/ Gebäude in ihrer zulässigen Höhe begrenzt werden. Anlass sind die in jüngster Zeit in den Gewerbe- und Industriegebieten realisierten sehr hohen Gebäudekörper. Mit der Höhenbegrenzung soll eine Überprägung der Umgebungsbebauung und der freien Landschaft durch zu hohe bauliche Anlagen vermieden werden. Die im Rahmen dieser Sammeländerung festgesetzten Höhen in den Bebauungsplänen Nr. 15a und Nr. 86 orientieren sich dabei an den realisierten Gebäudekörpern zuzüglich eines Sicherheitszuschlages. Das Bebauungsplangebiet Nr. 98 ist noch unbebaut, hier wird eine Höhenbegrenzung getroffen, die die Lage in räumlicher Nähe zur Siedlungslage Hahn-Lehmden berücksichtigt.

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand sind unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen keine Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen erkennbar, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden.

Nachteilige Auswirkungen auf Gebiete des Natura 2000-Netzwerkes sind nicht zu erwarten.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland sind für das Plangebiet keine flächenkonkreten Entwicklungsziele und Maßnahmen formuliert, da es sich um durch Bebauungspläne gesicherte Flächen ohne Zielfestsetzung handelt.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist in baulich bisher nicht ungenutzten Teilbereichen von einer weiteren Entwicklung der festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete auszugehen. Eine Beschränkung zulässiger Gebäudehöhen bestünde allerdings nicht.

Mit der vorliegenden Sammeländerung wird erstmalig die zulässige Höhe baulicher Anlagen in den Plangebieten beschränkt. Durch die Beschränkung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen im Geltungsbereich in Anlehnung an bereits realisierte bauliche Nutzungen und unter Berücksichtigung umliegender Nutzungen, insbesondere die Nähe zur Ortslage Hahn-Lehmden des Bebauungsplans Nr. 98, werden Auswirkungen auf das Landschaftsbild verringert und zu hohe bauliche Anlagen in der bisher freien Landschaft verhindert. Relevante Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter ergeben sich nicht.

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da die Sammeländerung keine erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung vorbereitet.

Die Gemeinde wird die Baumaßnahmen nach den rechtlichen Vorgaben überwachen und Hinweise Dritter verfolgen.

Bei der vorliegenden Sammeländerung handelt es sich um eine Planung im Bestand. Planungsalternativen drängen sich demnach nicht auf.

Eine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen und Katastrophen der Sammeländerung ist nicht zu erwarten.

3.3 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- Deutscher Wetterdienst (DWD) (o.J.): Klima und Umwelt. Klimadaten und Abweichungen vom langjährigen Durchschnittswert
- Gemeinde Rastede; Landkreis Ammerland (2012): Bebauungsplan Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“. Begründung.
- Landkreis Ammerland 2021: Fortschreibung Landschaftsrahmenplan 2021.
- NIBIS® Kartenserver (2022): Bodenkunde. Hydrogeologie. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Online unter: <https://nibis.lbeg.de/cardo-map3/#> (April 2022)
- Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz

Anhang zum Umweltbericht: Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh)

aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Der Geltungsbereich dieser Sammeländerung umfasst insgesamt drei Bebauungspläne in der Gemeinde Rastede, die Gewerbe- und/ oder Industriegebiete festsetzen. Es handelt sich um die Bebauungspläne Nr. 15a „Industriegebiet Liethe“, Nr. 86 „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“ und Nr. 98 „Industriegebiet Hohe Looge“. Für den Bebauungsplan Nr. 15a liegen bereits drei Änderungsverfahren vor. Die Bebauungspläne Nr. 15a und Nr. 86 sind bereits zum großen Teil realisiert, der Bebauungsplan Nr. 98 ist noch unbebaut und stellt sich derzeit überwiegend als landwirtschaftliche Fläche dar.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Mit der Beschränkung zulässiger Gebäudehöhen werden gegenüber dem geltenden Planrecht keine zusätzlichen Inanspruchnahmen natürlicher Ressourcen begründet.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Die Belange des Immissionsschutzes werden durch diese Sammeländerung nicht tangiert. Auf die Planunterlagen zu den Bebauungsplänen und ihrer Änderungen wird verwiesen.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Die Belange der Ver- und Entsorgung werden durch diese Sammeländerung nicht tangiert. Auf die Planunterlagen zu den Bebauungsplänen und ihrer Änderungen wird verwiesen.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Mit der Beschränkung zulässiger Gebäudehöhen werden keine besondere Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt begründet.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarten Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Durch die direkte Nachbarschaft der Bebauungspläne Nr. 15a und Nr. 98 ergibt sich eine kumulierende Wirkung der beiden Plangebiete auf das Landschaftsbild. Um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren, werden im Bereich von baulich bereits realisierten Flächen Gebäudehöhen zugelassen, die sich an der bestehenden baulichen Nutzung orientieren. Das Bebauungsplangebiet Nr. 98 ist noch unbebaut; hier wird eine Höhenbegrenzung getroffen, die die Lage in räumlicher Nähe zur Siedlungslage Hahn-Lehmden berücksichtigt. Zu der Betroffenheit der im Bebauungsplan Nr. 98 ausgeprägten naturschutzrechtlich geschützten Objekte wird in der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan ausführlich ausgeführt.
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Diese Sammeländerung begründet keine relevanten Auswirkungen auf das Klima und keine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Während der Bau- und Betriebsphase eingesetzte Techniken und Stoffe, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, sind nicht bekannt.

Nachfolgend ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben insbesondere zu erheblichen Umweltauswirkungen sind den jeweiligen Kapiteln des Umweltberichtes näher erläutert.

Die Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen, welche für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung in die Umweltprüfung eingestellt wurden, sind in Kap. 2.2 des Umweltberichtes dargestellt.

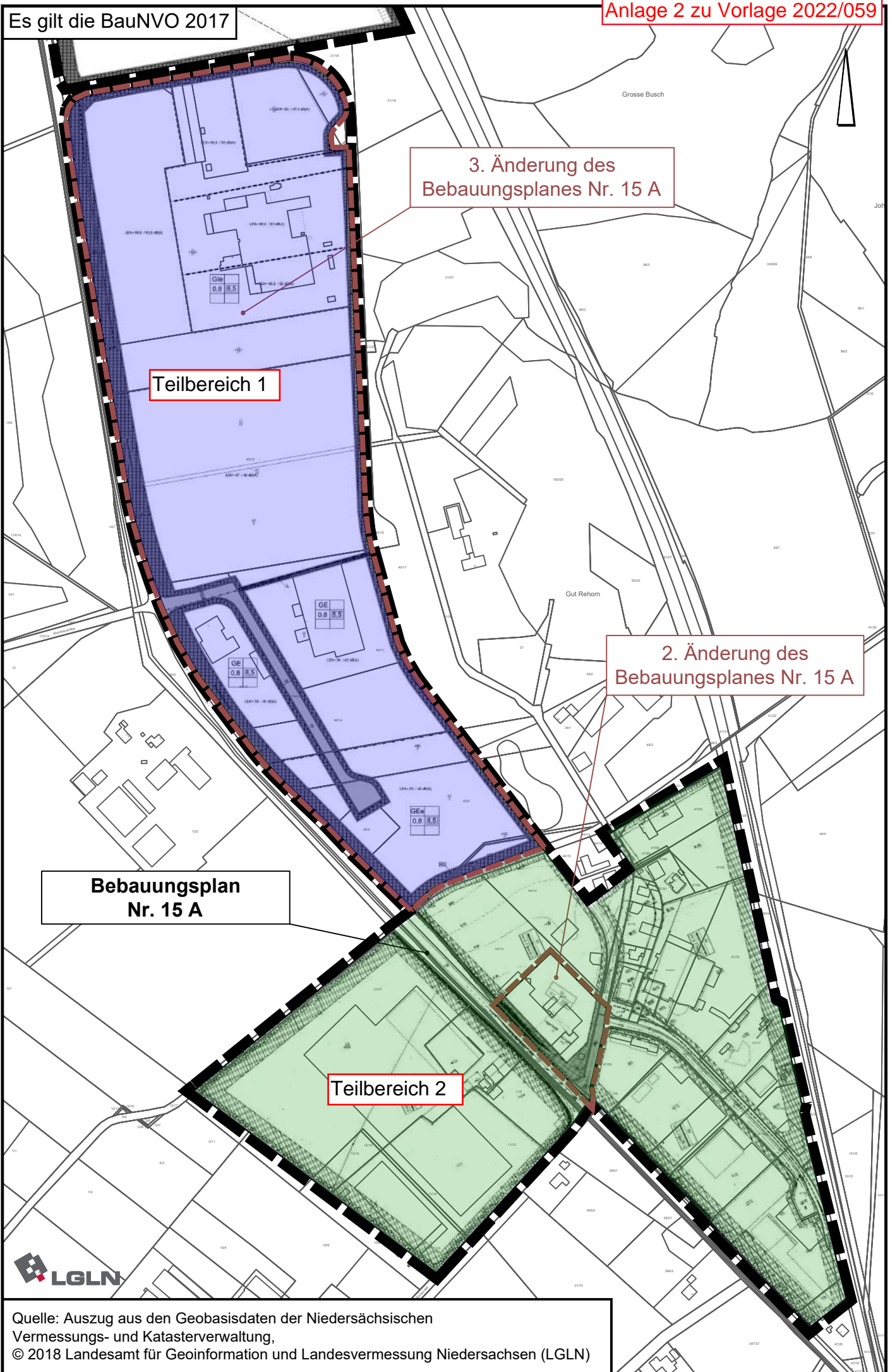
Vorab werden einige Erläuterungen zu der nachfolgenden tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen aufgeführt.

Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen	
die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen	
o	keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten
x	Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich
X	Umweltauswirkungen von einiger Relevanz zu erwarten, nähere Erläuterungen in Kap. 2.2 ff. des Umweltberichtes
kurzfristig	vorliegend definiert als < 3 Jahre andauernd/ innerhalb von 3 Jahren nach Umsetzung der geplanten Vorhaben einsetzend
mittelfristig	vorliegend definiert als 3 – 15 Jahre, generell überschaubare Perspektive der Bauleitplanung
langfristig	vorliegend definiert als 15 Jahre, danach ggf. bauleitplanerische Überprüfung, Anpassung

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
a) Auswirkungen auf ...													
Tiere	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine zusätzliche Inanspruchnahme von Tierlebensräumen gegenüber geltendem Planrecht.
Pflanzen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine zusätzliche Inanspruchnahme von Pflanzenlebensräumen gegenüber geltendem Planrecht.
Fläche	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme gegenüber geltendem Planrecht.
Boden	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine zusätzliche Inanspruchnahme und Neuversiegelungen natürlich gewachsener Böden gegenüber geltendem Planrecht.
Wasser	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Zulässigkeit zusätzlicher Neuversiegelungen gegenüber geltendem Planrecht, die sich auf den Wasserhaushalt auswirken können.
Luft	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Auswirkungen ersichtlich.
Klima	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Auswirkungen ersichtlich.
Wirkungsgefüge	x	o	o	o	o	o	o	x	x	x	x	o	Über das allgemeine Wirkungsgefüge hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.
Landschaft	X	o	o	o	o	o	o	x	X	X	x	o	Beschränkung zulässiger Höhen, um Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu verringern.
biologische Vielfalt	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Auswirkungen.
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Eine Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten wird durch die Beschränkung zulässiger Gebäudehöhen nicht begründet.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine relevanten Auswirkungen ersichtlich.
d) umweltbezogene Auswirkungen auf ...													
Kulturgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme von Kulturgütern (Plaggenesch).
sonstige Sachgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.
e) Vermeidung von Emissionen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Die Sammeländerung tangiert die Belange des Immissionsschutzes nicht.
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Die Sammeländerung tangiert die Belange der Ver- und Entsorgung nicht.
f) Nutzung erneuerbarer Energien	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Konkrete Hinweise liegen nicht vor.
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Bei Umsetzung der Planung sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung anzuwenden.
g) Darstellungen von													
Landschaftsplänen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Für das Plangebiet liegen gemäß Landschaftsrahmenplan keine raumkonkreten Entwicklungsziele und Maßnahmen vor.
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrecht u.a.)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Sonstige Pläne sind nicht bekannt.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Betroffenheit derartiger Gebiete.
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.



3. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 15 A

Teilbereich 1

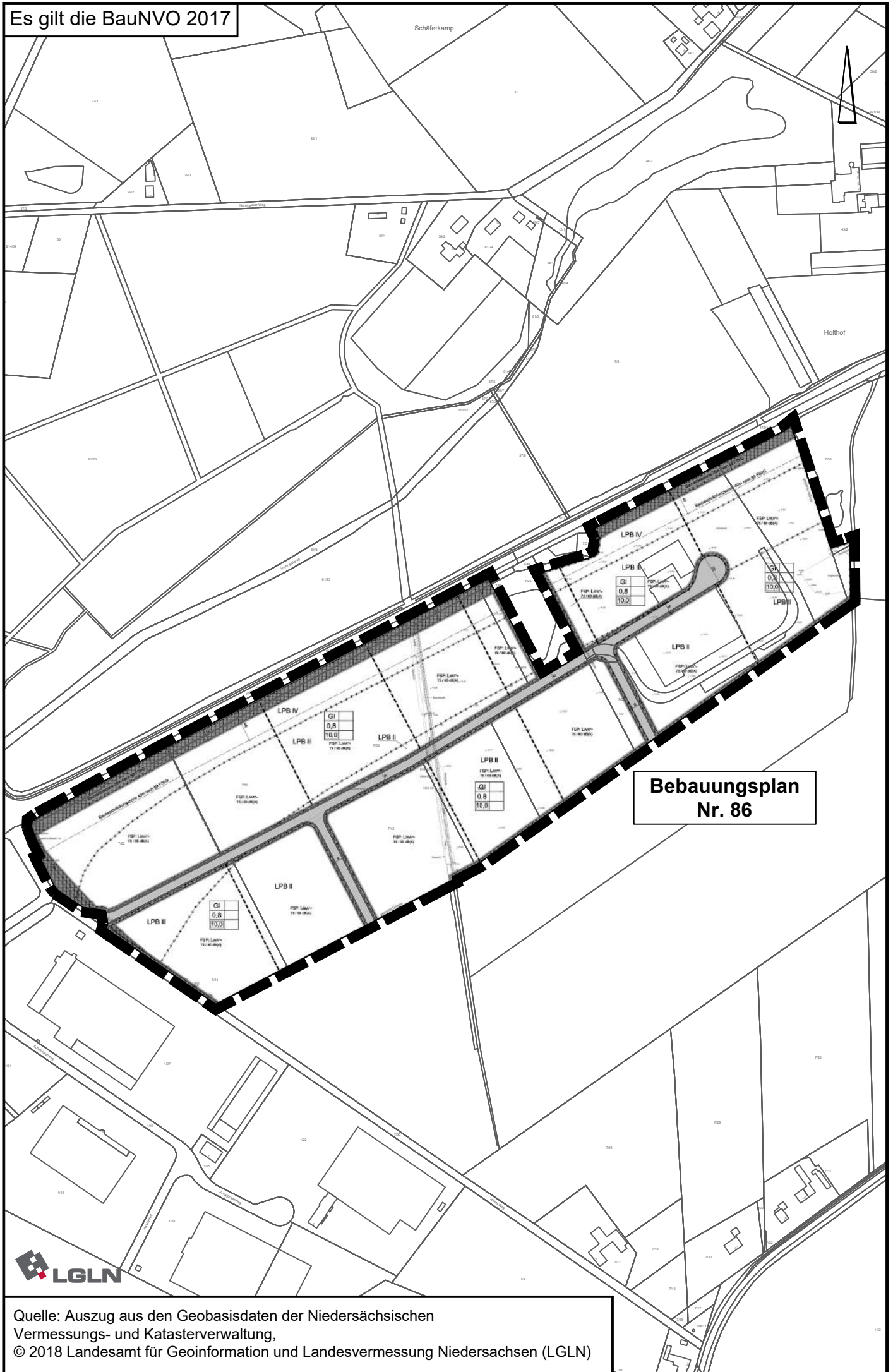
2. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 15 A

Bebauungsplan
Nr. 15 A

Teilbereich 2

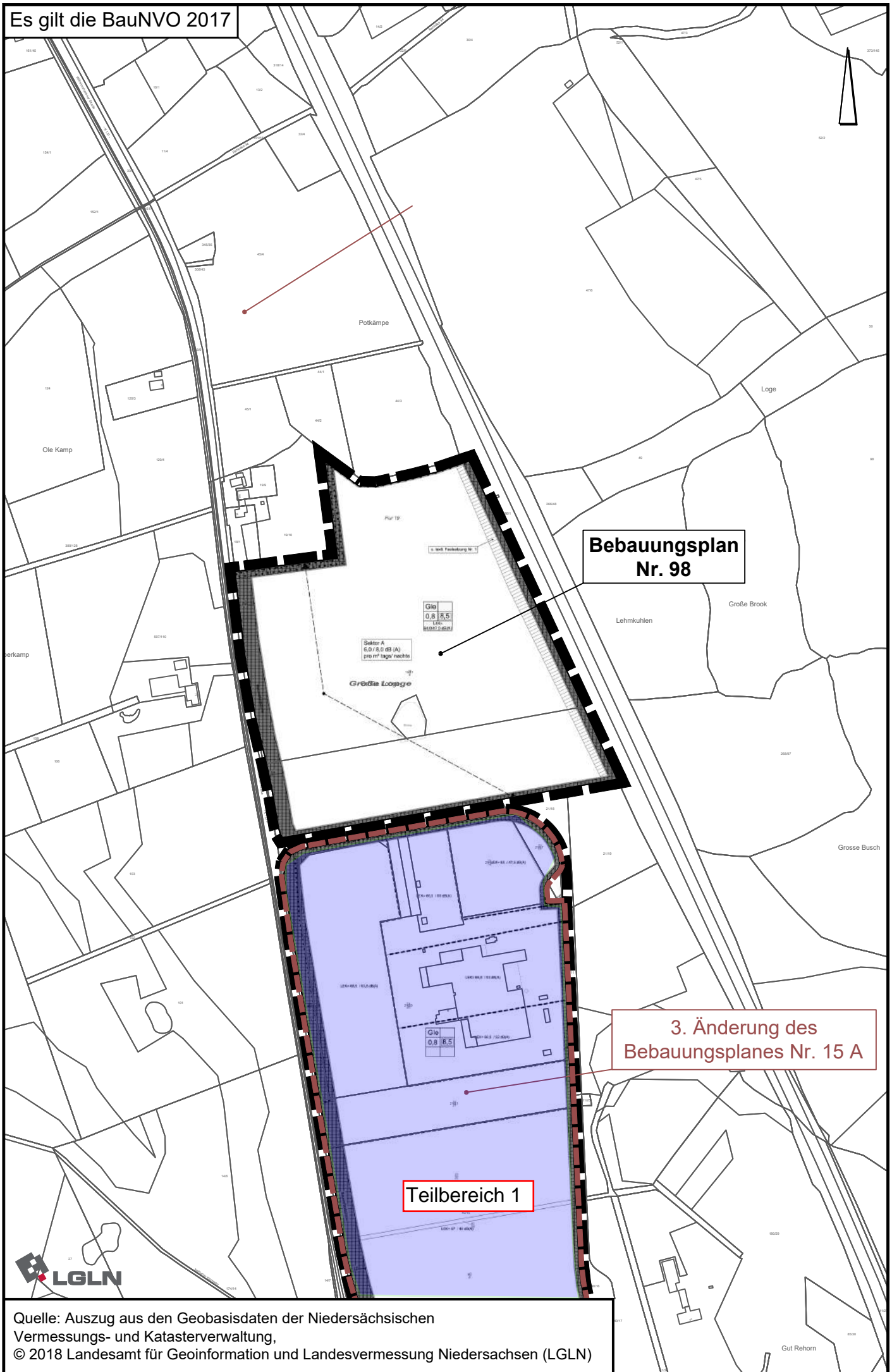


Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2018 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)



**Bebauungsplan
Nr. 86**





Bebauungsplan
Nr. 98

3. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 15 A

Teilbereich 1



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

Vorlage-Nr.: 2022/053

freigegeben am **28.04.2022**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Henkel, Günther

Datum: 19.04.2022

Renaturierung von Gewässern - Antrag der CDU-Fraktion

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	30.05.2022	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	07.06.2022	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Für allgemeine Naturschutzmaßnahmen, die die Gemeinde ohne rechtliche Verpflichtung umsetzen will, werden vorrangig Maßnahmen im Zusammenhang mit Gewässern, die auch eine wasserwirtschaftliche Bedeutung haben, im Gebiet der Gemeinde Rastede durchgeführt.
2. Für allgemeine Naturschutzmaßnahmen im Sinne der Ziffer 1 sind die Möglichkeiten der Einwerbung von Drittmitteln zu prüfen.

Sach- und Rechtslage:

Mit Schreiben vom 28.01.2022 hatte die CDU-Fraktion den als Anlage 1 zu dieser Vorlage beigefügten Antrag gestellt. Aufgrund der besonderen Spezifikation des Antrages hat die Verwaltung daraufhin eine fachgutachterliche Stellungnahme des Planungsbüros NWP, Oldenburg, eingeholt. Auf die dortigen Ausführungen wird insoweit verwiesen; vgl. Anlage 2 zu dieser Vorlage.

Im Übrigen lassen sich die folgenden grundlegenden Handlungsprinzipien der Verwaltung aus der Vergangenheit ableiten:

- Kompensationsmaßnahmen sind grundsätzlich im Gemeindegebiet generiert worden. Lediglich einmal, nämlich im Zusammenhang mit der Übernahme von Kompensationswertpunkten auf dem Ammerländer Teil des Fliegerhorstgeländes Oldenburg, wurde im Wege einer gemeinsamen Vereinbarung zwischen Haaren-Wasseracht, Gemeinde Wiefelstede und Gemeinde Rastede eine grenzüberschreitende und dem sogenannte Ökokonto der Gemeinde zuzurechnende Maßnahme außerhalb des Gemeindegebietes durchgeführt beziehungsweise mitfinanziert (vgl. Vorlage 2013/148).

Darüber hinaus hat sich die Gemeinde gemeindeübergreifend, ebenfalls im Wege von Kompensationsmaßnahmen aufgrund planungsrechtlicher Bedingungen, regelmäßig an dem Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland beteiligt, da hier im Hinblick auf Aufwand und Ertrag jeweils ein gutes Ergebnis erzielt werden konnte. Die Kompensation im Bereich der Bauleitplanung für Windenergie wurde durch einen privaten Investor initiiert, zu einem geringfügigen Teil ebenfalls außerhalb des Gebietes der Gemeinde Rastede liegend.

- Der Umfang der planrechtlich bedingten Kompensationsmaßnahmen erfolgt nach dem in Anlage 2 benannten Berechnungsmodell; die eingriffsspezifische Größenordnung wird jeweils hier auch nur zugrunde gelegt. Deshalb verfügt die Gemeinde in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde über ein sogenanntes „Ökokonto“, auf welches die Gemeinde „Einzahlungen“ durch Ankauf von Flächen aufgrund der vorab geprüften Kompensationsmöglichkeit durchführt, aber auch die „Abbuchungen“ bei planrechtlich bedingten Maßnahmen, insbesondere im Bereich der Bauleitplanung.
- Maßnahmen, in denen die Gemeinde außerhalb von planrechtlichen Eingriffen verpflichtet worden ist, bilden einen seltenen Ausnahmefall. Dabei wurde gerade auch durch die Naturschutzbehörde Wert auf die örtliche Nähe des Eingriffsraumes gelegt. So war beispielsweise zuletzt das Fällen von Bäumen im Zusammenhang mit der Sanierung der Straße „Voßbarg“ mit der Maßgabe durch die Naturschutzbehörde versehen worden, dass Bäume in unmittelbarem Umfeld wieder aufgeforstet werden mussten.

Aus den genannten Punkten ist zu erkennen, dass die Gemeinde jeweils nur in dem unabdingbar durch Berechnung festgestellten Umfang entsprechende Kompensationsmaßnahmen durchgeführt hat. Die in diesem Zusammenhang vorgestellten Anregungen und Hinweise des Fachplanungsbüros bilden aus Sicht der Verwaltung insoweit auch die bestmögliche Grundlage für das weitere Vorgehen.

Die von den Antragstellern vorgeschlagene Verfahrensweise sollte deshalb unter Berücksichtigung dieser Überlegung vorrangig im Bereich der Maßnahmen ohne rechtliche Verpflichtung Anwendung finden. Selbstverständlich besteht aber dann, wenn und soweit es gerade die Art des Eingriffes gebietet, die Möglichkeit und vielleicht sogar das Erfordernis, dem Antragsziel entsprechend zu verfahren.

Bezogen auf die Maßnahmen ohne rechtliche Verpflichtung könnte durchaus der gewässerbezogenen Berücksichtigung ein Vorrang eingeräumt werden. Aus den bisherigen Erfahrungen zeichnet sich ab, dass das Thema Wasserhaltung im weitesten Sinn, wozu letztlich auch die Renaturierung von Gewässern zählt, über den Gedanken des allgemeinen Umweltschutzes hinaus Folgewirkungen berücksichtigen kann. So würde zum Beispiel bei geänderter Wasserführung die Möglichkeit bestehen, das Speichervolumen des Gewässers insgesamt zu erhöhen mit der Folge, dass starken Regenereignissen zumindest entgegengewirkt werden könnte.

Neben der Renaturierung wäre auch die Anlegung von Polderflächen, die ebenfalls einen finanziellen Aufwand mit sich bringen würden, sinnvoll, um Wasser zielgerichtet speichern zu können. Diese Maßnahmen stehen darüber hinaus nicht nur im unmittelbaren Interesse der Gemeinde, sondern auch in Zusammenhang mit Überlegungen des Entwässerungsverbandes Jade, der sich naturgemäß mit der unmittelbaren Bewirtschaftung von wasserführenden Einrichtungen auseinandersetzen muss.

Erste Vorgespräche haben hier bereits gezeigt, dass ein gemeinsames großes Interesse an der Durchführung solcher Maßnahmen bestehen kann. Bezüglich der Moorbäke, die in der jüngeren Vergangenheit bereits zu einem Teil renaturiert worden ist, würde sich der weitere Verlauf bis zum Geestrandtief ebenso anbieten wie die Flächen entlang der Hahner Bäke.

Ergänzend kommt hier hinzu, dass derzeit durch das Land Niedersachsen Programme generiert werden, die eine Bezuschussung derartiger Maßnahmen von bis zu 90 Prozent, im Einzelfall sogar mehr, ermöglichen würden, was die Hebelwirkung des gemeindlichen Finanzeinsatzes deutlich verstärken könnte. Soweit nicht alleine Eigentumsflächen der Gemeinde bzw. des Entwässerungsverbandes Jade berührt wären, wären selbstverständlich Grundstücksanrainer in die Planungsüberlegungen mit einzubeziehen.

Die Verwaltung hat diesen Antrag im Hinblick auf das bisherige Hauptbetätigungsfeld in Zusammenhang mit der Bearbeitung von Kompensationsmaßnahmen im Bereich der Bauleitplanung angesiedelt und deshalb diesem Fachausschuss zur Beratung vorgelegt. Soweit jedoch Maßnahmen mit nicht rechtlichen Verpflichtungen durchgeführt werden sollten, würde diese Angelegenheiten im Ausschuss für Klima und Umwelt behandelt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Zurzeit keine.

Auswirkungen auf das Klima:

Zurzeit keine.

Anlagen:

Anlage 1: Antrag der CDU-Fraktion

Anlage 2: Fachgutachterliche Stellungnahme



Fraktion im Rasteder Gemeinderat

CDU-Fraktion im Rasteder Gemeinderat · Stormstr. 1 · 26180 Rastede

Herrn Bürgermeister
Lars Krause
Gemeinde Rastede
Sophienstr. 27
26180 Rastede

Dierk von Essen
Ratsmitglied

Kai Küpperbusch
Ratsmitglied

28. Januar 2022
WP21-26/A-001

Antrag der CDU-Fraktion im Rasteder Gemeinderat:**Renaturierung von Gewässern soll bei Kompensationsmaßnahmen zukünftig Vorrang haben**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

im Namen der CDU-Fraktion beantragen wir:

Der Rat der Gemeinde Rastede möge folgenden Beschluss fassen:

1. Zukünftig sind alle Kompensationsmaßnahmen der Gemeinde Rastede ausschließlich auf Rasteder Gemeindegebiet, sparsam im Flächenverbrauch und unter besonderer Berücksichtigung ihrer ökologischen Mehrwerte für ortstypische Landschaftselemente durchzuführen. Vorrang soll die Renaturierung von Gewässern und Bächen haben.
2. Die Planung und Umsetzung entsprechender Kompensationsmaßnahmen soll unter breiter Beteiligung der Öffentlichkeit - insbesondere der in der Gemeinde ansässigen Landwirtinnen und Landwirte - stattfinden. Synergieeffekte in Zusammenarbeit mit der Arbeit der Klimaschutzbeauftragten der Gemeinde Rastede sollen genutzt werden. Bei jeder Maßnahme sollen Förderungen der Europäischen Union, des Bundes und des Landes geprüft und einbezogen werden.
3. Die im Haushaltsentwurf 2022 der Verwaltung enthaltenen Mittel zur Kompensation von Fahrzeuganschaffungen ohne Elektroantrieb in Höhe von 200.000 Euro werden (orientiert am Beschluss des Klima- und Umweltschutzausschusses vom 24. Januar 2021) zur Renaturierung von Gewässern und Bächen im Gemeindegebiet genutzt.

Begründung:

Im Rahmen der Ausweisung von Bau- oder Gewerbegebieten sind Städte und Gemeinden zu Kompensations- bzw. Ausgleichsmaßnahmen verpflichtet. Oftmals erfolgen diese flächenintensiv und zu Lasten unserer Landwirtinnen und Landwirte.

Aus Sicht der CDU-Fraktion sollen zukünftig vorrangig flächensparende Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden, die ortstypische Landschaftselemente - Gewässer, Moore und Wallhecken – besonders berücksichtigen und einen hohen ökologischen Nutzen für Flora und Fauna haben.

Insbesondere die Renaturierung von Gewässern und Bächen, auch in Teilabschnitten, bietet derartige Mehrwerte: Die Maßnahmen sind flächensparend. Die Wasserqualität wird erheblich verbessert. Neue Überflutungs- und Uferbereiche werden schnell von zahlreichen, oft seltenen Pflanzen und Tierarten besiedelt und sind auch vor dem Hintergrund verstärkter Auftretender Starkregenereignisse sinnvoll. Entsprechende Maßnahmen leisten in Summe einen besonders hohen Beitrag zum Natur- und Artenschutz und haben einen höheren Wertfaktor bei der Anrechnung der Kompensationsleistungen.

Als Positivbeispiel kann die Renaturierung des Mühlenbaches in der Stadt Löningen angeführt werden. Auch bei uns in der Gemeinde gibt es mit der Teilrenaturierung der Moorbäke zwischen Rastede und Liethe bereits eine ähnliche Maßnahme. Weitere Möglichkeiten zur Renaturierung von Gewässern böten in der Gemeinde Rastede beispielsweise die Hankhauser Bäke, die Loyer Bäke oder die Hahner Bäke. Zudem sollte die bereits diskutierte Schaffung von Polderflächen im Göhlen als mögliche Kompensationsmaßnahme geprüft werden.

Wir sind davon überzeugt, dass Kompensationsmaßnahmen zukünftig nicht mehr ausschließlich Mittel zum Zweck sein dürfen, sondern Hochwasserschutz, eine sparsamere Flächennutzung und größtmögliche ökologische Mehrwerte miteinander verzahnen müssen. Sie sollen einen aktiven Beitrag zur Biodiversität leisten und damit zum Aushängeschild der Gemeinde Rastede werden.

Mit freundlichen Grüßen

Kai Küpperbusch

Dierk von Essen

Fachgutachter-Stellungnahme zum Antrag der CDU-Fraktion im Rasteder Gemeinderat vom 28.01.2022

„Renaturierung von Gewässern soll bei Kompensationsmaßnahmen zukünftig Vorrang haben“

Anlass

Seitens der CDU-Fraktion wurde mit Datum vom 28.01.2022 ein Antrag in den Rasteder Gemeinderat eingebracht über einen künftigen Vorrang der Renaturierung von Gewässern bei Kompensationsmaßnahmen.

Der Antrag umfasst insgesamt drei Punkte zuzüglich einer entsprechenden Begründung:

1. *„Zukünftig sind alle Kompensationsmaßnahmen der Gemeinde Rastede ausschließlich auf Rasteder Gemeindegebiet, sparsam im Flächenverbrauch und unter besonderer Berücksichtigung ihrer ökologischen Mehrwerte für ortstypische Landschaftselemente durchzuführen. Vorrang soll die Renaturierung von Gewässern und Bächen haben.“*
2. *Die Planung und Umsetzung entsprechender Kompensationsmaßnahmen soll unter breiter Beteiligung der Öffentlichkeit – insbesondere der in der Gemeinde ansässigen Landwirtinnen und Landwirte – stattfinden. Synergieeffekte in Zusammenarbeit mit der Arbeit der Klimaschutzbeauftragten der Gemeinde Rastede sollen genutzt werden. Bei jeder Maßnahme sollen Förderungen der Europäischen Union, des Bundes und des Landes geprüft und einbezogen werden.*
3. *Die im Haushaltsentwurf 2022 der Verwaltung enthaltenen Mittel zur Kompensation von Fahrzeuganschaffungen ohne Elektroantrieb in Höhe von 200.000 Euro werden (orientiert am Beschluss des Klima- und Umweltschutzausschusses vom 24. Januar 2021) zur Renaturierung von Gewässern und Bächen im Gemeindegebiet genutzt.“*

Die NWP Planungsgesellschaft mbH aus Oldenburg ist seitens der Verwaltung der Gemeinde Rastede um eine fachgutachterliche Stellungnahme zu diesem Antrag gebeten.

allgemeine Rahmenbedingungen für Kompensationsmaßnahmen

Eine allgemein gültige, abschließende und gesetzlich vorgegebene Definition des Begriffs Kompensationsmaßnahmen enthalten weder die Begriffsbestimmungen in § 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) noch das Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) oder das Baugesetzbuch (BauGB). Da die Begriffe „Kompensation“ und „Kompensationsmaßnahmen“ im Naturschutzrecht jedoch im Kontext der Eingriffsregelung Verwendung finden (so in § 15 Abs. 7, §§ 16 und 17 BNatSchG, § 7 NAGBNatSchG), wird der Begriff „Kompensationsmaßnahmen“ **als Fachterminus** definiert als Oberbegriff für Maßnahmen zum Ausgleich oder Ersatz von Eingriffsfolgen. **Kompensationsmaßnahmen sind demnach also Ausgleichsmaßnahmen und Ersatzmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung.**

Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die rechtlichen Vorgaben zur Eingriffsregelung und somit auch zu Kompensationsmaßnahmen für zwei Unterfälle grundsätzlich unterscheiden:

- Eingriffe, die im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung vorbereitet werden, unterliegen der sogenannten Städtebaulichen Eingriffsregelung. Die rechtlichen Maßgaben sind im Baugesetzbuch spezifiziert, insbesondere in § 1 a Abs. 3 BauGB.
- Eingriffe, die entweder im Rahmen anderer Zulassungsverfahren ermöglicht werden (z.B. Planfeststellung, immissionsschutzrechtliche Genehmigung, Baugenehmigung im Außenbereich) oder ohne formales Genehmigungsverfahren durchgeführt werden können (z.B. verfahrensfreie Baumaßnahmen), unterliegen der sogenannten Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Die rechtlichen Maßgaben sind in §§ 13 – 18 BNatSchG formuliert.

Im **allgemeinen Sprachgebrauch** findet der Begriff „Kompensationsmaßnahmen“ teilweise unspezifischer und sehr uneinheitlich Verwendung und wird beispielsweise auch für Maßnahmen des besonderen Artenschutzes oder für allgemeine Naturschutzmaßnahmen, die ohne rechtliche Verpflichtung durchgeführt werden, angewandt.

Dem Antrag der CDU-Fraktion ist nicht eindeutig zu entnehmen, wie hier der Begriff „Kompensationsmaßnahmen“ verstanden wird. Die begründenden Ausführungen legen in Teilen eine Definition als „Kompensationsmaßnahmen der Städtebaulichen Eingriffsregelung“ nahe (*„Im Rahmen der Ausweisung von Bau- und Gewerbegebieten sind Städte und Gemeinden zu Kompensations- bzw. Ausgleichsmaßnahmen verpflichtet.“*), zum Teil können sie jedoch nur als „allgemeine Naturschutzmaßnahmen“ verstanden werden (insbesondere in Punkt 3: *„Mittel zur Kompensation von Fahrzeuganschaffungen ohne Elektroantrieb“*).

Ob auch solche Fälle intendiert sind, in denen Vorhaben der Gemeinde Rastede der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unterliegen (z.B. kommunaler Wegebau), ist dem Antrag nicht eindeutig zu entnehmen.

Vorsorglich werden die nachfolgenden Ausführungen auf alle drei Unterfälle bezogen:

- Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung
- Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
- allgemeine Naturschutzmaßnahmen, die von der Gemeinde Rastede ohne weitere rechtliche Verpflichtung durchgeführt werden

Da sich die formalen Anforderungen für diese Unterfälle teils deutlich unterscheiden, werden die nachfolgenden Ausführungen, wo erforderlich, entsprechend untergliedert.

Einordnung des Antrages der CDU-Fraktion: zu Punkt 1

Mit Punkt 1 des Antrages wird eine Vorfestlegung zu Kompensationsmaßnahmen hinsichtlich räumlicher (*ausschließlich auf Rasteder Gemeindegebiet*), quantitativer (*sparsam im Flächenverbrauch*) und qualitativer (*Mehrwerte für ortstypische Landschaftselemente = Gewässer, Moore, Wallhecken; vorrangig Renaturierung von Gewässern und Bächen*) Aspekte angestrebt.

Wie der Begründung zu entnehmen ist, zielt der quantitative Aspekt dabei insbesondere auf den Schutz landwirtschaftlicher Nutzflächen ab. Die Priorität für Gewässerrenaturierungen wird zusätzlich auch mit dem besonderen ökologischen Nutzen für Flora und Fauna sowie mit Synergieeffekten zum Hochwasserschutz begründet. Es wird eine höhere, für die Kompensation anrechenbare Wertsteigerung unterstellt.

Diese Aspekte lassen sich fachgutachterlich wie folgt einordnen:

- Unterfall Kompensationsmaßnahmen der kommunalen Bauleitplanung

Die zentrale Maßgabe der städtebaulichen Eingriffsregelung ist, dass die Kompensation von Eingriffsfolgen in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist (§ 1 a Abs. 3 S. 1 BauGB). Die Anforderungen der Eingriffsregelung, zu denen auch die Festlegung zu den vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen erfolgt, müssen hier für den konkreten Einzelfall mit den anderen relevanten öffentlichen und privaten Belangen sachgerecht abgewogen werden.

Bindende Vorgaben zur Lage der Kompensationsflächen enthält das BauGB nicht; allerdings können Anforderungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, Ziele der Raumordnung oder Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege einen unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich erforderlich machen (s. § 200 a BauGB). Gegen eine Selbstbindung der Gemeinde, Kompensationsmaßnahmen der kommunalen Bauleitplanung ausschließlich auf Rasteder Gemeindegebiet umzusetzen, spricht also zunächst nichts. Es sei allerdings darauf hingewiesen, dass eine solche Selbstbindung die Gemeinde bei der Findung qualitativ geeigneter und zugleich verfügbarer Kompensationsflächen einschränken kann und somit im Einzelfall zur Verzögerung von Bebauungsplan-Verfahren führen kann.

Der quantitativ erforderliche Umfang von Kompensationsmaßnahmen wird in der Planungspraxis anhand methodischer Leitfäden ermittelt. Soweit hier bekannt, kommt in der Gemeinde Rastede das Bilanzierungsmodell des Niedersächsischen Städtetages zur Anwendung. Der quantitative Kompensationsbedarf wird hier anhand von Biotoptypen und Flächengrößen ermittelt, nach dem Schema Flächengröße x Biotopwertigkeit. Dafür sind den Biotoptypen bestimmte Wertigkeiten von 0 = keine Bedeutung bis 5 = sehr hohe Bedeutung zugeordnet. Damit wird im Sinne einer Vorher-Nachher-Betrachtung ermittelt, wie viele Werteinheiten durch den Eingriff im Plangebiet verloren gehen. Dann wird für die Kompensationsfläche ebenfalls im Sinne einer Vorher-Nachher-Betrachtung ermittelt, um wie viele Werteinheiten diese durch die vorgesehenen Maßnahmen aufgewertet werden kann.

Flächensparende Kompensationsmaßnahmen zeichnen sich also dadurch aus, dass die Kompensationsfläche um möglichst viele Wertstufen aufgewertet wird.

Beispiel: Um ein Kompensationsdefizit von 12.000 Werteinheiten zu erfüllen, braucht es
12.000 m², wenn eine Aufwertung von Wertstufe 1 auf 2 erzielt wird
6.000 m², wenn eine Aufwertung von Wertstufe 1 auf 3 erzielt wird
4.000 m², wenn eine Aufwertung von Wertstufe 1 auf 4 erzielt wird

Zwar trifft es zu, dass naturnahe Bachläufe und naturnahe Stillgewässer besonders hohe Biotopwertigkeiten erreichen. Allerdings ist auch für naturferne Gewässer oftmals bereits eine mittlere Wertigkeit anzusetzen. Somit werden sich Maßnahmen zur Gewässerrenaturierung oftmals nicht flächensparender darstellen als andere gängige Kompensationsmaßnahmen. Gleichwohl führen Kompensationsmaßnahmen an Gewässern im Regelfall zu einer verringerten Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen für die Kompensation. Die mit dem Antrag beabsichtigte Reduzierung der Beanspruchung landwirtschaftlicher Nutzflächen für Kompensationsmaßnahmen könnte somit durch den Vorrang von Gewässerrenaturierungsmaßnahmen durchaus erreicht werden.

Gravierende Bedenken müssen allerdings im Hinblick auf die qualitativen Anforderungen formuliert werden. Die Eingriffe, die in der Gemeinde Rastede im Rahmen der Bauleitplanung vorbereitet werden, betreffen erfahrungsgemäß sehr überwiegend Acker- und Grünlandflächen sowie

in die Feldflur eingebettete Gehölzstrukturen mit der typischen Pflanzen- und Tierwelt. Nur selten und mit untergeordneten Flächenanteilen werden Gewässer überplant.

Durch eine vorrangige Umsetzung von Gewässerrenaturierungen als Kompensationsmaßnahme würden somit systematisch andere Tier- und Pflanzenarten gefördert als Eingriffs-seitig beeinträchtigt werden. Insbesondere wenn durch den Eingriff besondere Wertigkeiten betroffen sind, z.B. Lebensräume gefährdeter Arten, müssen nach Möglichkeit ähnliche Funktionen/ Qualitäten im Rahmen der Kompensation wieder hergestellt werden.

Eine pauschale Vorfestlegung auf Maßnahmen zur Gewässerrenaturierung steht somit im Widerspruch zum Abwägungsgebot der Bauleitplanung, welches eine sachgerechte Wertung und Würdigung der im Einzelfall betroffenen Belange erforderlich macht.

In Planfällen, die zusätzlich zur Eingriffsregelung auch Maßnahmen zur Bewältigung artenschutzrechtlicher Konflikte (§ 44 BNatSchG), zum Ausgleich besonders geschützter Biotope (§ 30 BNatSchG) oder zur funktionalen Kompensation von Wallhecken (§ 22 Abs. 3 NAGBNatSchG) erforderlich machen, sind Maßnahmen zur Gewässerrenaturierung ohnehin in den meisten Fällen ungeeignet, da sie die jeweiligen gesetzlichen Anforderungen nicht erfüllen. Hier würde ein Vorrang von Gewässerrenaturierungen zur Eingriffskompensation dazu führen, dass ein Mehr an Maßnahmen erforderlich wird: Eingriffskompensationsmaßnahmen am Gewässer plus Maßnahmen zum Artenschutz, zum Biotopausgleich (z.B. Neuschaffung mesophiles Grünland) oder zur Neuanlage von Wallhecken.

Entscheidende Nachteile können zusätzlich auch durch die hohen formalen Anforderungen und den damit verbundenen zeitlichen Vorlauf für Maßnahmen der Gewässerrenaturierung entstehen, zudem aus Fragen der Flächenverfügbarkeit. Dies gilt insbesondere für die im Antrag hervorgehobenen Bächen.

Maßnahmen zur Renaturierung von Fließgewässern sind naturschutzfachlich nur sinnvoll, wenn sie längere und zusammenhängende Abschnitte des Gewässers einschließlich Uferstreifen einbeziehen. Die hierfür erforderlichen Flurstücke/ Teilflächen müssen zunächst verfügbar gemacht werden.

Dann bedürfen Veränderungen eines Gewässers einer wasserrechtlichen Zulassung. Da durch die Renaturierung von Fließgewässern im Regelfall mehrere Anrainer betroffen sein können, wird zumeist ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren erforderlich, mit dem entsprechenden Verwaltungs-, Kosten- und Zeitaufwand. Eine Zuordnung als Kompensationsmaßnahme für einen Bebauungsplan kann erst erfolgen, wenn die Planfeststellung erfolgt ist oder zumindest sicher in Aussicht gestellt ist.

Somit stellen sich Maßnahmen zur Gewässerrenaturierung deutlich zeit- und kostenintensiver dar als sonst übliche Kompensationsmaßnahmen wie z.B. die Entwicklung extensiv bewirtschafteten Grünlands oder die Anlage von Gehölzpflanzungen. Dabei müsste die Gemeinde Rastede in Vorleistung gehen.

- Unterfall Kompensationsmaßnahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Für Eingriffsvorhaben außerhalb der Bauleitplanung gelten die Maßgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Die Zuständigkeit liegt hier bei der verfahrensführenden Behörde bzw. (im Fall von verfahrensfreien Baumaßnahmen) bei der Unteren Naturschutzbehörde.

Soweit die Gemeinde Rastede Verursacher eines Eingriffs ist, der nicht durch Festsetzungen eines Bebauungsplans vorbereitet wird, muss sie Kompensationsmaßnahmen für diesen Eingriff leisten. Anders als in der Bauleitplanung besteht hier kein Abwägungsspielraum der Gemeinde

Rastede, sondern es gelten die strikteren Anforderungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Hinsichtlich der Lage sind Kompensationsmaßnahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im selben Naturraum umzusetzen wie der Eingriff. Das Rasteder Gemeindegebiet hat Anteil an zwei Naturräumen: der Ostfriesisch-Oldenburgischen Geest und den Watten und Marschen. Gewässer gibt es in beiden Naturräumen, und auch die besonders hervorgehobenen Bäken verlaufen von den Geestgebieten in die Marschbereiche, so dass der geforderte Naturraumbezug einer vorrangigen Kompensation an Gewässern nicht entgegensteht.

Hinsichtlich des erforderlichen Umfangs an Kompensationsmaßnahmen gelten die Ausführungen zur städtebaulichen Eingriffsregelung hier analog. Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass mit § 15 Abs. 3 BNatSchG ohnehin auf den Schutz land- und forstwirtschaftlicher Flächen vor einer übermäßigen Inanspruchnahme für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hingewirkt wird.

Auch die vorstehend formulierten Bedenken hinsichtlich der funktionalen Eignung von Gewässerrenaturierungsmaßnahmen, hinsichtlich der oftmals fehlenden Eignung zu funktionaler Mehrfachkompensation (d.h. Anrechnung der Maßnahme nicht allein zur Eingriffskompensation, sondern auch für Artenschutz, Biotopschutz, Wallheckenschutz o.ä.) sowie hinsichtlich des hohen Zeit- und Verfahrensaufwandes gelten hier gleichermaßen.

- Unterfall allgemeine Naturschutzmaßnahmen ohne weitere rechtliche Verpflichtung

Für allgemeine Naturschutzmaßnahmen, die die Gemeinde Rastede ohne weitere rechtliche Verpflichtung umsetzt, bestehen keine formalen Vorgaben hinsichtlich Lage oder hinsichtlich quantitativer und qualitativer Aspekte. Eine Selbstbindung der Gemeinde im Sinne des Antrags der CDU-Fraktion (Punkt 1) ist hier also möglich.

Einordnung des Antrages der CDU-Fraktion: zu Punkt 2

Punkt 2 des Antrages bezieht sich auf Aspekte der Beteiligung (Öffentlichkeit, Landwirte, Klimaschutzbeauftragte) sowie der Förderung.

- Unterfall Kompensationsmaßnahmen der kommunalen Bauleitplanung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Öffentlichkeit, zu der auch die im Gemeindegebiet ansässigen Landwirte zählen, ohnehin zu beteiligen (§ 3 BauGB). Darüber wird seitens der Gemeinde Rastede regelmäßig auch die Landwirtschaftskammer als Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren beteiligt (gemäß § 4 BauGB). Da i.d.R. die Kompensationsmaßnahmen bereits zum Entwurfsstand des Bebauungsplans bekannt und in der Planbegründung dargelegt sind, erfolgt eine entsprechende breite Öffentlichkeitsbeteiligung somit bereits.

Eine Refinanzierung von Kompensationsmaßnahmen durch Fördermittel ist nicht zulässig. In der Eingriffsregelung gilt das Verursacherprinzip: „Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen.“ (§ 15 Abs. 2 S. 1 BNatSchG). Deshalb dürfen fremd finanzierte Maßnahmen nicht als Kompensationsmaßnahmen eingebracht werden.¹ Auch zu vorgezogen durchgeführten Kompensationsmaßnahmen (Kompensationspools) formuliert das BNatSchG eindeutig, dass eine Anerkennung für die Eingriffsregelung nur möglich ist, wenn für die Maßnahmen keine öffentlichen Fördermittel in Anspruch genommen wurden.

¹ Frenz, W. & H-J. Müggenborg (Hrsg.): Bundesnaturschutzgesetz Kommentar. Berliner Kommentare, Erich Schmidt Verlag, 3. Auflage 2021

Nichts anderes ergibt sich für die städtebauliche Eingriffsregelung aus §§ 135 a und b BauGB.

- **Unterfall Kompensationsmaßnahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

Inwieweit für Eingriffsvorhaben außerhalb der Bauleitplanung eine förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung vorgesehen ist, ist abhängig vom jeweiligen Vorhaben. Ob für von der Gemeinde Rastede durchgeführte Eingriffsvorhaben, für die nicht ohnehin im förmlichen Verfahren eine Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt, eine informelle Beteiligung zielführend ist und welcher Verwaltungsaufwand damit einhergehen würde, kann an dieser Stelle nicht pauschal beurteilt werden.

Dass sich im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung eine Refinanzierung von Kompensationsmaßnahmen durch Fördermittel verbietet, wurde vorstehend bereits ausgeführt.

- **Unterfall allgemeine Naturschutzmaßnahmen ohne weitere rechtliche Verpflichtung**

Für allgemeine Naturschutzmaßnahmen der Gemeinde Rastede, die ohne Zusammenhang mit der Eingriffsregelung durchgeführt werden, bestehen keine vergleichbaren Vorschriften.

Eine breite informelle Öffentlichkeitsbeteiligung im Vorfeld der Maßnahmen, eine Maßnahmenkonzeption mit Synergien für den Klimaschutz und eine Nutzung der öffentlichen Gelder als Eigenanteil zur Einwerbung von Fördermitteln ist hier sicherlich am ehesten möglich.

Einordnung des Antrages der CDU-Fraktion: zu Punkt 3

Punkt 3 des Antrags nimmt Bezug auf Mittel zur Kompensation von Fahrzeuganschaffungen ohne Elektroantrieb.

Hierbei handelt es sich somit eindeutig um den Unterfall allgemeine Naturschutzmaßnahmen, und nicht um Kompensationsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung.

Naturschutzrechtliche Regelungen stehen einer Verwendung der Mittel zur Renaturierung von Gewässern und Bächen im Gemeindegebiet somit im Grundsatz nicht entgegen.

Inwieweit Maßnahmen zur Gewässerrenaturierung dazu dienen können, dem CO₂-Ausstoß von Verbrennerfahrzeugen durch CO₂-Bindung entgegenzuwirken, lässt sich nicht pauschal beantworten. Es sind sowohl Einzelfälle denkbar, in denen Renaturierungsmaßnahmen an Gewässern zu einer Festlegung von CO₂ führen – beispielsweise durch die Vernässung in der Gewässeraue und damit einhergehend dem Erhalt vorhandener Moorböden, aber auch durch Gehölzpflanzungen am Gewässer – als auch Einzelfälle, in denen Renaturierungsmaßnahmen an Gewässern zu einer zusätzlichen Freisetzung von CO₂ führen – beispielsweise wenn durch Erdbau-Maßnahmen kohlenstoffreiche Böden abgegraben werden oder wenn der Gewässerrenaturierung z.B. Gehölzbestände oder Dauergrünland weichen müssen.

Oldenburg, den 14.03.2022

Diplom-Landschaftsökol. Elisabeth Ferus

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2022/062

freigegeben am **09.05.2022**

Stab

Sachbearbeiter/in: Henkel, Günther

Datum: 27.04.2022

Rasteder Ortsbild schützen und pflegen - Antrag der CDU-Fraktion

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	30.05.2022	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	07.06.2022	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Vergabe eines Planungsauftrages vorzubereiten, der die Möglichkeiten zum Schutz und zur Entwicklung des Rasteder Ortsbildes aufzeigt.

Sach- und Rechtslage:

Die Fraktion der CDU hat den als Anlage 1 zu dieser Vorlage beigefügten Antrag gestellt.

Dieser Antrag enthält eine Reihe von Überlegungen, die sich mit den künftigen Fragen der städtebaulichen Gestaltung auseinandersetzen sollen.

In Anbetracht der Vielzahl von Gestaltungsvorschriften einerseits, aber auch im Hinblick darauf, dass durch veränderte Anforderungen an Klima- und Umweltfragen die Gestaltung nicht allein aus städtebaulichen Gesichtspunkten heraus zu beurteilen wäre, schlägt die Verwaltung vor, dem Antrag zu entsprechen.

Ziel könnte dabei zunächst die Bestandsaufnahme, auch unter Berücksichtigung der in den 1990er Jahren erarbeiteten umfangreichen Gestaltungssatzungen sein, um zunächst einen Überblick zu gewinnen. Die Vorgehensweise könnte dabei vergleichbar den Überlegungen zur Erstellung des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung erfolgen, sodass zu einem späteren Zeitpunkt unter entsprechender Beteiligung einer Öffentlichkeit Ideen und andere Anregungen entwickelt werden können. Dabei könnte dann nicht nur Gestaltungsüberlegungen für möglicherweise wertvolle historische Gebäude Rechnung getragen werden, sondern es wäre denkbar, in den verschiedenen Baugebietskategorien grundsätzliche Gestaltungsüberlegungen festzuschreiben.

Finanzielle Auswirkungen:

Für entsprechende Untersuchungen wird voraussichtlich ein Aufwand von gegen 30.000 Euro entstehen. Mittel hierfür sind im Haushaltsplan 2022 nicht eingeplant und müssten ggf. überplanmäßig zur Verfügung gestellt werden, wobei davon ausgegangen wird, dass sich die Kassenwirksamkeit zum Teil erst 2023 ergeben wird.

Auswirkungen auf das Klima:

Zurzeit keine.

Anlagen:

- Antrag der CDU-Fraktion



Hendrik Lehnerts
Fraktionsvorsitzender

Graf-Johann-Str. 15
26180 Rastede
0151 40554853
hendrik.lehnerts@gmail.com

CDU Ratsfraktion Rastede, Graf-Johann-Str. 15, 26180 Rastede

Herrn
Bürgermeister Lars Krause
Sophienstraße 27
26180 Rastede

27.01.2021

Rasteder Ortsbild schützen und pflegen

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

im Namen der CDU-Ratsfraktion stellen wir hiermit folgenden Antrag, den die entsprechenden Gremien beschließen mögen:

Rat und Verwaltung sehen sich in der Pflicht, das Ortsbild vor städtebaulichen und gestalterisch-architektonischen Fehlentwicklungen zu schützen, den Charakter des Ortes zu pflegen und darüber hinaus dessen Qualität positiv weiterzuentwickeln. Zu diesem Zweck wird die Verwaltung beauftragt:

1. Dem zuständigen Fachausschuss in öffentlicher Sitzung die bestehende Gestaltungssatzung für örtliche Bauvorschriften entlang der Oldenburger Straße sowie für einen Teilbereich der Raiffeisenstraße aus dem Jahr 1991 vorzustellen,
2. dem Fachausschuss in öffentlicher Sitzung die erfassten, in der Gemeinde Rastede vorhandenen ortsbildprägenden Straßenzüge, Plätze und Gebäude aufzuzeigen,
3. eine Arbeitsgruppe „Städtebaulicher Gestaltungsbeirat“ zu initiieren, in der Experten, Politik, Verwaltung, örtliche Bauschaffende und Bürgerinnen und Bürger den Rahmen für mögliche neue Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen erarbeiten,
4. dem zuständigen Fachausschuss in regelmäßigen Abständen über die Fortschritte der Arbeitsgruppe „Städtebaulicher Gestaltungsbeirat“ Bericht zu erstatten sowie
5. dem Rat die Arbeitsergebnisse in Form von Entwürfen neuer Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen für ortsbildprägende Straßen, Plätze und Gebäude zur Beratung und Abstimmung vorzulegen.

Begründung:

Die Gemeinde Rastede verfügt über Straßenzüge, Plätze und Gebäude, die durch ihre gestalterische Anordnung den besonderen Charakter der Gemeinde und das Ortsbild als Residenzort über Generationen hinweg prägen.

Bauvorhaben der jüngeren Vergangenheit sowie aktuelle Planungen - insbesondere der Abriss bestehender Gebäude zu Neubauzwecken - zeigen, dass wirtschaftliche Interessen die vorhandenen ortsbildprägenden Strukturen nicht immer ausreichend berücksichtigen. Die Qualität des Ortsbildes leidet unter diesen Entwicklungen. Die kommunale Politik sollte hier gestalterisch und steuernd tätig werden.

Die CDU-Ratsfraktion ist deshalb seit langem aktiv, um baulichen Fehlentwicklungen in der Gemeinde entgegenzutreten und ortsbildprägende Elemente zu schützen. Wir sind der Überzeugung, dass ortsbildprägende Strukturen - bei gleichzeitigen Entwicklungsmöglichkeiten für Investoren - erhalten bleiben sollen. Das von der CDU angestrebte und im Rat beschlossene Konzept zur verträglichen Innenverdichtung bildet eine gute Grundlage hierfür.

Im Rahmen der Erarbeitung des o.g. Konzepts wurden ortsbildprägende Straßenzüge untersucht. In diesen Bereichen besteht eine erhöhte Anforderung an die Gestaltung von Gebäudekörpern, wie sie beispielsweise im Rahmen einer umfangreichen Gestaltungssatzung von Prof. Jochen Bunse für Teilbereiche des Rasteder Ortskerns seit 1991 gelten. Diese Satzung regelt über örtlichen Bauvorschriften gestalterisch-architektonische Anforderungen, wie beispielsweise mögliche Dachformen, die Gliederung von Fassadenflächen oder die Anbringung von Werbeanlagen.

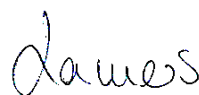
Die bestehende Gestaltungssatzung soll Ausgangspunkt der Diskussion zum Schutz ortsbildprägender Strukturen sein. Beantragt wird eine Neuauflage der bestehenden Gestaltungssatzung unter Beteiligung von Fachexpertise und mit einer umfassenden Bürgerbeteiligung für den bisherigen Geltungsbereich und für weitere, das Ortsbild prägende Bereiche unserer Gemeinde. Historische und ortsbildprägende Gebäude gilt es über das Instrument der Erhaltungssatzung zu schützen. Eine Arbeitsgruppe „Städtebaulicher Gestaltungsbeirat“, in der Experten, Politik, Verwaltung und Bürgerinnen und Bürger zusammenkommen, soll diesen Prozess begleiten.

Es soll sichergestellt werden, dass Neubauten sich sensibel und harmonisch in die ortsbildprägende Umgebung einfügen und historische, ortsbildprägende Gebäude vor einem zu schnellen Abriss bewahrt werden. Rastede soll sein Gesicht und seinen Charakter auch für kommende Generationen erhalten.

Mit freundlichen Grüßen



Hendrik Lehnert
Fraktionsvorsitzender



Susanne Lamers

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

Vorlage-Nr.: 2022/074

freigegeben am **19.05.2022**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Stefan Unnewehr

Datum: 14.05.2022

Klima- und umweltschützenden Festsetzungen in Bauleitverfahren - Antrag der Gruppe SPD, BÜNDNIS90/DIE GRÜNEN, UWG

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	30.05.2022	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	07.06.2022	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Ein entsprechend qualifiziertes Fachplanungsbüro wird mit der Erarbeitung eines Konzeptvorschlages am Beispiel des Bebauungsplangebietes „Roggenmoorweg“ beauftragt, um konkrete Vorschläge für die Umsetzung der Zielsetzung der Klimaneutralität zu erhalten, welche auch für künftige Bauleitplanverfahren Verwendung finden können.

Sach- und Rechtslage:

Die Gruppe SPD, BÜNDNIS90/DIE GRÜNEN, UWG hat am 19.04.2022 einen Antrag auf Prüfung zur Berücksichtigung von klima- und umweltschützenden Festsetzungen in Bauleitverfahren der Gemeinde Rastede gestellt. Dabei sollen sich die Vorschläge nicht nur auf einzelne Vorhaben innerhalb eines Gebietes, sondern vielmehr auch auf den gesamten Planbereich erstrecken können. (Details können dem als Anlage 1 beigefügten Antrag entnommen werden). Weiterhin empfiehlt die Gruppe, den Planungsbereich des Geländes beim Bauhof (Bebauungsplan – Entwurf Nr. 115 „Roggenmoorweg“) als Pilotprojekt zu initiieren.

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich diese Überlegung in den Rahmen der bisherigen Beschlussfassungen zur Erreichung von Klimaschutzziele in der Gemeinde Rastede ein.

Die mit dem Antrag verbundene komplexe Aufgabenstellung kann dabei nicht allein den bauplanungsrechtlichen Bereich umfassen. Unabhängig von rechtlichen Beschränkungen – nicht alle Überlegungen sind überhaupt dem Baurecht zugänglich; vgl. hierzu auch Vorlage 2021/127 (Festsetzungen Klimaschutz) - ist einem solchen Verfahren nur dann Erfolg beschieden, wenn im Ergebnis auch eine grundsätzliche Marktgängigkeit besteht.

Folgende Überlegungen wären deshalb anzustellen:

- **Ziel- /Ergebnisdefinition**

Welche Erwartungen / Ziele sollen hinsichtlich der Einführung umweltschützender Festsetzungen in Bauleitplanungen der Gemeinde Rastede erfüllt / erreicht werden?

Welche gesetzlichen Vorgaben sind zu beachten?

Auf welche Daten / Gutachten und Vorarbeiten kann gegebenenfalls zurückgegriffen werden?

Welche konkreten Vorstellungen/Anregungen können in die weiteren Überlegungen einbezogen werden beziehungsweise welche (weiteren) rechtlichen oder tatsächlichen Hürden sind zu beachten?

- **Verfahren**

Welcher Weg kann/muss beschritten werden, um definierte Ziel beziehungsweise Ergebnis lösungs- und praxisorientiert zu erreichen?

Wie kann eine Evaluation erfolgen, damit Kontroll- und Steuerungsmechanismen sicherstellen, dass die gesteckten Ziele erreicht oder sogar übertroffen werden. Dabei könnten auch partielle Ziele formuliert werden, die in der Summe eine 100% Klimaneutralität gewährleisten.

Beispielhaft könnten sie wie folgt definiert und beleuchtet werden:

- Festlegung des Energiestandards für (alle) Gebäude
- Festlegung von Grünflächen / Grünflächenanteilen (z.B. Thema Blühwiese)
- Festlegung, ob Fahrzeugverkehr im Plangebiet beschränkt wird (wo, wie, wer, was)
- Festlegung ob fossile / nicht regenerative Energieträger (grundsätzlich) ausgeschlossen werden?
- Festlegung von Verbrauchsmengen und/oder Rückhaltung (z.B. Wasser/Abwasser)
- Verwendung von klimaneutralen Baustoffen
- Festlegung von Emissionswerten für die Errichtung und/oder den Betrieb von Plangebieten
- Materialvorgaben (auch öffentliche Flächen)
- Definition (spezieller) Vermarktungsstrategien
- Wärme- / Energieversorgung

Erst über entsprechende Zieldefinitionen lassen sich Vorschläge und Varianten erarbeiten, die gegeneinander abgewogen und auf Nachhaltigkeit geprüft werden können.

Klimaneutralität kann auf unterschiedlichen Wegen erreicht und umgesetzt werden, geht allerdings immer mit dem Thema Ökonomie einher. Gerade in Anbetracht der aktuellen Marktsituation sind deshalb auch Bedingungen zu erarbeiten, die eine Umsetzung zulassen. Hierzu verfügt die Verwaltung jedoch nicht über entsprechende Erfahrungen.

Deshalb wird folgendes Verfahren vorgeschlagen:

Ein Fachplanungsbüro mit Erfahrungen in diesem Segment sollte mit der Erarbeitung eines Konzeptvorschlages am Beispiel der benannten Fläche „Roggenmoorweg“ beauftragt werden, auf dessen Grundlage in einem Vergabeverfahren die Umsetzung erfolgt. Der konkrete Vorschlag wird dann bauplanungsrechtlich unter Berücksichtigung weiterer vertraglicher Elemente umgesetzt. Dabei sollte der Vorschlag so umfassend sein, dass Teile hiervon auch in weiteren Bauleitplanverfahren Berücksichtigung finden können.

In jeder Phase wird eine entsprechende Beteiligung der Gremien erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen:

Nach Schätzung der Verwaltung dürften sich die Kosten für die Beauftragung eines Fachplanungsbüros auf ca. 15.000 bis 25.000 Euro belaufen. Die genaue Höhe wird im Rahmen der Ausschreibung der Leistungen zu ermitteln sein.

Haushaltsmittel in entsprechender Höhe können im Haushalt 2022 zur Verfügung gestellt werden. Darin enthalten sind nicht die Kosten für die Überarbeitung / Ergänzung der Bauleitplanung.

Auswirkungen auf das Klima:

Die Auswirkungen auf das Klima werden im Rahmen der jeweiligen Bauleitplanung dargestellt.

Anlagen:

Anlage 1 - Antrag der Gruppe SPD, BÜNDNIS90/DIE GRÜNEN, UWG

Anlage 2 - Handreichungen NWP

Anlage 3 - Räumliche Restriktionen Entwicklungsgebiet Kleibrok

Anlage 4 - Städtebauliches Entwicklungskonzept Roggenmoorweg

Anlage 5 - B-Plan 115 (Entwurf)

Anlage 6 - Muster Solarpflicht in Bebauungsplänen

Anlage 7 - Muster Verbot fossiler Brennstoffe in Bebauungsplänen



UWG Rastede

im Rat der Gemeinde Rastede

Herrn Bürgermeister

Lars Krause

Sophienstraße 27

26180 Rastede

Rüdiger Kramer, SPD-Fraktion

- r.kramer@ewe.net
- 0152-56771444

Dr. Sabine Eyting, Fraktion
Bündnis 90/Die Grünen

- sabine.eyting@ewetel.net
- 0152-08985949

Theo Meyer, UWG-Fraktion

- theo1.meyer@gmail.com
- 0170-4037515

Rastede, 19.04.2022

Antrag zur Berücksichtigung von klima- und umweltschützenden Festsetzungen in Bauleitverfahren der Gemeinde Rastede

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Krause,

die Gruppe der Parteien SPD, BÜNDNIS90/DIE GRÜNEN und UWG im Rat der Gemeinde Rastede stellt folgenden Antrag und bittet diesen in den zuständigen Ausschüssen öffentlich zu behandeln:

Die Verwaltung wird beauftragt, im Zuge weiterer Bauleitplanverfahren Vorschläge zur Berücksichtigung von klima- und umweltschützenden Festsetzungen zu unterbreiten. Die Vorschläge sollen sich dabei nicht nur auf einzelne Vorhaben innerhalb eines Gebietes, sondern vielmehr auch auf den gesamten Planbereich erstrecken.

Die Vorschläge sollen in den Kontext eines Pilotprojektes eingeordnet werden, um die Möglichkeiten und Herausforderungen offenzulegen.

Begründung:

Zur Eindämmung der Klimakrise streben wir eine klimaneutrale Gemeinde bereits deutlich vor dem Jahr 2040 an. In Bezug auf den Klimaschutz und die Lebensbedingungen auch in Rastede ist diese Entwicklung mit aller Kraft voranzutreiben. Beschleunigend kommt hinzu, dass die Sicherstellung unserer Versorgungssicherheit im Kontext der aktuellen politischen Ereignisse auch von einer breiten gesellschaftlichen Zustimmung getragen werden muss.



UWG Rastede

im Rat der Gemeinde Rastede

Schnelles Handeln ist geboten. Aus diesem Grund wollen wir die Rahmenbedingungen unserer Gemeindeentwicklung verändern. Wir wollen schon bei der Bauleitplanung Festsetzungen treffen, die im Einklang mit dem Klima- und Umweltschutz stehen und nachhaltig die Versorgungssicherheit unterstützen. Es sollen dabei Möglichkeiten entwickelt werden, die über die Mindestanforderungen der derzeit gültigen Rechtslage hinausgehen können.

Hierbei sollen separate Szenarien für den privaten Wohnungsbau und für Gewerbe entwickelt werden, da die Möglichkeiten aufgrund der unterschiedlichen Rahmenbedingungen deutlich voneinander abweichen. Dies zeigt sich beispielsweise beim Energieverbrauch und bei den in der Regel zur Verfügung stehenden Flächen für Energieerzeugungsmöglichkeiten.

Einzubeziehen wäre dabei die gesamte Planung der Fläche, z.B. hinsichtlich der Gestaltung und Nutzung von Freiräumen, Verkehrsflächen und Belangen der Wasserwirtschaft.

Um die Grundvoraussetzung für eine breite öffentliche Diskussion zu schaffen gilt es, den Chancen und Möglichkeiten auch die Risiken und Aufwendungen gegenüberzustellen. Nur in Kenntnis dieser Zusammenhänge kann es gelingen, einen belastbaren Weg für unsere Gemeinde zu gestalten. Daher wir die Verwaltung gebeten, den Mehraufwand sowie mögliche Vorteile und Fördermöglichkeiten ebenfalls zu prüfen.

Die Gruppe empfiehlt den Planungsbereich des Geländes beim Bauhof / der Firma Bohmann als Pilotprojekt, da hier insgesamt ein neues Gelände überplant und damit vollständig einer entsprechenden Prüfung unterzogen werden könnte.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Rüdiger Kramer

gez. Dr. Sabine Eyting

gez. Theo Meyer

SPD-Fraktion

Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

UWG-Fraktion



Gemeinde Rastede

Klimaschutz und Klimaanpassung auf kommunaler Planungsebene

Diese Handreichung soll Möglichkeiten für die Kommune darlegen, die Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung in der kommunalen Planung zu berücksichtigen. Aufgeführt werden Regelungen, mit denen Ziele im Hinblick auf eine Reduzierung von Treibhausgasemissionen, eine Verbesserung des Mikroklimas, Schutz vor Überflutungen in Folge von Starkregenereignissen sowie auf eine nachhaltige Mobilität umgesetzt werden können. Es werden ebenso Hinweise zu Regelungen im einschlägigen Fachrecht aufgeführt als auch Empfehlungen für eine konzeptionelle Berücksichtigung einzelner Themen gegeben.

Die kommunalen Handlungsmöglichkeiten umfassen hier **Festsetzungen** und ergänzende Regelungen in Form von **städtebaulichen Verträgen** auf Grundlage des Baugesetzbuches sowie **örtliche Bauvorschriften** auf Grundlage der Niedersächsischen Bauordnung. In den nachstehenden Tabellen werden Vorschläge für Regelungsmöglichkeiten in städtebaulichen Verträgen nur gegeben, soweit die Inhalte nicht über die Festsetzungen oder örtlichen Bauvorschriften im Bebauungsplan geregelt werden können. Der städtebauliche Vertrag ist in § 11 BauGB geregelt und stellt allgemein eine Möglichkeit der Zusammenarbeit zwischen öffentlicher Hand und Privaten in Form von Verträgen dar. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 bis 5 BauGB zählt beispielhaft eine Reihe von Maßnahmen auf, die Gegenstand eines solchen Vertrages sein können. Diese sind weder abschließend noch ist der Regelungsinhalt an die Ermächtigungsgrundlagen nach § 9 BauGB oder an andere Rechtsgrundlagen gebunden.

Die Städte und Kommunen sind in der Ausgestaltung derartiger Verträge grundsätzlich frei und können daher flexibel die Umsetzung von Klimaschutz- und Klimaanpassungszielen vereinbaren. Die städtebaulichen Verträge sollten die Bebauungspläne jedoch flankieren, das heißt die Grundlagen sollten bereits im Bebauungsplan verankert sein. So kann beispielweise auf Ebene des Bebauungsplanes die Errichtung von Photovoltaikanlagen festgesetzt werden und ergänzend über den städtebaulichen Vertrag ein Anschluss- und Benutzungszwang vereinbart werden. Bei den vertraglichen Regelungen sollte jedoch darauf geachtet werden, dass die Kommune in allen Baugebieten gleiche Maßstäbe ansetzt. Zudem sollten „Öffnungsklauseln“ enthalten sein, damit die einzelnen Maßnahmen auch mittel- und langfristig noch der Angemessenheit entsprechen. Auch sollten darin Verpflichtungen an den Rechtsnachfolger durch beispielweise eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit gem. § 1090 BGB erfolgen. Der städtebauliche Vertrag muss vor Planreife des Bebauungsplanes (gemäß § 33 BauGB) geschlossen werden, damit die Kommune eine Handhabe zur Einhaltung hat.

Inhalt

Ziel 1: Minimierung und Deckung des Wärme- und Strombedarfes	3
Ziel 1.1 Gebäudekörper, Lage und Ausrichtung von Gebäuden	3
Ziel 1.2 Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien, Nutzung von Wärmenetzen	6
Ziel 2: Verbesserung des Mikroklimas	10
Ziel 3: Schutz vor Überflutungen	15
Ziel 4: Förderung einer nachhaltigen Mobilität	18

Ziel 1: Minimierung und Deckung des Wärme- und Strombedarfes

Konzeptionelle Berücksichtigung möglich durch: Energiekonzept, Besonnungsstudie, Solarkonzepte, Luftreinhaltepläne

Regelungsinhalte im einschlägigen Fachrecht:

- Energetischer Gebäudestandard und Gebäudesanierung
- Berechtigungen zur Emission von Treibhausgasen
- Solarpflicht Niedersachsen¹

Ziel 1.1 Gebäudekörper, Lage und Ausrichtung von Gebäuden

Firstrichtung	
Festsetzungen nach BauGB	
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB: Die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen	
<p>Hintergrund: Solare Wärme wird hauptsächlich durch transparente Bauteile (z.B. Fenster) gewonnen. Mit einer Südorientierung der Hauptaufenthaltsräume wird der Wärmeertrag gesteigert. Durch außen liegenden Sonnenschutz oder die Verwendung von Sonnenschutzgläsern kann eine Überhitzung vermieden werden.</p> <p>Wohnhäuser in einem Baugebiet sollten im Mittel weniger als 45° von der Südausrichtung abweichen, da bis zu dieser Abweichung nur eine geringe Erhöhung des Heizwärmebedarfs (ca. fünf Prozent) von Wohngebäuden verbunden ist. Durch die Südausrichtung an der Hauptfassade erzielen auch Solaranlagen den höchsten Wirkungsgrad.²</p> <p>Die Südorientierung der Hauptfassade wird durch die Festsetzung der Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke unterstützt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB). Durch entsprechende Baulinien und Baugrenzen wird die Position des Gebäudes auf dem Grundstück und somit die Stellung der baulichen Anlage (z.B. Firstrichtung) bestimmt.</p>	<p>Beispiele: Die Südorientierung der Hauptfassade wird durch die Festsetzung der Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke unterstützt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Durch entsprechende Baulinien und Baugrenzen (§ 23 BauNVO) wird die Position des Gebäudes auf dem Grundstück und somit die Stellung der baulichen Anlage (z.B. Firstrichtung) bestimmt.</p>

¹ Novellierung der NBauO § 32a: Mindestens 50 % der Dachfläche der gewerblichen Gebäude (bei mindestens 75 Quadratmeter Dachfläche) sind mit Photovoltaik (PV) auszustatten. Gilt nicht für Wohngebäude! Alle anderen Gebäude (also auch Wohngebäude) müssen PV-Ready sein, d.h. das Tragwerk muss für eine spätere Solarenergienutzung ausreichend stabil sein und es müssen Leitungskorridore und Platz für zugehörige technische Ausrüstung vorgesehen werden. Wirksam wird diese Vorgabe für alle Bauanträge ab Januar 2023.

² NIKIS Niedersächsische Initiative für Klimaschutz und Siedlungsentwicklung: Klimaschutz in der Siedlungsentwicklung – ein Handbuch April 2014

Gebäudekörper

Festsetzungen nach BauGB

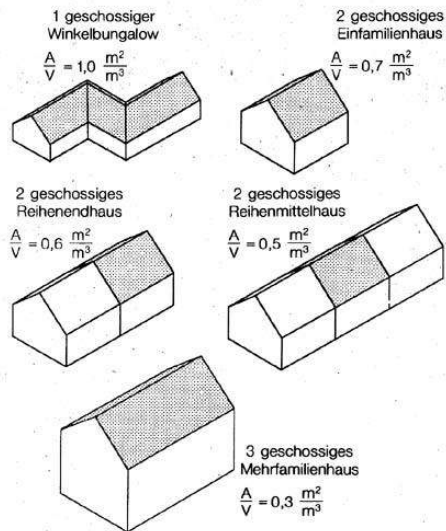
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB: Maß der baulichen Nutzung i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO: Zahl der Vollgeschosse

Hintergrund:

Eine kompakte Bauform trägt dazu bei, das zu beheizende Gebäudevolumen im Verhältnis zur Außenfläche (A/V-Verhältnis) gering zu halten.

=> geringer Wärmeverlust über die Außenwand

Verdichtete Bauformen weisen ein günstigeres A/V-Verhältnis auf. Die Transmissionswärmeverluste werden vor allem über die Außenwände und das Dach abgegeben, aber auch in geringerem Umfang in den Boden.



<https://wiki.energie-m.de/Datei:Av-beispiele.jpg>

Beispiel:

Kompaktheit der Baukörper: Für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen des Wohnungsbaus werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Nicht festsetzbar ist die Festlegung bestimmter Energiestandards.

Städtebauliche Verträge

§ 11 Abs. 1 Nr. 5 BauGB: Entsprechend den mit den städtebaulichen Planungen und Maßnahmen verfolgten Zielen und Zwecken die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden

Beispiel 1:

Anforderungen an den Jahresprimärenergiebedarf in Bezug zum Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Beispiel 2:

Der Käufer verpflichtet sich, bei der Bebauung des Grundstückes für das darauf zu errichtende Gebäude bestimmte Energiekennzahlen einzuhalten, z.B.:

- Jahresprimärenergiebedarf von maximal 19,9 kWh/(m²a) für 1 EFH (KfW 55 EE mit Solar)
- Transmissionswärmeverlust (HT') von maximal 0,252 W/m²K für 1 EFH (KfW 55 EE mit Solar)

kWh = Kilowattstunde, a = Jahr W = Watt, K = Kelvin

Als Referenz dient die Grundvariante GEG-Referenzgebäude mit 81,7 kWh/(m²a) für 1 EFH (KfW 55 EE mit Solar) und 0,368 W/m²K für 1 EFH (KfW 55 EE mit Solar).

Die Sicherstellung kann ggf. auch in einem notariellen Kaufvertrag sichergestellt werden.

Beispiel 3:

Die Errichtung anderer [zertifizierter] Passivhäuser ist nicht gestattet.

Festsetzungen nach NBauO

§ 84 Abs. 3 NBauO Nr. 1: Besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäude

Hintergrund:

Für ein gutes A/V Verhältnis ist der Verzicht auf Dachgauben Erker, Nischen und Winkel in der wärmedämmenden Gebäudehülle sinnvoll.

Beispiel:

Regelung von:

- Dachaufbauten und Dacheinschnitten (z.B.: Dachgauben etc. sind unzulässig)
- Dachform (z.B.: Es sind nur Flachdächer und Pultdächer zulässig.)
- Dachneigung (z.B.: Dächer sind mit einer Dachneigung von maximal 25 Grad zulässig.)

Vermeidung von Verschattung

Festsetzungen nach BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO: Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhe

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB: die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

Hintergrund:

Solare Wärme wird hauptsächlich durch transparente Bauteile (z.B. Fenster) gewonnen. Durch eine Vermeidung von Verschattung wird der Wärmeertrag gesteigert.

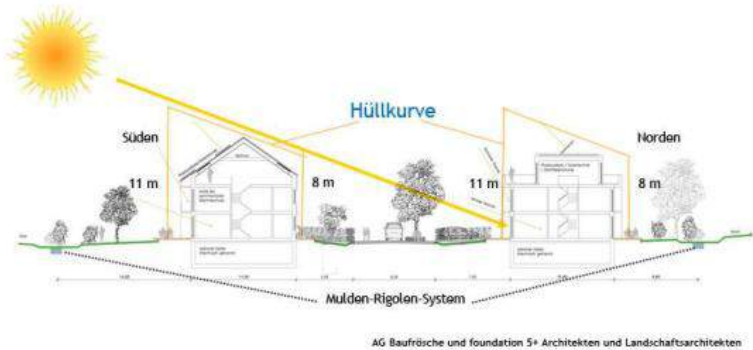
Einen besonderen Weg zur Vermeidung einer Verschattung der benachbarten Gebäude auch bei niedrig stehender Sonne geht die Stadt Hannover. In den Bebauungsplänen der Stadt wird neben der Anzahl der Vollgeschosse auch eine Höhenfestsetzung in Form einer s. g. „Hüllkurve“ vorgesehen. Damit wird die Höhengrenze für die zukünftigen Baukörper festgesetzt, ohne gleichzeitig die Form des Gebäudes oder Daches festsetzen zu müssen. Die Oberkante des jeweiligen Baukörpers muss unterhalb einer definierten fallend oder steigend verlaufenden Höhenlinie liegen (siehe hierzu Abbildung). Auch am kürzesten Tag des Jahres soll auf diese Weise sichergestellt werden, dass das Erdgeschoss des

Beispiel:

Stadt Burgdorf Bebauungsplan Nr. 66:

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist durch die festgesetzte Hüllkurve begrenzt. Die Festsetzung der maximalen Traufhöhe ist davon unabhängig. Die Hüllkurve verläuft von der jeweils nördlichen Grundstücksgrenze bis zur südlichen Grundstücksgrenze des jeweiligen Baugrundstückes. Ihre Festlegung gilt im Sinne von Höchstmaßen auf der gesamten Gebäudelänge.

nördlichen Nachbarn mindestens zur Hälfte besonnt ist. Diese Art der Festsetzung wurde entwickelt, um eine optimale Höhenentwicklung und Kompaktheit von Baukörpern zu erreichen.³



Hintergrund: Am kürzesten Tag des Jahres soll das Erdgeschoss des nördlichen Nachbarn zumindest (zur Hälfte der Zeit) besonnt sein.

Ziel 1.2 Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien, Nutzung von Wärmenetzen

Ausschluss fossiler Brennstoffe

Festsetzungen nach BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a) BauGB: Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen.

Hintergrund:

Von ihrer ursprünglichen Konzeption her geht es bei der Festsetzung um sog. Luftreinhaltegebiete im engeren Sinne, die selbst geschützt werden sollten oder in denen die Verwendung bestimmter luftverunreinigender Stoffe ausgeschlossen oder beschränkt werden sollte, um Gebiete in der Nachbarschaft zu schützen (z.B. Schutz von Kur- oder Erholungsgebieten, Gebieten mit häufigen Inversionswetterlagen u.ä.), die nicht durch Immissionen etwa von Brennstoffen wie Kohle, Briketts oder Holz gestört werden sollen. Allerdings kann die Festsetzungsmöglichkeit spätestens seit der Klimaschutznovelle 2011, mit der die den Klimaschutz betreffenden Neuregelungen insbesondere in § 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 in das Baugesetzbuch eingeführt wurden, auch aus Gründen des Klimaschutzes genutzt werden. Denn damit ist deutlich gemacht worden, dass die Bauleitplanung auch einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des

Beispiel 1:

Fossile Brennstoffe dürfen im Plangebiet für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht verwendet werden. Für die Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, die bei Inkrafttreten des Bebauungsplans bereits existieren, kann eine Ausnahme von dem Verwendungsverbot für fossile Brennstoffe erteilt werden.

Beispiel 2: Die Verwendung fossiler Brennstoffe (Braun- und Steinkohle, Torf, Erdgas und Erdöl) ist unzulässig. Holz und Biomasse gehören nicht zu den fossilen Brennstoffen und werden von dieser Festsetzung nicht erfasst.

³ DIFU Deutsches Institut für Urbanistik: Klimaschutz in der verbindlichen Bauleitplanung: Berlin Oktober 2014

<p>Klimawandels leisten kann und soll. Allerdings ändert dies nichts daran, dass die Voraussetzungen für die jeweilige Festsetzung erfüllt sein müssen.⁴</p> <p>Aus UPR 12/2020 S. 486: Wenn es aufgrund einer konkreten Belastungssituation innerhalb oder außerhalb des Plangebietes oder nach dem Konzept der Gemeinde z.B. zur Lufthygiene erforderlich ist, kann die Verwendung bestimmter Luft verunreinigender Stoffe beschränkt oder verboten werden. Eine konkrete örtliche Belastungssituation ist keine Voraussetzung für eine derartige Festsetzung. Die Festsetzung setzt aber voraus, dass sich aus der spezifischen örtlichen Situation ein Regelungsbedürfnis ergibt oder spezifische Planungsziele für die jeweilige Örtlichkeit vorliegen.</p> <p>Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten: Zwar kommen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23a) BauGB auch hier in Betracht, wenn sich dies mit der Art der dort anzusiedelnden gewerblichen Nutzungen vereinbaren lässt. Hier bestehen allerdings zusätzliche Beschränkungen bei Anlagen, die dem Treibhausgas-Emissionshandelsgesetz (TEHG) unterfallen, da für diese Anlagen § 5 Abs. 2 BImSchG einschlägig ist, der auch bei der Auslegung von § 9 Abs. 1 Nr. 23a) BauGB zu beachten ist. Für diese Anlagen ist es der Gemeinde durch vorrangiges Bundesrecht und unionsrechtliche Vorgaben untersagt, die Verwendung fossiler Brennstoffe auszuschließen oder auch nur einzuschränken, da dies das Regelungskonzept des TEHG unterlaufen würde (BVerwG, Urteil vom 14.09.2017 – 4 CN 6.16, BVerwGE 159, 356). Wenn daher für derartige Gebiete überhaupt diesbezügliche Festsetzungen getroffen werden sollen, müssen die betreffenden Anlagen von der Festsetzung ausdrücklich ausgeklammert werden.</p> <p>Lenz und Johlen Rechtsanwälte: Verfolgung allein ökologischer Ziele ohne städtebaulichen Bezug zulässig?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bisher strittig, im Lichte des Klimabeschlusses zu bejahen • Bisher etwa OVG Lüneburg: Die Verfolgung des Ziels, das Weltklima verbessern zu helfen, reiche mangels bodenrechtlichen Bezugs nicht aus (Urt. v.14.01.2002 - 1 KN 468/01) 	
<p>Städtebauliche Verträge § 11 Abs. 1 Nr. 4 BauGB: Entsprechend den mit den städtebaulichen Planungen und Maßnahmen verfolgten Zielen und Zwecken die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplungen</p>	
<p>Hintergrund: Den größten Handlungsspielraum besitzen die Kommunen, wenn sie selbst Grundstücksbesitzer sind und im Rahmen privatrechtlicher Kaufverträge (gemäß BGB) die</p>	<p>Mögliche Vereinbarungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vorgabe bestimmter Heizungsanlagen (z.B. Brennwerttechnik bei bestehender Gasversorgung) • Anschluss- und Benutzungsverpflichtungen für Fern- oder Nahwärmeeinrichtungen

⁴ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen: Neubaugebiete Muster-Festsetzungen für ein Verbot fossiler Brennstoffe in Bebauungsplänen, Dezember 2021

<p>Bauwilligen zur Einhaltung schadstoffmindernden Belange verpflichten. Andernfalls müssen diese über Informations- und Beratungsangebote überzeugt werden. (vgl. Klimaoffensive Augsburg, S. 35)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Versorgungstechnische Faktoren <ul style="list-style-type: none"> ○ Festlegung zentrale/dezentrale Wärmeversorgung (Nah-/Fernwärme oder gebäudeweise Versorgung) ○ Festlegung Wahl des Energieträgers ○ effiziente Speicherung und Verteilung der Wärme ○ Festlegung regenerative Unterstützung der Energieversorgung)
--	---

Kraft-Wärme-Kopplung, Blockheizkraftwerk

Festsetzungen nach BauGB
 § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB: Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen

Hintergrund:
 Als Voraussetzung für die Festsetzung nach Nr. 23 b) ist die Erarbeitung eines Energiekonzeptes erforderlich. Es bestehen verschiedene Formen der Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte. Der Vorteil gegenüber konventionellen Einzelfeuerungsanlagen ist ein geringerer Ausstoß luftverunreinigender Stoffe, insbesondere von CO₂.
 Häufig kommen die folgenden Maßnahmen zum Einsatz:

- Zentrale Versorgung über ein Blockheizkraftwerk
- Solarthermie mit Nahwärmenetz, versorgt werden Quartiere, Wohngebäude, Stadtteile
- Dezentrale Wärmepumpen (mit gemeinsamen Erdsondenfeld)

Im Zuge der Überplanung des Gebietes ist das Ausmaß der Energienutzung zu ermitteln, um mit lokalen Energieversorgern eine energieeffiziente Versorgung des Baugebietes zu vereinbaren. Eine zentrale Wärmeversorgung erfordert aus wirtschaftlichen Gründen eine gesicherte Wärmeabnahme.

Besonderheit in Gewerbegebieten: In Gewerbegebieten kann insbesondere die gemeinsame Nutzung von Wärme und Strom aus Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen zum Einsatz kommen. Die Abwärme des Gasmotors wird – im Gegensatz zu getrennter Erzeugung von Strom und Wärme – genutzt. Die Anlagen haben einen deutlich höheren Wirkungsgrad und sparen somit Kosten für den Nutzer sowie CO₂-Emissionen. Sind die Bedarfe an Strom und Wärme ganzjährig gegeben, kann diese Form der Versorgung im Verbund genutzt werden, während einzelne Betriebe unter Umständen zu geringe Bedarfe haben, um eine KWK-Anlage allein wirtschaftlich betreiben zu können.

Beispiel 1:
 Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung zu treffen.

Beispiel 2:
 In den Baufeldern B1 bis B4 ist je Baufeld eine Heizzentrale zulässig. Der baufeldübergreifende Zusammenschluss von Wärmenetzen ist möglich.

Städtebauliche Verträge
 § 11 Abs. 1 Nr. 4 BauGB: Entsprechend den mit den städtebaulichen Planungen und Maßnahmen verfolgten Zielen und Zwecken die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplungen

Hintergrund:

Mögliche Vereinbarungen:

- Anschluss- und Benutzungsverpflichtungen für Fern- oder Nahwärmeeinrichtungen

<p>Die Gemeinden sind inhaltlich nicht an die Gegenstände des § 11 Abs. 1 S. 2 BauGB gebunden („insbesondere“), sondern grundsätzlich frei, auch andere Vereinbarungen (z.B. Energiestandards) zu treffen sofern sie sich an den Zielen des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB orientieren und die allgemeinen Zulässigkeitsvoraussetzungen an städtebauliche Verträge gemäß § 11 Abs. 2 und 3 BauGB wahren.</p> <p>Gemäß § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 Bau.GB (sog. Folgekostenvertrag) können Kosten für klimaschutzmotivierte Infrastrukturmaßnahmen (z.B. KWK-Anlagen und -Netze, Solaranlagen) auf Private abgewälzt werden, sofern die Kausalität zwischen den Kosten und dem geplanten Vorhaben gegeben ist.⁵</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Festlegung Wahl des Energieträgers (erneuerbare Energien, Kraft-Wärme-Kopplung) <p>Beispiel 1: Feste und flüssige Brennstoffe dürfen nicht verwendet werden. Es ist eine [...] -Anlage zu installieren. Die Energieversorgung für Raumwärme und Warmwasser erfolgt ausschließlich durch Fernwärme.</p> <p>Beispiel 2: Der Käufer verpflichtet sich im Interesse der Luftreinhaltung, die bestehenden Anschlussmöglichkeiten an die Fernwärmeversorgung aus Kraft-Wärme-Kopplung für Beheizung und Brauchwassererwärmung einzusetzen. Ausgenommen hiervon ist die Wärmerückgewinnung vorhandener Energien oder die Nutzung regenerativer Energien.</p>
--	---

Versorgungsflächen für erneuerbare Energien / Kraft-Wärme-Kopplung

Festsetzung nach BauGB
 § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB: Die Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

Solaranlagen / Photovoltaik⁶

Festsetzung nach BauGB
 § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB: Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen

<p>Hintergrund: Durch die Erweiterung im Jahr 2011 auf „sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien...“ hat der Gesetzgeber Klarheit darüber geschaffen, dass tatbestandlich auch der direkte Einbau von Anlagen erneuerbarer Energien im Bebauungsplan festgesetzt werden darf.⁷</p> <p>Nr. 23 b) BauGB betrifft nicht Bestandsgebäude.</p>	<p>Beispiel 1 Gewerbegebiet (über die NBauO hinausgehend): Die Dachflächen der Gebäude sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 70 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.</p> <p>Beispiel 2 Allgemeines Wohngebiet: Bei der Errichtung von Hauptgebäuden sind die Dachflächen mit Solaranlagen (Photovoltaik oder Solarthermie) mit einer Mindestleistung von 0,05 Kilowatt peak je Quadratmeter überbaute Fläche (Grundfläche des Hauptgebäudes) auszustatten.</p> <p>Beispiel 3 Allgemeines Wohngebiet:</p>
---	--

⁵ https://www.fh-westkueste.de/fileadmin/Dateien/Forschung/ITE/Kurzstudie_Kommunale_Steuerungsmoeglichkeiten_Waermenetze_202004_Veroeffentlichung.pdf

⁶ Novellierung der NBauO § 32a: Mindestens 50 % der Dachfläche der gewerblichen Gebäude (bei mindestens 75 Quadratmeter Dachfläche) sind mit Photovoltaik (PV) auszustatten. Gilt nicht für Wohngebäude! Alle anderen Gebäude (also auch Wohngebäude) müssen PV-Ready sein, d.h. das Tragwerk muss für eine spätere Solarenergienutzung ausreichend stabil sein und es müssen Leitungskorridore und Platz für zugehörige technische Ausrüstung vorgesehen werden. Wirksam wird diese Vorgabe für alle Bauanträge ab Januar 2023.

⁷ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen: Photovoltaik in der kommunalen Bauleitplanung Muster-Festsetzung von Photovoltaik-Anlagen in Bebauungsplänen, März 2021

	<p>Die Dachflächen sind zu mindestens 25 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Die 25 % Solarmindestfläche darf unterschritten werden, soweit mindestens eine Leistung von 10 Kilowattpeak/ Anlagenleistung je Baugrundstück mit Photovoltaikmodulen/ Solarwärmekollektoren errichtet werden.</p>
<p>Städtebauliche Verträge § 11 Abs. 1 Nr. 4 BauGB: Entsprechend den mit den städtebaulichen Planungen und Maßnahmen verfolgten Zielen und Zwecken die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplungen</p>	
<p>Beispiel: Die Kommune (...) verfolgt mit ihren städtebaulichen Planungen das Ziel, die lokale Energieversorgung möglichst auf der Grundlage erneuerbarer Energien sicherzustellen. Entsprechend dieser Zielsetzung ist die auf den Dachflächen installierten Solaranlagen zur dezentralen Erzeugung von Strom oder Wärme für die das/die Gebäude zu nutzen. Überschüssige Energie kann in das öffentliche Stromnetz eingespeist werden.⁸</p>	

Ziel 2: Verbesserung des Mikroklimas

=> **Nutzungsverteilung, klimaangepasste Bauweise, Schaffung von Aufenthaltsräumen, Vermeidung Schadstoffbelastung, Lufthygiene, Schaffung und Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit von Grün- und Wasserflächen, Kalt-/ Frischluftentstehungsgebiete, lokale und regionale Ausgleichsräume, ...**

Konzeptionelle Berücksichtigung möglich durch: Klimamodelle, Freiraumkonzepte

<p>Dachbegrünung</p>	
<p>Festsetzung nach BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB: Für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzungen oder Wald festgesetzten Flächen das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p> <p>ÖBV nach NBauO § 84 Abs. 3 Nr. 7 NBauO: Um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen oder um die Eigenart oder den Eindruck von Baudenkmalen zu erhalten oder hervorzuheben, können die Gemeinden, [...] die Begrünung baulicher Anlagen vorschreiben</p>	
<p>Hintergrund: Dachflächen sorgen für erhöhten Zufluss von Niederschlag in die Kanalisation und schlechte Verdunstungswerte. Begrünte Dach- und Fassadenflächen vermindern nicht nur diese Folgen, sondern haben darüber hinaus viele positive Eigenschaften – auch in Form von Kostenreduzierung für die Unternehmen. Dazu zählen hohe Dämmwirkung (Hitze und</p>	<p>Beispiel 1 Gewerbegebiet Hannover: Im Gewerbegebiet sind die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Ausnahmen von der flächendeckenden Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z. B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke), bzw. wenn diese zu einem technisch oder wirtschaftlich unangemessenen Aufwand führt (z. B. bei stützlosen, weitspannenden Hallen in leichter</p>

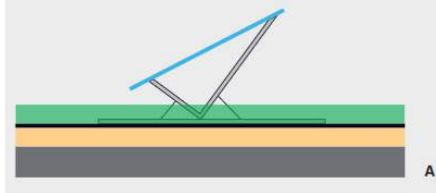
⁸ https://www.klimaschutz-niedersachsen.de/_downloads/FaktenpapiereLeitfaeden/2021-03-17_PV-Kommunen_Faktenpapier-2.pdf

Kälte), der Schutz der Dachhaut vor Witterungseinflüssen (geringere Instandhaltungskosten) sowie die Filterung verunreinigter Luft. Durch eine Dachbegrünung verdoppelt sich die Lebensdauer der Dachhaut gegenüber einem konventionellen Dach von 20 Jahre auf mehr als 40 bis 50 Jahre. Hierdurch werden die grundsätzlich höheren Herstellungskosten nahezu ausgeglichen. Durch die reduzierte Niederschlagswassergebühr entsteht ein Einsparpotenzial bei den laufenden Kosten.⁹

Werden die Dachbegrünungsmaßnahmen aus Gründen des Klimaschutzes in sogenannten „Hitzeinseln“ zur Verbesserung des Kleinklimas oder zur Reduzierung des Niederschlagswassers von potentiellen Überschwemmungsgebieten im Bebauungsplan festgesetzt, erfolgt dieses auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Wird eine Dachbegrünung ausschließlich aus stadtgestalterischen Aspekten festgesetzt, weil beispielsweise Tiefgaragen oder Parkdecks begrünt werden sollen, kann die Festsetzung im Bebauungsplan auf der Grundlage nach der Bauordnung erfolgen.

PV-Anlagen können über extensiven Dachbegrünungen aufgestellt werden. Bei geringer Dicke des Pflanzsubstrats bzw. der Aufbauhöhe (mindestens 10 cm) werden Pflanzen mit niedrigem Wuchs eingesetzt, um Verschattungen der Module zu vermeiden.



Bauweise). In diesen Ausnahmefällen sind bei Dächern von weniger als 20 Grad Dachneigung mindestens 25 % der Dachflächen dauerhaft zu begrünen. Als „wirtschaftlich unangemessener Aufwand“ wird es angesehen, wenn sich die Gesamtkosten für die Baumaßnahme durch die Dachbegrünung um mehr als 20 % erhöhen.

Beispiel 2:

In den Baugebieten sind die Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad zu begrünen. Dies gilt nicht für Teile der Dachflächen, die für Belichtungszwecke in Anspruch genommen werden. Die Anlage als Gründach widerspricht nicht der Nutzung als Dachgarten und der integrierten Aufstellung von Modulen zur Nutzung solarer Energie.

Beispiel 3:

Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 5 Grad sind, soweit sie nicht als Dachterrassen genutzt werden, flächendeckend mit einer Extensivbegrünung auszuführen, die dauerhaft zu unterhalten ist. Ausgenommen sind Dachflächen bis zu einer Größe von 10 m², Oberlichter, Vordächer, Glasdächer von Wintergärten und Terrassenüberdachungen und Dach-Photovoltaikanlagen. Die Flächen sind mit einer mindestens 10 cm starken Substratschicht zu überdecken und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen, so dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsdecke gewährleistet wird.

Beispiel 4:

In dem SO sind die gesamten Dachflächen von Neubauten extensiv zu begrünen. Ausgenommen davon sind Oberlichter, technische Anlagen (wie Lüftungsanlagen, Abgasschornsteine, Antennen etc.) und Erschließungsanlagen (wie z. B. Treppenhäuser und -aufgänge, Aufzüge), Heliport und Terrassen, vorausgesetzt es verbleibt eine Begrünung von mindestens 50 % der Gesamtdachfläche. Ausnahmsweise kann das Mindestmaß verringert werden, wenn im Genehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass eine Begrünung aufgrund der Anforderungen durch die aufgeführten Ausnahmen nicht umsetzbar ist.

Beispiel 5:

Mindestens 50 % der Dachfläche eines Gebäudes ist mit einem mindestens 10 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen, extensiv zu begrünen und zu unterhalten. Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und einer flächigen Begrünung auch unter den Modulen ist zulässig.

<p>Fassadenbegrünung</p> <p>ÖBV nach NBauO § 84 Abs. 3 Nr. 7 NBauO: Um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen oder um die Eigenart oder den Eindruck von Baudenkmalen zu erhalten oder hervorzuheben, können die Gemeinden, [...] die Begrünung baulicher Anlagen vorschreiben</p>	
<p>Hintergrund: Vorteile von Fassadenbegrünung können sein:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verbesserung des Mikroklimas • Energieeinsparung • Lärmschutz • Schutz des Gebäudes vor Feinstaub und CO₂ • Artenschutz 	<p>Beispiel 1: Mindestens 20 Prozent der Fassaden von Haupt- und Nebengebäuden sind mit Rankpflanzen dauerhaft zu begrünen (Arten siehe Gehölz- und Pflanzliste). Ausnahmen von der Fassadengestaltung und -begrünung sind für Fassaden, die der Energiegewinnung dienen, zulässig.</p> <p>Beispiel 2: In den sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind die Außenwände der Gebäude (Außenfassaden) auf mindestens 20 % der Länge der Fassaden und bis in eine Höhe von mindestens 10 m zu begrünen. Ausgenommen davon sind innenliegende Fassaden von Lichthöfen. Zur Begrünung ist je 1,5 lfd. m Fassadenlänge mindestens eine Schling- und/oder Kletterpflanze zu verwenden. Für die Fassadenbegrünung sind ausreichend dimensionierte Rankhilfen zu installieren. Geeignete Schling- und Kletterpflanzen sind Echtes Geißblatt (<i>Lonicera caprifolium</i>), Waldgeißblatt (<i>Lonicera periclymenum</i>), Waldrebe (<i>Clematis vitalba</i>), Wilder Wein (<i>Parthenocissus tricuspidata</i> "Veitchii) und Weinrebe (<i>Vitis vinifera</i>). Alternativ zu einer bodengebundenen Fassadenbegrünung kann im SO 1 eine wandgebundene Fassadenbegrünung (z. B. in Pflanztrögen) auch oberhalb der unteren 10 m der Fassade durchgeführt werden.</p>
<p>Gestaltung der Vorgartenzone</p> <p>ÖBV nach NBauO § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO: Um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen oder um die Eigenart oder den Eindruck von Baudenkmalen zu erhalten oder hervorzuheben, können die Gemeinden, [...] die Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke regeln, insbesondere das Anlegen von Vorgärten vorschreiben,</p>	
<p>Hintergrund: Stein- und Kiesgärten sind in Bezug auf die Biodiversität, das Stadt- und Landschaftsbild, den Wasserhaushalt und das Mikroklima kritisch zu bewerten. Positiv beschieden: VG Hannover mit Urteil vom 26.11.2019 (Az.: 4 A 12592/17)</p>	<p>Beispiel: Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in einem Abstand von 3 m, gemessen von der Grenze der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen, mit Ausnahme der in der textlichen Festsetzung für zulässig erklärten und in ihrer Breite beschränkten Zufahrten und Zuwegungen und in der örtlichen Bauvorschrift für zulässig erklärten Einfriedungen, als Vorgartenbereiche zu gestalten. In den straßenseitig nicht überbaubaren Flächen sind nicht pflanzliche Elemente (z.B. Zäune, Mauern) über 1,2 m nicht zulässig. Dabei ist insbesondere eine weitergehende Versiegelung oder Befestigung unzulässig. 80% der Vorgartenfläche sind als Pflanzfläche anzulegen. Unzulässig sind Kunststoffflächen und großflächige Kiesschüttungen.</p>

<p>Wasserdurchlässige Beläge</p> <p>Festsetzung nach BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</p>	
<p>Hintergrund: In Gewerbegebieten eignen sich hierfür Parkplätze, Lagerflächen oder wenig befahrene Verkehrsflächen. Verwendet werden können z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Betonpflaster mit Dränfugen. Durch einen geringen Abflussbeiwert kann ggf. eine verminderte Niederschlagswassergebühr für die teilentsiegelten Flächen berechnet werden. Voraussetzung ist allerdings, dass eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu erwarten ist.</p>	<p>Beispiel: Stellplätze sind aus wasserdurchlässigem Material (wie Fugenpflaster, Rasengitterstein) herzustellen.</p>
<p>Durchgrünung</p> <p>Festsetzung nach BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB: für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzungen oder Wald festgesetzten Flächen das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p>	
<p>Hintergrund: Eine gleichmäßige Durchgrünung von Baugebieten fördert die Vernetzung von Biotopen und sorgt für eine hohe Aufenthaltsqualität.</p>	<p>Beispiel 1: Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen.</p> <p>Beispiel 2: Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche sind auf den zu begrünenden Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB mindestens ein mittelkroniger Laubbaum, auch mehrstämmig, oder Obstbaum sowie zwei Sträucher zu pflanzen.</p>
<p>Stellplatzbegrünung</p> <p>Festsetzung nach BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB: für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzungen oder Wald festgesetzten Flächen das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,</p>	
<p>Hintergrund: Insbesondere Stellplatzanlagen gehen mit einer hohen Versiegelung einher. Die Beeinträchtigungen für Boden, Natur und Landschaft können durch Pflanzmaßnahmen verringert werden. Bei hochsommerlichen Temperaturen ist eine Verschattung durch Bäume insbesondere für das Schutzgut Mensch von großer Bedeutung.</p>	<p>Beispiel 1: Im Sondergebiet sind im Zusammenhang mit den Stellplatzanlagen 40 hochstämmige standortgerechte Laubbäume, StU. 16 – 18 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzbeete dürfen eine Mindestbreite von 2 m nicht unterschreiten und sind mit einer durchwurzelbaren Fläche von mindestens 4 m² je Baum anzulegen.</p> <p>Beispiel 2: Ebenerdige Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern. Es ist je vier Stellplätze ein hochstämmiger Baum zu pflanzen und zu erhalten, wobei je Baum eine Pflanzscheibe von 12,5 qm offen zu halten und mit niedrig wachsenden Sträuchern (Bodendecker) zu bepflanzen ist.</p>

Pflanzqualitäten

Festsetzung nach BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB: für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzungen oder Wald festgesetzten Flächen das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,

Hintergrund:

Die Wahl der Pflanzqualitäten hat einen erheblichen Einfluss auf den Wert, den Pflanzmaßnahmen für das Klima haben können. Im Bebauungsplan können vielschichtige Festsetzungen zu verwendeten Arten, Qualitäten und Ausführungen getroffen werden.

Beispiel Pflanzqualitäten:

Für die festgesetzten Anpflanzungen sind folgende Mindest-Pflanzqualitäten zu verwenden:

- Laubbäume: Hochstamm mit Mindeststammumfang 18 bis 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe,
- Mehrstämmige Laubbäume: 4 x verpflanzt, mindestens 3,5 m Höhe
- Obstbäume: Hochstamm, 12-14 cm Mindeststammumfang, gemessen in 1,0 m Höhe,
- Großsträucher: mindestens 3 x verpflanzt, 100-125 cm,
- Sonstige Strauchpflanzungen: mindestens 2 x verpflanzt, 60-100 cm,
- Rank-/Kletterpflanzen: mindestens 2 x verpflanzt, 3 Triebe, 40-60 cm.

Beispiel Standortanforderung:

Für die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern gemäß den textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind nur heimische und klimaangepasste Arten zu verwenden.

Beispiel Ausführung:

Die festgesetzten Anpflanzungen und sonstigen Begrünungen sind fachgerecht auszuführen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Bei Bäumen ist eine ihrem natürlichen Habitus entsprechende Kronenentwicklung zu gewährleisten. Ausfälle sind mit Bäumen der aufgeführten Pflanzliste zu ersetzen.

Beispiel zeitliche Umsetzung:

Flächen, die länger als drei Monate brach liegen, sind mit einer blühpflanzenreichen Rasenansaat zur Zwischenbegrünung einzusäen § 9 Abs. 2 BauGB

Beispiel Verkehrsgrün:

Im Bereich von Stellplätzen und Erschließungsflächen sind die Baumstandorte mit einer offenen, vollflächig zu begrünenden Vegetationsfläche von mindestens 9,0 m² netto in einer Mindestbreite von 2,0 m netto, mit einer Baumgrubentiefe von mindestens 1,50 m, einem Substratvolumen von mindestens 12 m³ herzustellen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Ausnahmsweise kann die Überdeckung der Pflanzfläche mit einer Wurzelbrücke oder Gitterrosten zugelassen werden.

Beispiel Tiefgaragen:

Erfolgt die Pflanzung auf einer Tiefgarage, ist am Baumstandort eine durchwurzelbare Substrathöhe von mindestens 1,5 m auf einer Fläche von mindestens 9,0 m² vorzusehen.

Klimafolgenangepasste Bauweise	
<p>ÖBV nach NBauO § 84 Abs. 3 BauGB: Um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen oder um die Eigenart oder den Eindruck von Baudenkmalen zu erhalten oder hervorzuheben, können die Gemeinden [...], Nr. 1: besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stellen, insbesondere für die Gebäude- und Geschosshöhe, für die Auswahl der Baustoffe und der Farben der von außen sichtbaren Bauteile sowie für die Neigung der Dächer einen Rahmen setzen, Nr. 3: besondere Anforderungen an die Gestaltung sonstiger baulicher Anlagen, insbesondere der in § 2 Abs. 1 Satz 2 Nrn. 2, 4, 6 und 13 genannten Anlagen stellen</p>	
<p>Hintergrund: In der Folge des Klimawandels steigt die Anzahl der Tage mit hochsommerlichen Temperaturen. Diese haben insbesondere Auswirkungen auf Flora und Fauna sowie die Gesundheit der Menschen. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Vorbeugung von bioklimatischen Belastungen betreffen auch die Gestaltung von baulichen Anlagen.</p>	<p>Beispiele: Bebauungsplan Nr. 71.52 der Stadt Mannheim, örtliche Bauvorschrift: Gebäudefassaden sind zur Vermeidung, Minimierung und Vorbeugung von bioklimatischen Belastungen (Albedo Effekt = Rückstrahlvermögen) mit hellen Fassadenelementen und Anstrichen zu versehen.</p>
<p>Städtebauliche Verträge § 11 Abs. 1 Nr. 5 BauGB: Entsprechend den mit den städtebaulichen Planungen und Maßnahmen verfolgten Zielen und Zwecken die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden</p>	
<p>Beispiel: Über die gesetzlichen Anforderungen hinaus könnten zur Vermeidung einer übermäßigen Aufheizung der Gebäude zusätzliche Maßnahmen geregelt werden, wie z.B. Wärmeschutzfenster, Fenster mit Dreifachverglasung oder die Fenster mit Außen-Jalousien mit Wärmeschutz auszustatten.</p>	

Ziel 3: Schutz vor Überflutungen

=> Hochwasser und Sturzfluten, Regenwasserbewirtschaftung, hochwasserangepasste Bauweise, Schutz vor Erosion, ...

Konzeptionelle Berücksichtigung möglich durch: Entwässerungskonzept, Regenwassermanagementkonzepte, Starkregengefahrenkarten

Regelungsinhalte im einschlägigen Fachrecht:

- Grundsatz Versickerung von Niederschlagswasser auf privaten Baugrundstücken
- Einleiten von Niederschlagswasser nach WHG
- Einschränkungen baulicher Anlagen in Überschwemmungsgebieten und Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Versickerung	
Festsetzung nach BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ÖBV nach NBauO § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO: Um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen oder um die Eigenart oder den Eindruck von Baudenkmalen zu erhalten oder hervorzuheben, können die Gemeinden [...] die Versickerung, Verregnung oder Verrieselung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück vorschreiben.	
Hintergrund: Vorrangig soll Niederschlagswasser natürlich versickern. Stehen größere Flächen zur Verfügung, kommt eine <i>Flächenversickerung</i> mit bewachsener Bodenzone aber auch Verkehrsflächen mit durchlässigen Bodenbelägen in Frage.	Beispiel: Das auf den befestigten Flächen auf privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist vollständig zu versickern. Eine alternative Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.
Regenrückhaltung	
Festsetzung nach BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB: Versorgungsflächen	
Hintergrund: Für die Verdunstung, Versickerung und Speicherung von Regenwasser stehen eine Vielzahl an technischen Verfahren zur Verfügung. ¹⁰ Häufig werden <i>Regenrückhaltebecken</i> geplant; diese haben die vorrangige Funktion, den Spitzenabfluss zu kappen. Sie tragen nur in kleinen Bereichen zur Grundwasserneubildung und zur Verdunstung zu Gunsten des Mikroklimas bei. Einen größeren Beitrag zum Mikroklima, dafür aber mit einer geringeren Kapazität für die Kappung des Spitzenabflusses leisten beispielsweise <i>Retentionsteiche</i> mit Pflanzenschwimmatten.	Beispiel: Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gekennzeichneten Fläche an der südöstlichen Plangebietsgrenze ist der vorhandene Graben zum Zwecke der Regenrückhaltung auszubauen. Die Aufweitungsbereiche sind naturnah mit wechselnden Böschungslinien und unterschiedlichen Böschungsneigungen anzulegen.
Regenrückhaltung: Zisternen	
Festsetzung nach BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
Hintergrund: VGH München, Beschluss v. 13.04.2018 – 9 NE 17.1222 Hinsichtlich der Verpflichtung zur Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers in Zisternen zur Ermöglichung einer Brauchwassernutzung fehlt es mangels eines bodenrechtlichen Bezugs an einer Rechtsgrundlage in § 9 Abs. 1 BauGB. (Rn. 40) (redaktioneller Leitsatz).“ Auch Grundsatz-Entscheidung des BVerwG vom 30.08.2001 (Az.: 4 CN 9/00) – mit Hinweis auf den fehlenden bodenrechtlichen Bezug. Die Fachkommission Städtebau hat sich mit dieser bundesrechtlichen Auslegungsfrage befasst und zu einem Vorschlag der Umweltministerkonferenz betreffend die Stärkung des Belangs der Klimawandelanpassung z.B. durch die Nutzung von Niederschlagswasser	Dennoch gibt es Beispiele: Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Das Fassungsvermögen sollte 75 l pro m ² projizierte Dachfläche betragen. Im Einzelfall kann bei einer entsprechenden Prüfung des Baugrundes die Zisterne auch mit einer Sickerinrichtung kombiniert werden. In diesem Fall lässt sich das Fassungsvermögen auf 50 l pro m ² projizierte Dachfläche begrenzen. In jedem Fall ist in der Zisterne ein Überlauf vorzusehen, der an den öffentlichen Kanal anzuschließen ist.

¹⁰ <https://www.berlin.de/sen/uvk/umwelt/wasser-und-geologie/regenwasser/regenwasserbewirtschaftung/>

<p>zur Bewässerung ausdrücklich festgehalten, dass „[...] die Vorschriften in § 1 Abs. 7 BauGB und die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB so offen formuliert sind, dass sie den Kommunen als Träger der Planungshoheit alle denkbaren Möglichkeiten eröffnen, Belange der Umwelt und des Klimaschutzes zu berücksichtigen, so dass es keiner weiteren Ergänzungen des BauGB oder der BauNVO aus Gründen des Klimaschutzes bedarf [...]“.</p>	
<p>Städtebauliche Verträge § 11 Abs. 1 Nr. 5 BauGB: Entsprechend den mit den städtebaulichen Planungen und Maßnahmen verfolgten Zielen und Zwecken die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden</p>	
<p>Beispiel: Das anfallende Regenwasser ist über Zisternen zu speichern und als Brauchwasser zu verwenden. Der Bauherr verpflichtet sich, eine Regenwassernutzungsanlage mit einer Zisterne von min. 1m³ Fassungsvermögen je Wohneinheit auf dem Baugrundstück zu errichten und das anfallende Regenwasser zur Gartenbewässerung zu nutzen. Bei Verwendung des Regenwassers für die Toilettenspülung gewährt die Stadt X einen zusätzlichen Baukostenzuschuss. Hierbei ist die Installation eines privaten Wasserzählers vorzunehmen.</p>	
<p>Kombination von Aufenthaltsbereichen und Rückhalteflächen</p>	
<p>Festsetzung nach BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB: die öffentlichen und privaten Grünflächen, wie Parkanlagen, Naturerfahrungsräume, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</p>	
<p>Hintergrund: Starkregenereignisse fallen nicht regelmäßig an. Vor dem Hintergrund der Flächenknappheit wird eine multifunktionale Nutzung von Freiflächen empfohlen. Gerade bei großflächigen Gewerbegebieten kann die Berücksichtigung zusätzlicher Regenrückhalteflächen durch Mulden als Kapazitätsreserven für Starkregenereignisse sinnvoll sein. Bei trockenen Witterungen kann die Fläche dem Aufenthalt dienen.</p>	<p>Beispiele¹¹:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hamburg: Errichtung einer öffentlichen Parkanlage mit Wasserwegen, über die im Starkregenfall überschüssiges Wasser in den Park fließen kann • Köln: Errichtung eines Quartiersplatzes, der im Starkregenfall als zusätzlicher Retentionsraum dient • Syke: Genehmigung eines Parkplatzes unter der Voraussetzung, dass die Fläche als Notentwässerungsfläche genutzt werden kann, Parkplatz wird so konzipiert, dass der Wasserpegel nur sehr langsam steigt und die geparkten Pkw's rechtzeitig entfernt werden können
<p>Dachbegrünung</p>	
<p>Festsetzung nach BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ÖBV nach NBauO § 84 Abs. 3 Nr. 7 NBauO: Um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen oder um die Eigenart oder den Eindruck von Baudenkmalen zu erhalten oder hervorzuheben, können die Gemeinden, [...] die Begrünung baulicher Anlagen vorschreiben</p>	
<p>Hintergrund: Die Begrünung von Dächern sorgt für eine Rückhaltung und eine höhere Verdunstungsrate des Niederschlagswassers. Im Rahmen von Entwässerungskonzeptionen können Dachbegrünungen in Form eines Beiwertes für die Berechnung der erforderlichen Rückhalteanlagen berücksichtigt werden (Voraussetzung:</p>	<p>Beispiele Substratstärke: s.o.</p>

¹¹ https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/1410/publikationen/2019-05-29_texte_55-2019_starkregen-stadtentwicklung.pdf

Festsetzung einer Mindestsubstratstärke bei extensiven Grünflächen von 6 cm + Vorhabenbezug).

Ziel 4: Förderung einer nachhaltigen Mobilität

=> Elektromobilität, Stärkung Umweltverbund, ...

Konzeptionelle Berücksichtigung möglich durch: Mobilitätskonzept, Verkehrsuntersuchung, Stellplatzsetzungen mit Bezug Elektromobilität

Regelungsinhalte im einschlägigen Fachrecht:

- Ausrüstung der Stellplätze mit Schutzrohren für Elektrokabel (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz - GEIG)

Fahrradabstellanlagen	
ÖBV nach NBauO § 84 Abs. 1 Nr. 3 NBauO: Die Gemeinden können örtliche Bauvorschriften erlassen über Fahrradabstellanlagen.	
Hintergrund: Stärkung des Umweltverbunds	Beispiele: Für Anlagen und Betriebe des Klinikums ist für ständige Benutzerinnen und Benutzer mindestens 1 überdachter, ebenerdiger oder durch Rampen, Aufzüge o.ä. leicht zugänglicher sowie möglichst eingangsnaher Fahrradabstellplatz je 4 Beschäftigte vorzusehen. Darüber hinaus ist für Besucherinnen und Besucher ein weiterer Fahrradabstellplatz je 20 Betten vorzusehen.
Stellplätze mit Ladestationen	
Festsetzung nach BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB: Art der baulichen Nutzung, §§ 2 bis 11 BauNVO	
Hintergrund: Ladestationen als Tankstellen ¹² im Rahmen der Zulässigkeit regeln	Beispiel: In Anwendung von § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen (ausgenommen Ladestationen für Elektrofahrzeuge) unzulässig.
Festsetzung nach BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11, 12, 22, 23 b) BauGB	
Hintergrund:	Beispiel: Gemeinde Denkte, Bebauungsplan „Asseblick IV“ (Satzungsbeschluss 2018)

¹² Kommentar zur Baunutzungsverordnung (Fickert/Fieseler, 13. Auflage, S. 365): „Eine Elektro- oder Stromtankstelle, die im Zusammenhang mit der sog. Elektromobilität zunehmend an Bedeutung gewinnt, fällt ebenfalls unter den städtebaulichen Begriff einer Tankstelle.“

Bisher: keine erprobten, „gerichtsfesten“ elektromobilitätsfördernden Festsetzungen, aber ausgearbeitete Anwendungsvorschläge¹³:

Instrument (§ 9 Abs. 1 BauGB)	Gegenstand Festsetzung	Möglichkeiten Elektromobilität	Voraussetzungen/Grenzen	StP	TA	BR
Nr. 4	Flächen für Nebenanlagen	Flächen für Stellplätze, Garagen und Ladesäulen Benutzungsregime ggf. indirekt steuerbar	Erforderlich aufgrund anderer Vorschriften Soweit sie Wohn- oder anderer Nutzung dienen	x	(x)	(x)
Nr. 11	Verkehrsflächen	Flächen für Stellplätze und Ladesäulen Benutzungsregime z.T. direkt steuerbar	Erforderlich zur Verkehrssteuerung	x	(x)	x
Nr. 12	Versorgungsflächen	Flächen für Ladestation Ggf. auch Flächen für zugehörigen Stellplatz	Erforderlich zur Versorgung Nur Nutzung oder Speicherung von EE- oder KWK-Strom	(x)	(x)	-
Nr. 22	Flächen für Gemeinschaftsanlagen	Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und -garagen Qualifiziert als Ladestelle und Stellplatz für E-Carsharing	Auf Grund von Landesrecht oder städtebaulich erforderlich	x	(x)	(x)
Nr. 23b)	Bauliche/technische Maßnahmen	Stellplatz, Ladeinfrastruktur	Errichtung oder großer Umbau von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen Nur Nutzung oder Speicherung von EE- oder KWK-Strom	x	x	-

Urteil: OVG Lüneburg 1. Senat, Beschluss vom 09.11.2020, 1 MN 71/20: Eine Abstell- und Ladestation für Elektrobusse kann gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden; dies schließt die Errichtung der mit Blick auf ihre besondere verkehrliche Zweckbestimmung erforderlichen Nebenanlagen ein.

- Festsetzung von Flächen für Gemeinbedarf
- Textliche Festsetzung: Die Gemeinbedarfsfläche Parkplatz Car-Sharing, E-Ladestation und Erzeugung regenerativer Energien dient als Parkplatz für die der Station zugeordneten Miet-Fahrzeuge. Außerdem dürfen hier Elektromobile mit Strom aufgeladen werden. Neben der Flächenbefestigung und einem Carport sind die Ladeinfrastruktur, Anlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie, Speichermodule sowie Parkbänke und Fahrradanhänger als untergeordnete bauliche Anlagen zulässig. Die nicht versiegelte Fläche ist mit einer standortgerechten Gras- und Kräutermischung anzulegen; eine ergänzende Bepflanzung muss aus standortgerechten Arten (siehe Artenlisten unter Hinweise 4) bestehen.

Städtebauliche Verträge

§ 11 Abs. 1 Nr. 4 BauGB: Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen der dezentralen Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien oder KWK

Anzahl und Umsetzung von Fahrradladestationen

Beispiel:

Die (Fahrrad-)Abstellanlage ist mit Ladestationen auszustatten.¹⁴

¹³ HCU (2018): Integration von Elektromobilität in Neubau und Bestand – Kommunale Steuerungsinstrumente zur Aktivierung privater Fläche. Gefördert durch BMVI. Hamburg

¹⁴ Weitere Beispiele: https://www.hcu-hamburg.de/fileadmin/documents/Professoren_und_Mitarbeiter/Cathrin_Zengerling/Rechtsgutachten_e-Quartier_Hamburg_Langfassung.pdf



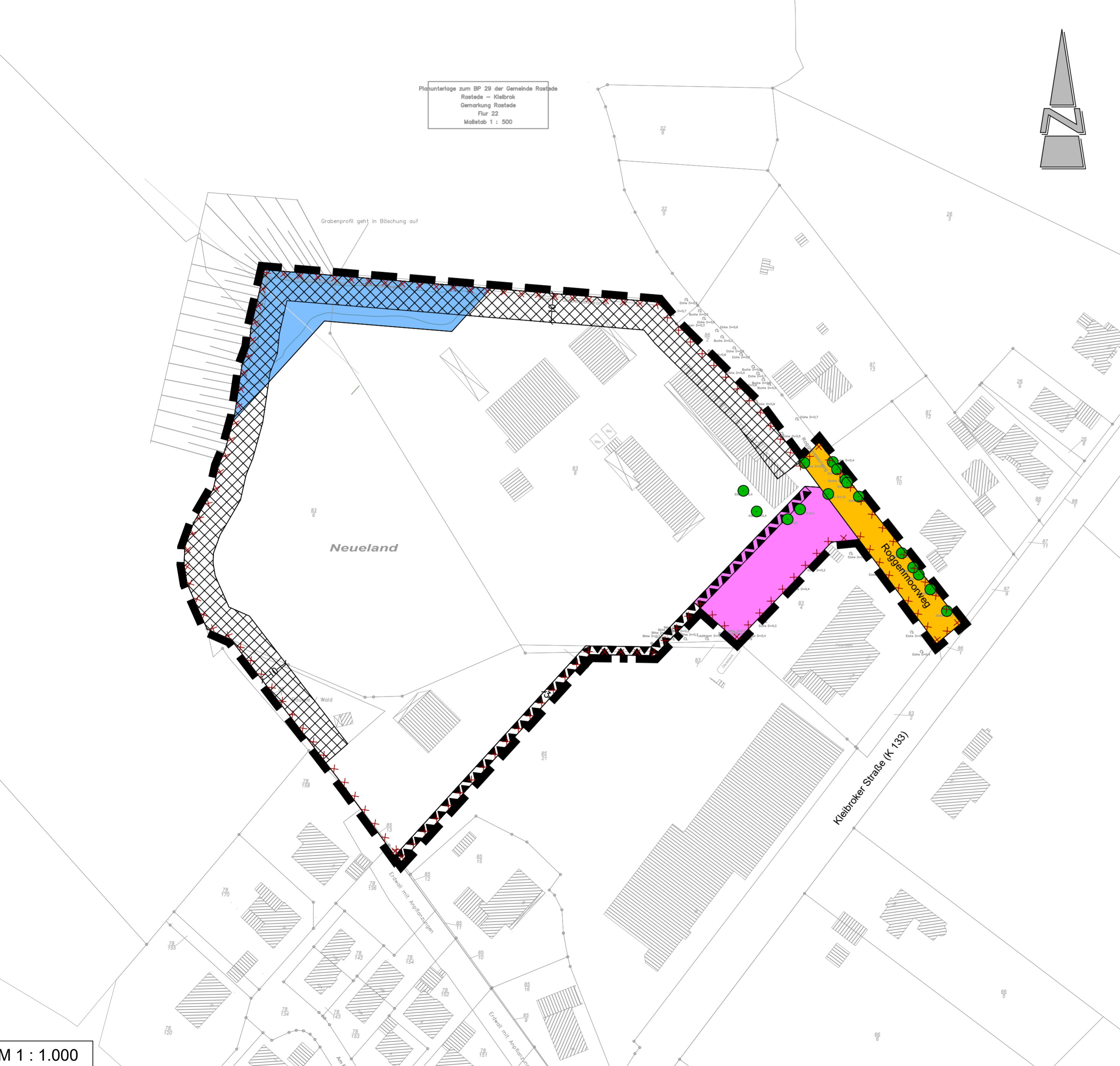
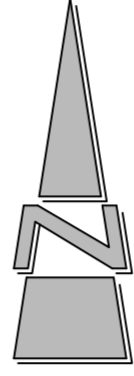
Gemeinde Rastede

Räumliche Restriktionen Entwicklungsgebiet Kleibrok

Stand: 17.02.2022

Anlage 3 zu Vorlage 2022/074

Planunterlage zum BP 29 der Gemeinde Rastede
Rastede - Kleibrok
Gemarkung Rastede
Flur 22
Maßstab 1 : 500



Planzeichenerklärung:

	geplante Zuwegung	2.000 m ²
	Erweiterungsfläche Feuerwehr	1.165 m ²
	Fläche für Regenrückhaltebecken	1.635 m ²
	Abstand zu Wald (nicht überbaubar)	3.860 m ²
	zu errichtende Lärmschutzwand (Höhe mind. 2 m)	
	erhaltenswerte Einzelbäume	
	Bodenbelastung (Maßnahmen mit Gutachter abzustimmen)	
	Planbereich	28.761 m ²

M 1 : 1.000

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40



Gemeinde Rastede

Städtebauliches Entwicklungskonzept Roggenmoorweg








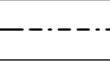

Stand: 30.06.2021

Planunterlage zum BP 29 der Gemeinde Rastede
Rastede - Kleibrok
Gemarkung Rastede
Flur 22
Maßstab 1 : 500



M 1 : 1.000

Planzeichenerklärung: Anlage 4 zu Vorlage 2022/074

-  Einzelhaus
-  Mehrfamilienhaus
-  Planstraße
-  Grünfläche
-  bauliche Entwicklungsfläche
-  Regenrückhaltebecken (RRB)
-  Anpflanzmaßnahmen
-  Baugrenze
-  Grundstücksgrenze

Flächenbilanz:

Gesamtfläche:	28.765 m ²
bauliche Entwicklungsfläche:	22.507 m ²
davon Erweiterung Feuerwehr-Parkplatz:	1.165 m ²
Verkehrsfläche gesamt:	4.102 m ²
geplante Verkehrsfläche:	3.017 m ²
Verkehrsfl. "Teilbereich Roggenmoorweg":	796 m ²
Verkehrsfl. "Teilbereich Fuß- und Radweg":	289 m ²
Grünfläche inkl. Regenrückhaltebecken (RRB):	2.156 m ²
Anzahl Grundstücke Einfamilienhäuser:	28
davon durchschnittliche Grundstücksgröße:	704 m ²
Anzahl Grundstücke Mehrfamilienhäuser:	2
davon durchschnittliche Grundstücksgröße:	810 m ²

Diekmann • Mosebach & Partner

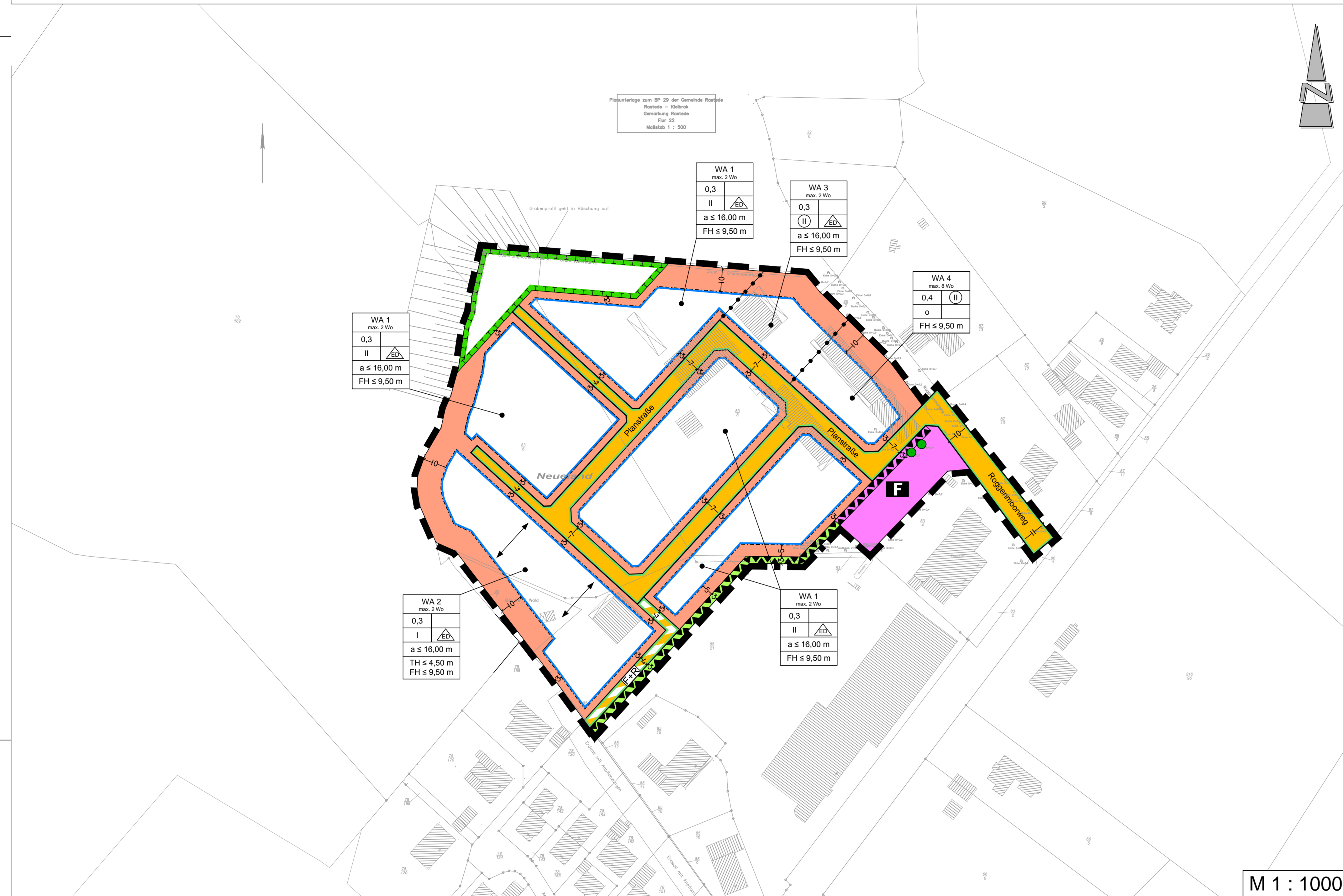
Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40



Gemeinde Rastede

Bebauungsplan Nr. 115 "Roggenmoorweg" mit örtlichen Bauvorschriften



M 1 : 1000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 - 4 (WA 1 - WA 4) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (2) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 - 3 (WA 1 - WA 3) gem. § 4 BauNVO sind je Gebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern als Einzelhaus mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Gebäude nur eine Wohneinheit zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB). Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 4 (WA 4) gem. § 4 BauNVO sind je Gebäude maximal acht Wohneinheiten zulässig.
- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 - 3 (WA 1 - WA 3) gem. § 4 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl um bis zu 30 % durch die Grundfläche der in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen zulässig.
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1 - 4 (WA 1 - WA 4) gem. § 4 BauNVO gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 19 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt:
Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
Firsthöhe (FH): obere Firstkante
Untere Bezugshöhe: Straßenoberkante (Fahrbahnhaut) der nächsten Erschließungsstraße
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1 - 3 (WA 1 - WA 3) gem. § 4 BauNVO sind Staffelgeschosse nicht zulässig (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO).
- In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelgebäude oder Doppelhäuser bis zu einer Gesamtlänge von max. 16,00 m zulässig. Hausgruppen sind nicht zulässig. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.
- In den allgemeinen Wohngebieten 1 - 4 (WA 1 - WA 4) gem. § 4 BauNVO sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO innerhalb des 3,00 m breiten Bereiches zwischen der Planstraße und der festgesetzten Baugrenze nicht zulässig.
- Je Baugrundstück ist maximal eine Grundstückszufahrt gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB in einer Breite von maximal 5,00 m zulässig. Bei Wohngebäuden mit zwei und mehr Wohnungen sind ausnahmsweise Grundstückszufahrten mit einer maximalen Breite von insgesamt 7,00 m je Baugrundstück zulässig.
- Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung (ausgenommen Gehölzentfernungen) zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli durchzuführen. Eine Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.
- Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist das für die Oberflächenentwässerung geplante Regenrückhaltebecken naturnah zu gestalten. Das Gewässer ist weitestgehend der Sukzession zu überlassen und in seiner Entwässerungsfunktion zu erhalten.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Olfener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.
- Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) melden.
- Die in der textlichen Festsetzung Nr. 4 genannten Bezugshöhen sowie die o.g. DIN-Vorschriften sind beim Bauen der Gemeinde Rastede einzuhalten.
- Als gesetzliche Grundlagen gelten für diesen Bebauungsplan:
- BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834).
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Bauutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17.08.2017 (BGBl. I S. 3202).
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz) vom 19.02.2010 (Nds. GVBl. S. 104).
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338).
- NkomVG (Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48).
- PlanV (Planzeichnerverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 NBauO

- Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO über die Gestattung ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 115 "Roggenmoorweg" identisch.
- Als Grundstückseinfriedung sind in allen Wohngebieten (WA 1 - WA 4) entlang öffentlicher Verkehrsflächen zulässig:
• lebende Hecken,
• dauerhaft begrünter und grundstücksinneitig gelegener Gitterstab- oder Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,80 m,
• Holzzaun oder Mauer bis zu einer Höhe von 1,10 m,
• Kombination aus Holzzaun bis 1,80 m Höhe und lebender Hecke: Holzzäune sind dauerhaft zu begrünen oder alle 4,00 m Länge durch mind. 2,00 m lang Abschnitte lebender Hecken/Bepflanzungen zu gliedern.
• gemauerte Sockel, Stützmauer, Einzelpfeiler in Kombination mit blickdurchlässigem Zaun: Sockel und Stützmauer max. 0,45 m Höhe, Einzelpfeiler max. 2,00 m Höhe bei mind. 1,80 m Abstand untereinander.
Ein Verzicht auf eine Grundstückseinfriedung ist zulässig.
- Innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 115 "Roggenmoorweg" festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - WA 4) sind die Dächer der Hauptgebäude bei einer eingeschossigen Bauweise als Sattel-, Waln- oder Krüppelwalddach mit einer sichtbaren Dachneigung von mind. 30° und bei einer zweigeschossigen Bauweise als Sattel-, Waln- oder Krüppelwalddach mit einer sichtbaren Dachneigung von mind. 20° zu errichten. Dies gilt nicht für:
• Dachgauben, Dacherker, Krüppelwalm, Wintergärten.
• Terrassenvorbauten, Windfänge, Eingangsbüchereien, Hauseingangstreppe, Erker, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und wenn sie untergeordnet sind sowie
• Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden.
- Innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 115 "Roggenmoorweg" festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA 1 - WA 4) sind glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen nicht zulässig.
- Die straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vorgartenbereiche auszubilden. Nicht pflanzliche Elemente (z.B. Zäune und Mauern) über 1,10 m sind nicht zulässig. Der Vorgartenbereich ist zu 80 % als Pflanzfläche dauerhaft herzustellen, zu unterhalten sowie von Versiegelung freizuhalten. Unzulässig sind Kunststoffflächen und großflächige Kiesschüttungen.
- Gemäß § 84 (3) Nr. 4 NBauO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) nicht zulässig.

PRÄGELUNG UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Rastede den Bebauungsplan Nr. 115 "Roggenmoorweg", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Rastede, (Siegel)
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2017 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Oldenburg

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Westerstede,
Dipl. Ing. Alfred Menger (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur) (Siegel)
..... (Unterschrift)

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 115 "Roggenmoorweg" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner, Rastede.

Rastede, Dipl. Ing. O. Mosebach (Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 "Roggenmoorweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs.1 BauGB am ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

Rastede, Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 115 "Roggenmoorweg" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wird gem. § 3 Abs. 2 am ortsbüchlich durch die Tageszeitung sowie auf der Internetseite der Gemeinde bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 115 "Roggenmoorweg" und die Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis zum gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und waren auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Rastede, Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan Nr. 115 "Roggenmoorweg" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung ist dem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Rastede, Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 115 "Roggenmoorweg" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 115 "Roggenmoorweg" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Rastede, Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 115 "Roggenmoorweg" ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 115 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 115 "Roggenmoorweg" stimmt mit der Urschrift überein.

Rastede, In Vertretung Bürgermeister

PLANZEICHNERKLÄRUNG

Anlage 5 zu Vorlage 2022/074

- Art der baulichen Nutzung**
WA Allgemeines Wohngebiet (WA)
max. 2 WO Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Gebäude, z.B. max. 2 Wohneinheiten
- Maß der baulichen Nutzung**
0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4
II maximal zulässige Vollgeschosse, z.B. II
FH ≤ 9,50 m maximal zulässige Firsthöhe (FH), z.B. ≤ 9,50 m
TH ≤ 4,50 m maximal zulässige Traufhöhe (TH), z.B. ≤ 4,50 m
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
o offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
a abweichende Bauweise
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Fläche für Gemeinbedarf

F Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Feuerwehr

5. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

6. Grünflächen

Private Grünfläche

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier: naturnahes Regenrückhaltebecken (RRB)
- Erhaltung von Einzelbäumen

8. Sonstige Planzeichen

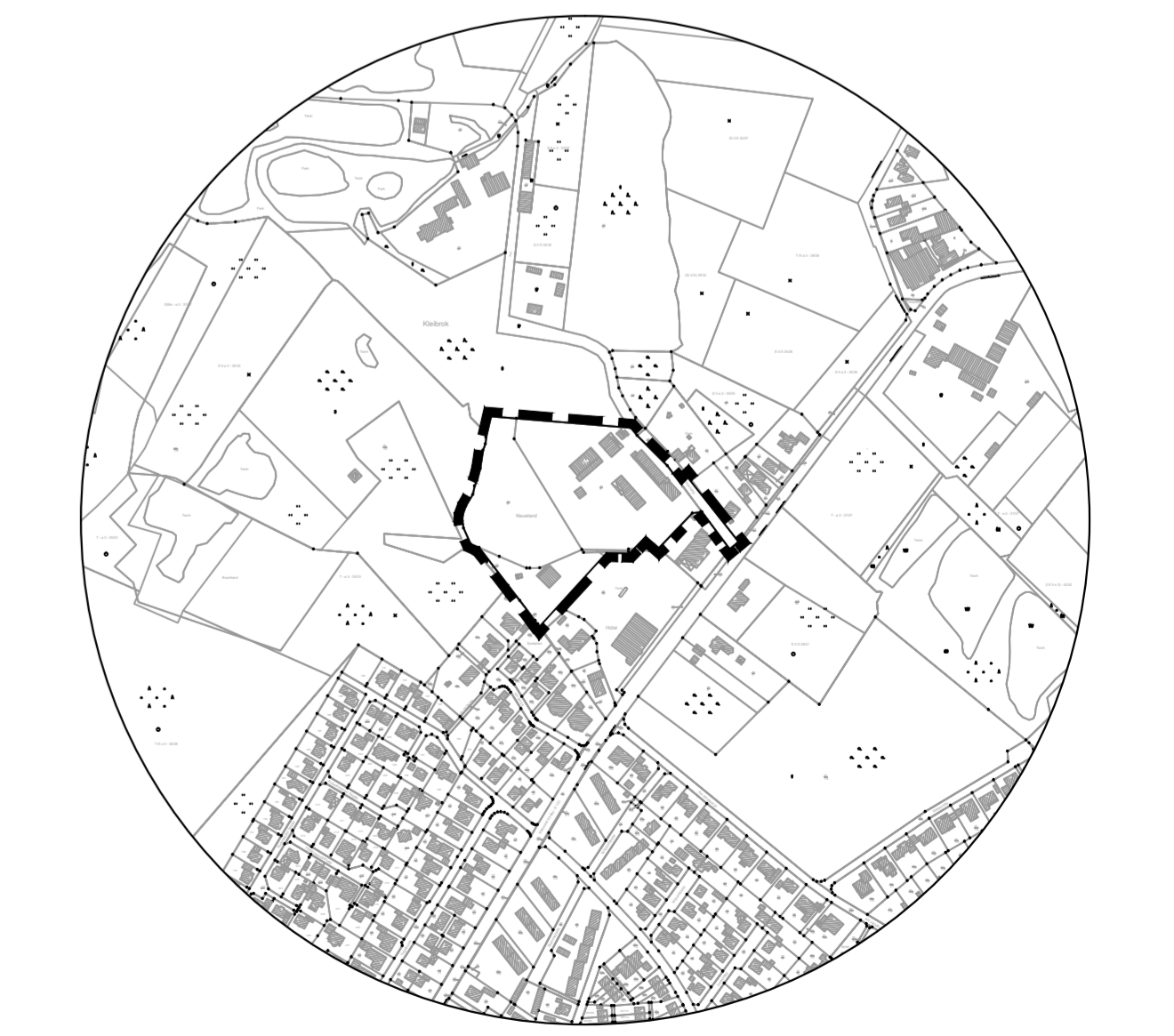
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungspläne
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Firstrichtung

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 115 "Roggenmoorweg" mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich



Vorentwurf 23.10.2018

Photovoltaik in der kommunalen Bauleitplanung

Muster-Festsetzung von Photovoltaik-Anlagen in Bebauungsplänen

Die folgende Muster-Begründung für die Festsetzung von Solaranlagen in Bebauungsplänen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB wurde vom Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht Dr. Fabio Longo (Karpenstein Longo Nübel) in Zusammenarbeit mit der Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen und dem Niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz entwickelt. Der Zweck dieser Musterbegründung für eine Solarfestsetzung besteht darin, dem kommunalen Plangeber Möglichkeiten aufzuzeigen, wie die Photovoltaik in der Bauleitplanung zum verbindlichen Standard in Neubaugebieten gemacht werden kann.

Örtliche Verhältnisse berücksichtigen

Dabei ist selbstverständlich zu beachten, dass der Städtebau immer die besonderen örtlichen Verhältnisse zu beachten hat. Jahreszeitlich teilweise beschattete Bergtäler gibt es zwar in Niedersachsen kaum (hier wäre eine kommunale Solarpflicht besonders intensiv zu prüfen). Allerdings können auch andere städtebauliche Konstellationen vorliegen, bei denen ggf. eine geringere Solarmindestfläche von z. B. 40 % statt 50 % der nutzbaren Bruttodachfläche festgesetzt werden sollte. Ebenso können aber auch Neubaugebiete so günstig für die Nutzung der Solarenergie gestaltet werden, dass eine vollflächige Belegung des Daches mit Solarmodulen städtebaulich vertretbar ist, z. B. bei einer vorgegebenen Ausrichtung der Dachfirste in Nord-Süd-Richtung, durch die alle Dächer nach Osten und Westen ausgerichtet sind und somit den ganzen Tag über die Solarenergie nutzen können.

Städtebauliche Rechtfertigung nötig

Wichtig ist: Alle städtebaulichen Solarkonzepte müssen städtebaulich gerechtfertigt werden können und die hervorgerufenen Eingriffe in das Grundrecht der Eigentumsfreiheit, einschließlich der Baufreiheit, müssen verhältnismäßig sein. Besondere Fallgestaltungen der Solarfestsetzungen in B-Plänen bedürfen daher einer schlüssigen städtebaulichen Begründung, die sich aus dem städtebaulichen Konzept für das jeweilige Plangebiet ergibt.

Ziel dieser Muster-Festsetzung ist eine praxisnahe Annäherung an den Standardfall eines Neubaugebiets, dessen städtebauliche Konzeption die Nutzung erneuerbarer Energien vorsieht, jedoch dies in Bezug auf die Nutzung von Solarenergie nicht weiter konkretisiert hat. Die Übertragbarkeit soll also besonders hoch sein und für möglichst viele städtebauliche Planungen eine erste Formulierungshilfe bieten. Dennoch ersetzt die Muster-Festsetzung mit Begründung keine fachliche und rechtliche Beratung im Einzelfall.

Darüber hinaus empfehlen wir, dem städtebaulichen Belang der Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere der Solarenergie, bei der städtebaulichen Konzeption der Bauleitplanung besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Dem solaren Städtebau sollte wenigstens in Grundzügen Beachtung geschenkt werden, z. B. sollte bei der Einrichtung von Baufenstern und Baugrenzen darauf geachtet werden, dass sich die Gebäude nicht gegenseitig beschatten. Dies wird z. B. für bauliche Nebenanlagen nicht immer gewährleistet werden können, weshalb auch eine Ausnahmestimmung zur gegenseitigen Beschattung in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollte.



Städtebaulicher Anlass

Mit der sogenannten Klimaschutznovelle von 2011 hat die Bundesregierung die schon zuvor enthaltenen städtebaulichen Belange des globalen Klimaschutzes besonders hervorgehoben und hat ihm damit endgültig eine städtebauliche Dimension zuerkannt (§§ 1 Abs. 5 Satz 2, 1a Abs. 5 BauGB). Die nachhaltige städtebauliche Entwicklung ist schon seit der BauGB-Novelle 1998 das Oberziel der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB).

Die Nutzung der Solarenergie wird den städtebaulichen Zielen der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung in besonderer Weise gerecht (siehe untenstehende städtebauliche Begründung der Muster-Solarfestsetzung zeigt). Ohnehin liegt die städtebauliche Verankerung von Festsetzungen zur Nutzung der Solarenergie in der Natur der Sache. Der Einsatz der Solarenergie in der Bauleitplanung findet dezentral statt und ist mit der Nutzung des Bodens und des zu überplanenden Raums eng verbunden. Die Nutzung der Solarenergie gestaltet unmittelbar die örtliche Energieversorgung und damit die Wohnverhältnisse im Plangebiet. Dem hat der Bundesgesetzgeber schon mit der BauGB-Novelle 2004 Rechnung getragen und die Nutzung erneuerbarer Energien als städtebaulichen Belang bestimmt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB) und eine Rechtsgrundlage für Solarfestsetzungen eingeführt (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB).

Mit der Klimaschutznovelle 2011 ist in dieser Rechtsgrundlage klargestellt worden, dass Festsetzungen für den verbindlichen Einsatz der Solarenergie zulässig sind. Danach können Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien in Baugebieten verbindlich festgesetzt werden. In § 9 Abs. 1 Nr. 23 b heißt es wörtlich:

*„Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden:
Gebiete in denen (...)*

b) bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen“.

Hierunter fällt dem Wortlaut nach sowohl die Photovoltaik (PV) als auch die Solarthermie. Eine entsprechende Festsetzung zur Nutzung erneuerbarer Energien in B-Plänen ist demnach vom Grundsatz her möglich. Vor der Gesetzesänderung im Jahr 2011 durch die Klimaschutznovelle bestand unter Juristen Uneinigkeit darüber, ob mit dem Tatbestandsmerkmal „bauliche Maßnahmen“ auch der Einbau von Anlagen erneuerbarer Energien (z. B. Solaranlagen) direkt festgesetzt werden konnte. Einigkeit bestand lediglich darüber, dass alle Maßnahmen, die den Einsatz erneuerbarer Energien vorbereiten, erleichtern, begünstigen oder begleiten, festgesetzt werden dürfen; als solche baulichen Maßnahmen wurden z. B. die solarorientierte Ausrichtung von Gebäuden sowie der Einbau von Leerrohren für solarthermische Anlagen aufgefasst.

Durch die Erweiterung im Jahr 2011 auf „sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien...“ hat der Gesetzgeber Klarheit darüber geschaffen, dass tatbestandlich auch der direkte Einbau von Anlagen erneuerbarer Energien im Bebauungsplan festgesetzt werden darf. Da der Gesetzgeber genau die von Teilen der Rechtsliteratur für notwendig erachtete Formulierung „technische Maßnahmen“ aufgenommen hat, hat sich seither eine kaum bestrittene Rechtsauffassung herausgebildet, die Festsetzungen für den Einsatz von Anlagen erneuerbarer Energien für zulässig hält. Da bislang z. B. gegen die seit 2011 in über 30 Bebauungsplänen enthaltene, weithin akzeptierte Solarfestsetzung der Universitätsstadt Marburg nicht geklagt wurde, liegt keinerlei Rechtsprechung über Solarpflichten in der Bauleitplanung vor. Das ist aber natürlich kein Hinderungsgrund für entsprechende Festsetzungen.

Damit die Klimaschutznovelle 2011 nicht ins Leere läuft, ist es an der Zeit, dass die neue Rechtsgrundlage für Solarfestsetzungen von immer mehr Städten und Gemeinden aufgegriffen wird. Der noch aus Zeiten vor 2011 herrührenden Verunsicherung vieler Kommunen über die rechtlichen Möglichkeiten für Solarpflichten kann

am besten entgegengewirkt werden, indem Solarfestsetzungen gut verständlich formuliert und nachvollziehbar städtebaulich begründet werden. Das Beispiel Marburg zeigt, dass Solarpflichten eine hohe Akzeptanz genießen und seit einem Jahrzehnt in rund 40 Bebauungsplänen nicht beklagt worden sind.

Muster-Festsetzung

Im Folgenden finden Sie eine Muster-Festsetzung und eine beispielhafte Begründung für verbindliche Solarfestsetzungen für PV-Anlagen in Neubaugebieten. Die Begründung muss selbstverständlich jeweils an den konkreten B-Plan angepasst werden.

Das folgende Beispiel für eine Begründung der Festsetzung von PV-Anlagen im B-Plan enthält viele mögliche Gründe. Zur Begründung der Festsetzung im B-Plan müssen nicht alle Gründe genannt werden. Neben der Erwähnung des Oberziels der Bauleitplanung (nachhaltige städtebaulichen Entwicklung) und neben dem Belang des globalen Klimaschutzes sollten zur städtebaulichen Rechtfertigung der Solarfestsetzung mindestens Ausführungen zum Belang der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB) und aus Gründen der Rechtssicherheit zu einem weiteren Belang vorgelegt werden¹, z. B.

- › zu einer von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB), die z.B. in einem Klimaschutz- und Energiekonzept der Gemeinde dargelegt worden ist;
- › zu den Belangen der lokalen Wertschöpfung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB) bei einem Fokus auf die kommunale Wirtschaftsförderung für den Bereich der erneuerbaren Energien.

Die Begründung der Solarfestsetzung muss auf die jeweiligen örtlichen Verhältnisse des Plangebiets angepasst und sollte nicht schablonenhaft übernommen werden.

Beispiel für eine textliche Festsetzung:

Textliche Festsetzung zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB (Solarfestsetzung):

- › 1. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
- › 2. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Zur Begründung:

Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung (Solarfestsetzung) wird unter Beachtung des Abwägungsgebots unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt.

Zur Solarfestsetzung im Einzelnen:

Nr. 1: Festsetzung von 50 % der Dachfläche

Im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind bei der Errichtung von Gebäuden Photovoltaikmodule auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche ausfüllt (Solarmindestfläche).

Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplans errichtet werden.

¹ hierzu ausführlich: Longo, Klimaschutz im Städtebaurecht, DÖV 2018, S. 107, 111-114



Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen; nicht nutzbar sind insbesondere:

- › Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest) – Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind;
- › erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume, darunter fallen insbesondere nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Bäume;
- › von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern, z.B. bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern; die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 50 %, wenn dies technisch und wirtschaftlich nach den ersten beiden Spiegelstrichen möglich ist).

Beispiel 1: Auf einer Parzelle im Baugebiet befindet sich ein Gebäude mit einer Dachfläche von 100 m². Nicht nutzbar sind wegen mehrerer Dachfenster 20 m². Die nutzbare Dachfläche beträgt danach 80 m². Die Solarmindestfläche von 80 m² beträgt dann 40 m² (50 % von 80 m²).

Beispiel 2: Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befinden sich zwei Gebäude. Die Solarmindestfläche kann in einem solchen Fall auch auf einer zusammenhängenden Dachfläche eines einzelnen Gebäudes installiert werden.

Das Baugebiet und der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) ist so erfolgt, dass auf jedem Gebäude grundsätzlich die Solarenergie uneingeschränkt genutzt werden kann [muss bei jeder Bauleitplanung von der Stadt / Gemeinde geprüft werden].

Die Festsetzung der Solarmindestfläche von 50 % der Bruttodachfläche ist auch grundrechtschonend ausgestaltet. Sie berücksichtigt, dass nicht alle Teile des Daches technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können. Die Festsetzung von 50 % Solarmindestfläche hält den Grundstückseigentümer dazu an, ausreichend Platz auf dem Dach für die effektive Nutzung der Solarenergie zur Verfügung zu stellen. Im Übrigen ist eine größere Auslegung der Solarfläche über die pflichtige Solarmindestfläche hinaus vom Plangeber erwünscht, wenn dies für die Bauleute wirtschaftlich vertretbar ist.

Nr. 2: Primär Photovoltaik, ersatzweise Solarwärme

Die im Gebiet festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden.

Dadurch sollen den Bauherrn vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmeeinutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist. Werden auf einem Dach Solarwärmeanlagen installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende PV-Fläche angerechnet werden. Dies bedeutet, dass die Solarmindestfläche anteilig oder auch vollständig mit der Installation von Solarwärmekollektoren eingehalten werden kann. Da Solarwärmeanlagen zumeist nach dem Energiebedarf im Gebäude (Warmwasser, ggf. Heizungsunterstützung) ausgelegt werden, sollten die Bauleute bei Interesse an einer Solarwärmeanlage zunächst die erforderliche Kollektorfläche für die Solarwärmeanlage ermitteln und daraufhin die Dimensionierung der Photovoltaikanlage prüfen.

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

In Niedersachsen ist bei derzeit üblichen PV-Dachanlagen mit einem Ertrag von ca. 900 Kilowattstunden Strom (kWh) pro kW_{peak} installierter Leistung zu rechnen. Für 1 kW_{peak} wird eine Dachfläche von rund 6-8 m² benötigt. Aufgrund der stetig gesunkenen Preise für PV-Technik, den geringen Wartungsaufwendungen für PV-Anlagen und den gesetzlichen Rahmenbedingungen (z.B. entfallende/reduzierte EEG-Umlage) ist derzeit die Eigenversorgung mit Photovoltaik vom eigenen Dach für Privatpersonen mit Kosten in Höhe von ca. 10 bis 12 ct/kWh zu erzeugen (ohne Speicherlösung, Anlagenbetrieb 20 Jahre). Der selbst erzeugte Strom ist damit rund 60 % günstiger als Netzstrom vom Stromanbieter (Kosten derzeit (2021) ca. 30 ct/kWh). Damit rechnet sich bei einem teilweisen Eigenverbrauch und einer gewährten Einspeisevergütung über 20 Jahre die Installation einer PV-Anlage für die Bauleute i.d.R. innerhalb weniger Jahre bis zu rund einem Jahrzehnt. Nach ihrer Amortisation sorgt die Anlage über viele Jahre für eine deutliche Reduzierung der Stromkosten im jeweiligen Haushalt. Es kann von einem Anlagenbetrieb von 25 Jahren ausgegangen werden. Damit ist die verbindliche Festsetzung von PV-Anlagen auf den Dachflächen der neu zu errichtenden Gebäude im Baugebiet auch wirtschaftlich zumutbar.

Die Installation und Nutzung von PV-Anlagen zur Stromerzeugung sichert die langfristige Bezahlbarkeit der Energieversorgung in Gebäuden durch eine Stabilität der Energiepreise. Die Investitionskosten von PV-Anlagen sind kalkulierbar, die solare Strahlungsenergie ist im Gegensatz zu fossilen Brennstoffen kostenlos. Der Eingriff in die Baufreiheit und die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) ist daher zumutbar und trägt überdies zu einer sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB) bei.

Beachtung des Energiefachrechts

Die Solarfestsetzung fügt sich in den Rahmen des Energiefachrechts ein und erfüllt zugleich deren gesetzliche Ziele zum Ausbau erneuerbarer Ener-

gien (§ 1 Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2021), wonach die leitungsgebundene Stromversorgung zunehmend auf erneuerbaren Energien beruhen soll (§ 1 Abs. 1 Energiewirtschaftsgesetz - EnWG). Zugleich gewährleistet sie durch die Vorgabe der Photovoltaik und die Möglichkeit der ersatzweisen Erfüllung durch Solarwärme die Wahlfreiheit beim Einsatz erneuerbarer Wärmeenergieträger nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG, in Kraft seit 01.11.2020).

Die Festsetzung regelt eine Pflicht zur Installation von Solaranlagen und zur Nutzung der Solarenergie. Konkrete Vorgaben zur Art und Weise des Betriebs werden nicht gemacht. Der Grundstückseigentümer kann selbst entscheiden, die entsprechende Stromerzeugung aus der Solarstrahlung entweder für die Eigenversorgung, die Direktversorgung der Nutzer der Gebäude oder für die Allgemeinheit der öffentlichen örtlichen Energieversorgung oder in einer Kombination dieser Optionen einzusetzen. Die Grundstückseigentümer und Nutzer der Gebäude verfügen über alle Rechte und Pflichten nach dem EnWG, insbesondere verfügen sie über einen Stromnetzanschluss und sind frei in der Wahl ihres Vertragspartners zum Strombezug, z.B. durch den Grundversorger oder ein anderes Unternehmen auf dem Strommarkt. Sie werden nicht dazu verpflichtet, ihren Strombedarf anteilig oder ausschließlich durch Solarstrom zu decken. Denn sie sind frei in der Wahl, ob und wie sie die Eigenversorgung aus der Solarstromanlage gestalten und ggf. mit einem elektrischen Speicher optimieren. Sie verfügen über alle Gestaltungsmöglichkeiten innerhalb oder außerhalb der Regelungen des jeweils geltenden Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG). Sie können die Solarpflicht auch durch Dritte erfüllen. Für die Pflichterfüllung ist nur von Bedeutung, dass bei der Errichtung von Gebäuden eine Solaranlage installiert und die Solarenergie dauerhaft genutzt wird. Sollte der Grundstückseigentümer die Verpflichtung Dritten überlassen, bleibt er dennoch der Verpflichtete. Er sollte die zuverlässige Nutzung der Solarenergie mit dem Dritten daher vertraglich und ggf. dinglich absichern.

Zu den städtebaulichen Gründen der Solarfestsetzung

Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB) sowie ... [mindestens eine weitere städtebauliche Aufgabe nennen und auch im Hinblick auf den Ortsbezug ausführen].

Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB)

Die Festsetzung schreibt mit Solarmodulen ortsfeste technische Anlagen selbständiger Art vor (primär Photovoltaikanlagen, sekundär Solarwärmeanlagen), die auf den Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet zu errichten sind (50 % der Bruttodachfläche). Die Solarenergienutzung durch die Festsetzung erfolgt daher ortsbezogen im Plangebiet auf den Gebäuden und baulichen Anlagen. Die erzeugte Energie wird vorrangig im Plangebiet verwendet, sei es durch die Eigenversorgung der Haushalte mit Strom bzw. Wärme oder durch den physikalischen Effekt, dass Solarstrom im Netz vorrangig dort verbraucht wird, wo er eingespeist wird. In einem weiteren Sinne besteht der örtliche Bezug der Nutzung der Solarenergie im Plangebiet darin, dass der Bebauungsplan durch die Einräumung von Bodennutzungsmöglichkeiten Energiebedarfe schafft, die wenigstens teilweise durch die Erschließung der im Plangebiet nutzbaren erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Das Baugebiet und der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) ist so erfolgt, dass auf jedem Gebäude grundsätzlich die Solarenergie uneingeschränkt genutzt werden kann [muss bei jeder Bauleitplanung von der Stadt / Gemeinde geprüft werden].

Von der Gemeinde beschlossene sonstige städtebauliche Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Der Rat der Stadt / Gemeinde xy hat am 00.00.0000 einen **Grundsatzbeschluss** (Beschluss-Drucksache Nr. ...) zur weitgehenden Nutzung erneuerbarer Energien zur energetischen Versorgung in neuen Baugebieten gefasst.

[oder / und]

20xy hat der Rat der Stadt / Gemeinde xy beschlossen, dass die Kommune das Ziel verfolgt, die energiebedingten CO₂-Emissionen pro Kopf in der Kommune xy bis 20xx gegenüber dem Wert von 20yy um xy % zu reduzieren (Beschluss-Drucksache Nr....). Dieses Ziel ist nur durch eine Vielzahl von Maßnahmen (u.a. Energieeffizienz und Nutzung Erneuerbarer Energien) unter Mitwirkung der Bürgerschaft erreichbar. Die Festsetzung von PV-Anlagen ist eine geeignete Maßnahme zur Erreichung dieses kommunalen Zieles.

[oder/und]

Die Kommune xy verfügt (außerdem) über ein **Klimaschutzkonzept** aus dem Jahr xx, in dem sie ebenfalls das Ziel formuliert, die CO₂-Emissionen für die Energieversorgung im Stadtgebiet deutlich zu reduzieren und Energie dezentral und erneuerbar zu erzeugen. Zur Zielerreichung sollen schwerpunktmäßig dezentral erzeugte erneuerbare Energien genutzt werden.

Die verbindliche Festsetzung von PV-Anlagen im Baugebiet ist eine Maßnahme zur Erreichung der im Klimaschutzkonzept der Kommune und im Grundsatzbeschluss formulierten Zielsetzungen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen, zur Verbesserung der Luftqualität innerhalb der Kommune und zur Verbesserung der Versorgungssicherheit der lokalen Energieversorgung. Mit der lokalen Produktion von Strom aus Erneuerbaren Energien wird ein Beitrag zu den kommunalen Klimaschutzzielen geleistet.

Damit entspricht die Solarfestsetzung den Zielsetzungen der auch städtebaulich begründeten Beschlussfassungen für ein Klimaschutz-/Energiekonzept etc.

Tipp: Falls die Kommune im Energie- oder Klimaschutzkonzept bislang die Bauleitplanung nicht adressiert hat, sollte sie das Konzept in Bezug auf die grundsätzliche städtebauliche Zielsetzung der verbindlichen Nutzung der Solarenergie in Bebauungsplänen ergänzen.

Örtliche Energieversorgung und Energieversorgungssicherheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 e BauGB)

Mit der Bebauung des xx ha großen Baugebietes mit etwa xx Wohneinheiten wird für die Versorgung der zu errichtenden Gebäude ein zusätzlicher Energiebedarf (Strom und Wärme) ausgelöst. Hierdurch steigt der Energiebedarf innerhalb der Kommune xy.

Mit der Festsetzung der Installation von PV-Anlagen auf den Gebäuden wird ein ortsbezogener Beitrag zur Deckung des erhöhten lokalen Energiebedarfs geleistet. Die Energie wird dezentral am Ort des Bedarfs erzeugt. Hierdurch wird auch die „Importabhängigkeit“ im Energiebereich verringert. Die dezentrale Produktion von Strom trägt auch zur Netzentlastung bei. Energieversorgungs- und Energiepreisrisiken werden hierdurch reduziert.

Die dezentrale örtliche Energieversorgung aus heimischen Quellen erhöht die Resilienz gegenüber Energieimporten. Werden zusätzlich Speicher installiert, die für eine Notstromversorgung ausgelegt sind, können diese bei einem Ausfall der zentralen Energieinfrastruktur die Energieversorgung sichern.

Die lokale Energieversorgung wird durch die Ersetzung endlicher durch unerschöpfliche erneuerbare Energieträger nachhaltig verbessert. Die Festsetzung dient damit auch dem Planungsgrundsatz der Versorgungssicherheit der lokalen Energieversorgung. Die Festsetzung fügt sich in das Energiefachrecht ein und erfüllt ihren Auftrag für die zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien (siehe oben: Beachtung des Energiefachrechts).

Lokale Wertschöpfung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a und c BauGB)

Die nach städtebaulichen Gesichtspunkten der verstärkten Nutzung der Solarenergie ausgerichtete Bauleitplanung im Plangebiet xy schafft Rahmenbedingungen, die sich grundsätzlich positiv auf die lokale Wertschöpfung auswirken. Dabei werden nicht einzelne lokale Wirtschaftsunternehmen spezifisch gefördert, sondern zulässigerweise Marktstrukturen geschaffen, die die Bedingungen für lokale Wertschöpfung und Beschäftigung verbessern (Longo, Klimaschutz im Städtebaurecht, DÖV 2018, S. 107, 113 f.). Die Installation trägt dazu bei, den Anteil der örtlich produzierten Energie zu erhöhen, wodurch die Einfuhr von Energie verringert wird. Durch die Ersetzung von Importenergieträgern durch heimische erneuerbare Energien wird lokale Wertschöpfung aufgebaut (siehe dazu die Studie GWS/DIW/DLR/Prognos/ZSW (Hrsg.), Beschäftigung durch erneuerbare Energien in Deutschland: Ausbau und Betrieb heute und morgen, Berlin 2015, Internet:

<https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Publikationen/Studien/beschaeftigung-durch-erneuerbare-energien-in-deutschland.pdf?blob=publicationFile&v=6> (letzter Abruf: 25.03.2021).

Schadstofffreie Stromproduktion - Luftreinhaltung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a und e BauGB)

Die Photovoltaik bietet gerade auf den neuen Gebäuden ein großes, einfach nutzbares Potenzial, zur lokalen, schadstofffreien Stromproduktion. PV-Anlagen haben den Vorteil, dass von ihrem Betrieb keinerlei Emissionen ausgehen. Bei der Stromerzeugung durch PV-Anlagen entstehen im Gegensatz zur Stromerzeugung in Anlagen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, weder CO₂ noch andere Luftschadstoff-Emissionen. PV-Anlagen ermöglichen und unterstützen den Umstieg auf Elektromobilität, die zu einer lokalen Entlastung von Luftschadstoffen beiträgt. Die lokale Stromproduktion mit PV-Anlagen ist in Summe ein wichtiger Beitrag zur Reduktion von Luftschadstoffen.



Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB)

Die Gemeinde xy setzt in dem vorliegenden Bebauungsplan auch aus Gründen des Klimaschutzes im Sinne des Entgegenwirkens gegen den Klimawandel fest, dass die verfügbaren Dachflächen der neu zu errichtenden Gebäude zu mindestens 50 % mit PV-Anlagen ausgestattet werden müssen.

Durch die Nutzung Erneuerbarer Energien für die Energieversorgung der Gebäude, können CO₂-Emissionen, die in der fossilen Stromproduktion entstehen, vermieden werden. Diese Maßnahme ist daher ein Beitrag zur Verlangsamung des (globalen) Klimawandels, der lokal bedrohliche Auswirkungen auf die Sicherheit der Bevölkerung hat. Je kWpeak installierter Solarleistung (entspricht ca. 6-8 m² PV-Modulfläche) ist von 900 kWh Solarstrom pro Jahr auszugehen. Bei einem CO₂ Wert von Strom von 0,565 kg (Bundesmix, Gemis Daten) je kWh ergibt sich je kWpeak eine jährliche Einsparung von 508 kg CO₂/a. Die Festsetzung ist daher ein Beitrag zum Klimaschutz.



erstellt von:

Dr. Fabio Longo
Rechtsanwalt
Fachanwalt Verwaltungsrecht



in Zusammenarbeit mit dem Niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz und der Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen

Ihre Ansprechpartnerin:

Ruth Drügemöller
0511 89 70 39-27
ruth.druegemoeller@klimaschutz-niedersachsen.de

Weitere Informationen und Angebote

- Das Faktenpapier „Photovoltaik in der kommunalen Bauleitplanung“ gibt einen Überblick über die weiteren Handlungsmöglichkeiten in diesem Bereich.
- Informationen zum Einsatz von Photovoltaik auf kommunalen Liegenschaften finden Sie unter: <http://www.klimaschutz-niedersachsen.de/themen/strom/pv-oeffentliche-gebaeude>
- Die Impulsberatung Solar für Kommunen prüft die Eignung von kommunalen Gebäuden für den Einsatz von Photovoltaik oder Solarthermie. www.klimaschutz-niedersachsen.de/energieberatung/kommunen/impulsberatung-solar

Stand: März 2021

© Foto: Eberhard/AdobeStock



Neubaugelbiete

Muster-Festsetzungen für ein Verbot fossiler Brennstoffe in Bebauungsplänen

Die nachfolgenden Muster-Festsetzungen für den Ausschluss von fossilen Brennstoffen in Bebauungsplänen für Neubaugelbiete wurden von Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht Prof. Dr. Olaf Reidt, Berlin, in Zusammenarbeit mit der Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen und dem Niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz entwickelt.

Der Zweck dieser Ausarbeitung besteht darin, den Gemeinden als kommunalen Planungsträgern aufzuzeigen, welche Möglichkeiten und Grenzen hierbei bestehen (s. vertiefend auch Reidt, Heizstoffverwendungsverbote und CO₂-Schwellenwerte in Bebauungsplänen, in: Umwelt- und Planungsrecht (UPR 2020, Seite 489), obgleich im Hinblick auf die städtebaulichen Steuerungsmöglichkeiten aus Gründen des (globalen) Klimaschutzes viele Rechtsfragen noch nicht abschließend geklärt sind.

Diese Ausarbeitung soll daher Grundlage und Ideengeber sein, kann jedoch eine Rechtsberatung im Einzelfall nicht ersetzen.

Begrenztheit der städtebaulichen Steuerungsmöglichkeiten

Nicht alles, was aus klimapolitischen oder sonstigen Gründen sinnvoll oder möglicherweise auch städtebaulich gerechtfertigt ist, kann Gegenstand von Festsetzungen in einem Bebauungsplan sein. Auch soweit es um den Ausschluss fossiler Brennstoffe geht, ist daher der grundsätzlich abschließende Festsetzungskatalog in § 9 BauGB zu beachten. Danach können nur solche Festsetzungen getroffen werden, für die sich in diesem Katalog eine ausreichende Grundlage findet. Ansonsten ist die betreffende Festsetzung und damit zumeist auch der Bebauungsplan insgesamt unwirksam.

Ergänzende oder auch abweichende Festsetzungsmöglichkeiten bestehen in gewissem Umfang lediglich bei der Festsetzung von Sondergebieten i.S.d. §§ 10 und 11 BauNVO, die jedoch für Neubaugelbiete, die insbesondere auch dem Wohnen dienen sollen, regelmäßig keine besondere Rolle spielen. Ebenfalls besteht ein größeres Maß an Flexibilität bei der Aufstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans, da dort die Bindung an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB nicht besteht (§ 12 Abs. 3 Satz 2, 2. Halbsatz BauGB). Ebenfalls können ergänzende Regelungen in städtebaulichen Verträgen nach § 11 BauGB getroffen werden. Auch hierbei müssen die Regelungen aber städtebaulich begründet und abwägungsgerecht bzw. verhältnismäßig sein.

Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 Nr. 23a) BauGB

Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden, (...)

23. Gebiete, in denen

a) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen.

Von ihrer ursprünglichen Konzeption her geht es bei der Festsetzung um sog. Luftreinhaltegebiete im engeren Sinne, die selbst geschützt werden sollten oder in denen die Verwendung bestimmter luftverunreinigender Stoffe ausgeschlossen oder beschränkt werden sollte, um Gebiete in der Nachbarschaft zu schützen (z.B. Schutz von Kur- oder Erholungsgebieten, Gebieten mit häufigen

Inversionswetterlagen u.ä.), die nicht durch Immissionen etwa von Brennstoffen wie Kohle, Briketts oder Holz gestört werden sollen.

Allerdings kann die Festsetzungsmöglichkeit spätestens seit der Klimaschutznovelle 2011, mit der die den Klimaschutz betreffenden Neuregelungen insbesondere in § 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 in das Baugesetzbuch eingeführt wurden, auch aus Gründen des Klimaschutzes genutzt werden. Denn damit ist deutlich gemacht worden, dass die Bauleitplanung auch einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels leisten kann und soll. Allerdings ändert dies nichts daran, dass die Voraussetzungen für die jeweilige Festsetzung erfüllt sein müssen:

Gebiete

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB kommen nur für Gebiete einer Gemeinde in Betracht, also regelmäßig nicht für die Gemeinde insgesamt. Diese rechtliche Maßgabe ist für eine planaufstellende Gemeinde bindend und rechtfertigt daher, auch nicht etwa unter Verweis auf den Gleichheitsgrundsatz, eine undifferenziert einheitliche Regelung. So sind unterschiedliche Baugebietsarten, ggf. auch unter Berücksichtigung weiterer Ausschluss- und Gliederungsfestsetzungen, eigenständig zu behandeln. Hinzu kommen unterschiedliche Vorbelastungssituationen, unterschiedliche örtliche Gegebenheiten, Ersatzversorgungsmöglichkeiten, Kostenaspekte u.ä. Für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist stets die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt des jeweiligen Satzungsbeschlusses maßgeblich (§ 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Bezogen auf diesen Zeitpunkt muss daher eine die konkrete Planung betreffende Abwägung stattfinden, bei der die unterschiedlichen Belange bezogen auf eben dieses Plangebiet gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden müssen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Die Gewichtung einzelner Belange im Vergleich zu anderen Belangen kann dabei von Planungsfall zu Planungsfall unterschiedlich ausfallen. Ein Planungsfehler im Sinne

eines Abwägungsmangels kann bei unterschiedlichen Planinhalten allenfalls dann vorliegen, wenn hierfür überhaupt keine sachlichen Gründe bestehen.

Hingegen stellt es einen Abwägungsmangel im Sinne eines vollständigen oder teilweisen Abwägungsausfalls dar, wenn bestimmte Planinhalte allein mit der Begründung aufgenommen werden, dass man dies in einem anderen Bebauungsplan ebenfalls so gemacht habe.

Zu denken ist bei Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23a) BauGB vor allem an Neubaugebiete, nur eingeschränkt hingegen an Gebiete mit einer vorhandenen Bestandsbebauung in größerem Umfang. Die möglichen Baugebietsarten sind dabei nicht vorgegeben. In Betracht kommen in erster Linie Gebiete, die Wohnzwecken dienen (insbesondere reine und allgemeine Wohngebiete, §§ 3 f. BauNVO), grundsätzlich aber etwa auch (insbesondere eingeschränkte) Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO), wenn und soweit dort nur bestimmte Arten von gewerblichen Nutzungen angesiedelt werden sollen.



Bestimmte luftverunreinigende Stoffe

Luftverunreinigungen sind Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe (§ 3 Abs. 4 BImSchG). Zwar ist dieser Beispielskatalog des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ersichtlich auf wahrnehmbare Luftverunreinigungen bezogen,

jedoch geht es gleichwohl in § 3 Abs. 4 BImSchG ganz allgemein um Veränderungen in der

natürlichen Zusammensetzung der Luft. Diese wird auch durch den Ausstoß von CO₂ verändert, sodass auch hierfür nach überwiegender, wenn auch nicht völlig unbestrittener Auffassung, die Festsetzungsvoraussetzungen erfüllt sind (s. etwa Reidt, Heizstoffverwendungsverbote und CO₂-Schwellenwerte in Bebauungsplänen, UPR 2020, 489 (491); Mitschang/Reidt, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 15. Auflage 2022, § 9 Rn 128; Battis/Kersten/Mitschang, Rechtsfragen der ökologischen Stadterneuerung, 2010, 60; zum Begriff der Luftverunreinigung etwa auch Jarass, Bundes-Immissionsschutzgesetz, 13. Auflage 2020, § 3 Rn. 5).

Der Ausschluss muss sich dabei auf bestimmte Stoffe beziehen. Hingegen scheiden anlagenbezogene Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 23a) BauGB aus (z.B. der Ausschluss bestimmter Feuerungsanlagen oder die Regelung bestimmter technischer oder baulichen Anforderungen). Werden solche Festsetzungen erwogen, kommen dafür Festsetzungen auf der Grundlage von § 1 Abs. 4 Satz 2 oder auch nach § 1 Abs. 9 BauNVO in Betracht.

Dem Bestimmtheitsgebot ist ausreichend Rechnung getragen, wenn die auszuschließenden Stoffe nach dem Warentyp (z.B. Kohle, Briketts, Holz) oder nach dem Aggregatzustand (z.B. feste und/oder flüssige Brennstoffe) festgelegt werden (s. hierzu Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 16.12.1988 - 4 B 1.88, ZfBR 1989, Seite 74; Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Beschluss vom 2.12.1997 - 8 S 1477.97, NVwZ-RR 1998, Seite 534). Auch die Verwendung des Begriffs fossiler Brennstoffe genügt den Bestimmtheitsanforderungen.

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23a) BauGB sind nur zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes möglich.

Auch hier sind wiederum die Begrifflichkeiten des Immissionsschutzrechts maßgeblich. Danach sind

schädliche Umwelteinwirkungen Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen (§ 3 Abs. 1 BImSchG). Die ausgeschlossen oder in der Verwendung beschränkten Stoffe müssen dabei nach den Vorgaben der Rechtsprechung einen hinreichenden Bezug zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen haben und sich dabei auf eine konkrete Schädlichkeit beziehen. Daher genügen etwa ganz allgemeine Verwendungsverbote für Abfälle oder Reststoffe oder auch für laugen- oder säurebildende Stoffe u.ä. nicht, da sie sich nicht auf den Schutz vor konkreten schädlichen Umwelteinwirkungen beziehen (Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz, Urteil vom 7.12.2011 - 1 C 11407.10, ZfBR 2012, Seite 374). Auch wenn dies in der Rechtsprechung im Einzelnen nicht geklärt ist, spricht ganz Überwiegendes dafür, dass ein Ausschluss fossiler Brennstoffe zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit dem Schutz des Klimas hinreichend konkrete schädliche Umwelteinwirkungen betrifft. Der bestehende städtebauliche Bezug war der Grund dafür, mit der Klimaschutznovelle 2011 in § 1 Abs. 5 Satz 2 sowie in § 1a Abs. 5 BauGB ausdrücklich zu regeln, dass die Bauleitplanung auch einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels leisten soll. Gleichzeitig ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass die Bauleitplanung auch einen Beitrag zum vorsorgenden Umweltschutz leisten darf, sofern sie hinreichend konkrete schädliche Umwelteinwirkungen betrifft (s. hierzu etwa Reidt, Heizstoffverwendungsverbote und CO₂-Schwellenwerte in Bebauungsplänen, UPR 2020, 489 (491); Mitschang/Reidt, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 15. Auflage 2022, § 9 Rn 128; Battis/Kersten/Mitschang, Rechtsfragen der ökologischen Stadterneuerung, 2010, 60).

Dies wird man im Hinblick auf Schadensereignisse, etwa in Form vom Hochwasser, Starkregen usw., die vermehrt auftreten und jeweils

zumindest auch auf Klimaveränderungen zurückzuführen sind, mit hinreichender Sicherheit annehmen können.

Aufgrund des klaren Gesetzeswortlauts kommt bei Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23a) BauGB nur der Ausschluss bestimmter Stoffe in Betracht (sog. Negativliste). Hingegen scheidet die Festsetzung einer Positivliste mit Stoffen aus, die in einem Plangebiet ausschließlich als Heizstoffe eingesetzt werden dürfen (Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Urteil vom 25.02.1994 – 5 S 317.93, DVBl 1994, Seite 1153).

Die Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 Nr. 23a) BauGB ermöglichen sowohl den vollständigen Ausschluss, als auch die Vorgabe nur einer beschränkten Verwendung bestimmter Stoffe. Der Ausschluss ist dabei in der Regel unproblematischer und leichter festzusetzen. Bei Verwendungsbeschränkungen ist dies deutlich schwieriger, weil dies nicht selten auf die unzulässige Festsetzung von isolierten Emissions- oder Immissionsgrenzwerten hinausläuft oder an spezifische Leistungswerte von Verbrennungsanlagen anknüpft und damit nicht an den Brennstoff, sondern an das Resultat des Brennstoffeinsatzes und damit an die Anlageneffizienz (BVerwG, Urteil des 4. Senats vom 14.09.2017 – 4 CN 6.16, BVerwGE 159, 356). Dies kann sinnvoll sein, ist allerdings von der hier bestehenden Rechtsgrundlage nicht abgedeckt.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten (§§ 8, 9 BauNVO)

Zwar kommen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23a) BauGB auch für gewerbliche Nutzungen und damit etwa auch für Gewerbegebiete in Betracht, wenn sich dies mit der Art der dort anzusiedelnden gewerblichen Nutzungen vereinbaren lässt. Hier bestehen allerdings zusätzliche Beschränkungen bei Anlagen, die dem Treibhausgas-Emissionshandelsgesetz (TEHG) unterfallen, da für diese Anlagen § 5 Abs. 2 BImSchG einschlägig ist, der auch bei der Auslegung von § 9 Abs. 1 Nr. 23a) BauGB zu beachten ist. Für diese Anlagen ist es der Gemeinde durch vorrangiges

Bundesrecht und unionsrechtliche Vorgaben untersagt, die Verwendung fossiler Brennstoffe auszuschließen oder auch nur einzuschränken, da dies das Regelungskonzept des TEHG unterlaufen würde (BVerwG, Urteil vom 14.09.2017 – 4 CN 6.16, BVerwGE 159, 356). Wenn daher für derartige Gebiete überhaupt diesbezügliche Festsetzungen getroffen werden sollen, müssen die betreffenden Anlagen von der Festsetzung ausdrücklich ausgeklammert werden.

Beispiele für textliche Festsetzungen

Fossile Brennstoffe dürfen im Plangebiet für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht verwendet werden.

Mögliche Ergänzung für Gebiete, in denen sich auch Bestandsgebäude befinden:

Für die Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, die bei Inkrafttreten des Bebauungsplans bereits existieren, kann eine Ausnahme von dem Verwendungsverbot für fossile Brennstoffe erteilt werden.

Begründung der Festsetzung

In der nach § 9 Abs. 8 BauGB notwendigen Begründung des Bebauungsplans muss auf eine Ausschlussfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23a) BauGB eingegangen werden. Ein besonderer Umfang oder eine besondere Detailtiefe ist dabei rechtlich nicht vorgegeben. Insbesondere müssen nicht sämtliche Überlegungen, die zu der Festsetzung veranlasst haben, im Detail dargelegt werden. Es genügt vielmehr eine Wiedergabe der wesentlichen und tragenden Aspekte. Um zu verdeutlichen, dass es auch noch darüber hinausgehende Überlegungen gab, empfiehlt sich hier (wie im Übrigen auch bei vielen anderen Festsetzungen) eine Verwendung des Wortes „insbesondere“ o.ä. („Grund für die Festsetzung war insbesondere, ...“).

Die Begründung der Festsetzung kann zwar durchaus einer gewissen Standardisierung folgen und mit einem vergleichbaren Inhalt auch in

mehreren Bebauungsplänen der Gemeinde Verwendung finden. Dennoch muss es sich um eine Begründung handeln, aus der hinreichend deutlich wird, dass auch eine das konkrete Plangebiet betreffende Betrachtung und planerische Abwägung stattfand, also nicht lediglich ein vorformulierter Textbaustein ohne jede Betrachtung der konkreten örtlichen Situation und des spezifischen Planungsfalls verwendet wurde, da dies zu einem Abwägungsfehler in Form eines teilweisen oder vollständigen Abwägungsausfalls führen kann. Dies sollte sich dementsprechend auch in den Formulierungen der Bebauungsplanbegründung so wiederfinden, indem dezidiert auf das jeweilige Plangebiet, die für dieses Gebiet bestehenden Planungsziele usw. abgestellt wird. Werden Textbausteine mit dem Ziel einer mehrfachen Verwendung vorbereitet, sollten diese von vornherein so offen gestaltet sein und beispielsweise Lücken oder Auslassungen enthalten, die die Gemeinde im konkreten Planungsfall „zwingen“, bei der notwendigen Vervollständigung auf die konkrete Planungssituation einzugehen.

Die Begründung des Bebauungsplans kann dessen Festsetzungen zwar nicht ändern oder ergänzen, wohl allerdings eine Auslegungshilfe darstellen. Diese ist insbesondere dann von Bedeutung, wenn einzelne gewählte Begriffe nicht völlig eindeutig und unmissverständlich sind. Auch liegt darin selbst bei für Fachleute klaren Begrifflichkeiten eine Hilfe für die Bürgerinnen und Bürger, die den Plan bei ihren Bauvorhaben anwenden müssen. Im Übrigen kann es wichtig sein, in der Bebauungsplanbegründung nicht nur zu erläutern, warum bestimmte Festsetzungen getroffen wurden, sondern auch darzulegen, warum von bestimmten weiteren Festsetzungen abgesehen wurde.

Beispielformulierungen für die (stets an die konkrete Planungssituation anzupassende) Bebauungsplanbegründung:

Definition Fossile Brennstoffe

Im Plangebiet wird der Einsatz fossiler Brennstoffe zur Wärme- und Warmwasserversorgung ausgeschlossen. Fossile Brennstoffe sind solche, die sich in Jahrtausenden aus Abbauprodukten von toten Pflanzen und Tieren entwickelt haben. Die aus fossilen Energiequellen gewonnene Energie wird als fossile Energie bezeichnet. Hierzu gehören Braunkohle und Steinkohle, Torf, Erdgas und Erdöl. Fossile Energieträger bilden sich zwar an verschiedenen Stellen der Erde stetig neu, im Verhältnis zum Abbautempo gehen diese Entwicklungsprozesse jedoch extrem langsam vonstatten. Daher werden fossile Energien auch nicht zu den erneuerbaren bzw. regenerativen Energien gezählt. Hierzu gehört jegliche Energie, die energetischen Prozessen entnommen wird, die sich stetig erneuern. Aus diesem Grunde gehören etwa Holz und Biomasse nicht zu den fossilen Brennstoffen und werden daher von der Festsetzung nicht erfasst.

Ziel der Festsetzung ist es, als Beitrag zum kommunalen Klimaschutz i.S.v. § 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB, bei der Schaffung von neuen Bebauungsmöglichkeiten, die dem erheblichen Bedarf an bestehendem Wohnraum Rechnung tragen sollen, den Ausstoß von Treibhausgasen, so wie er mit der Verbrennung fossiler Brennstoffe verbunden ist, auszuschließen oder jedenfalls weitestmöglich zu vermeiden. Zwar entstehen etwa auch bei der Verbrennung von Holz, das von der Planfestsetzung nicht erfasst ist, ebenfalls kurzlebige Klimaschadstoffe. Allerdings wurde gleichwohl davon abgesehen, insofern einen noch weitergehenden Ausschluss festzusetzen, weil bei der vollständigen Verbrennung von Holz nur so viel Kohlendioxid freigesetzt wird, wie der Baum während seiner gesamten Lebenszeit absorbiert hat. Daher kann das Heizen mit Holz im Unterschied zum Einsatz fossiler Brennstoffe als grundsätzlich klimaneutral bzw. klimafreundlich eingestuft werden. Entsprechendes gilt für sonstige Biomasse.

Da die in der Bebauungsplanbegründung dokumentierte planerische Abwägung nicht nur die Vorteile einer Festsetzung umfasst, sondern auch die damit verbundenen Nachteile in den Blick zu nehmen sind, bedarf es auch einer Auseinandersetzung damit. Dies gilt insbesondere für die Belastungen der Grundstückseigentümer, Bauherren und Nutzer innerhalb des Plangebiets. Dies betrifft auch die Frage, ob und wie ohne eine Verwendung fossiler Brennstoffe die Wärme- und Warmwasserversorgung innerhalb des Plangebietes gewährleistet ist und welcher Mehraufwand (insbesondere Mehrkosten) damit verbunden sein kann. Dabei ist nicht allein auf die Errichtungskosten, sondern auch auf die zu erwartende Preisentwicklung der einzusetzenden Energieträger abzustellen. In welchem Umfang insbesondere der kostenmäßige Mehraufwand ermittelt werden muss, hängt von der jeweiligen Situation und den gemeindlichen Planungszielen ab, die erreicht werden sollen. Geht es etwa um ein Baugebiet, in dem vor allem preisgünstiger, ggf. auch mietpreisgebundener, Wohnraum geschaffen werden soll, kann die Frage des Mehraufwandes, der ein solches Planungsziel möglicherweise beeinflussen würde, eine größere Rolle spielen, als wenn es um ein Baugebiet etwa für Einfamilienhäuser oder hochwertige Eigentumswohnungen geht und bei denen Mehraufwendungen in gewissem Umfang regelmäßig eine geringere Rolle spielen. Nicht notwendig und zu-meist auch noch gar nicht möglich ist in aller Regel eine ganz genaue Ermittlung der Kosten und ein Kostenvergleich gegenüber der Situation ohne eine auf § 9 Abs. 1 Nr. 23a) gestützte Festsetzung. Es genügt vielmehr eine Heranziehung von Durchschnittswerten, Erfahrungssätzen o.ä. und eine vertretbare Begründung dafür, warum die Gemeinde etwaige mit der Festsetzung verbundene Mehrkosten oder auch sonstige Nachteile für städtebaulich vertretbar hält.

Hierfür kommt etwa folgende Formulierung in Betracht:

Der Ausschluss eines Einsatzes fossiler Brennstoffe ist aus Sicht des Plangebers für das hiesige Plangebiet auch zumutbar.

Das Plangebiet schließt unmittelbar an eine vorhandene Fernwärmeleitung an, die zur Versorgung genutzt werden kann. Eine positive Erklärung des Netzbetreibers, das Gebiet mit Fernwärme zu versorgen, liegt vor. Die diesbezüglichen Mehraufwendungen im Vergleich zu einer anderen Wärmeversorgung hat die Gemeinde im Planverfahren ermittelt und hält sie im Vergleich zu den ohnehin zu erwartenden Bau- und Erschließungskosten für das jeweilige Baugrundstück für zumutbar. Um dabei jedoch die Flexibilität bei der zukünftigen Nutzung des Plangebiets nicht unnötig einzuschränken, hat der Plangeber unabhängig davon, ob und unter welchen Voraussetzungen dies insbesondere aus Gründen des Klimaschutzes nach der insofern noch nicht eindeutig geklärten Rechtslage möglich wäre, darauf verzichtet, neben dem Ausschluss von fossilen Brennstoffen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23a) BauGB auch Festsetzungen zu bestimmten baulichen und technischen Maßnahmen für erneuerbare Energien und Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b) BauGB) festzusetzen.

Alternativ:

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine geothermische Untersuchung durchgeführt, die bestätigt hat, dass eine Wärme- und Warmwasserversorgung aus Erdwärme durch oberflächennahe Geothermie im Plangebiet sinnvoll möglich ist. Zudem sind die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücken und zur zulässigen Firstrichtung so ausgelegt, dass sich die zu errichtenden Baukörper gut für den Einsatz von Solaranlagen anbieten.

Wichtig ist bei der Begründung, dass der Plangeber ausreichend deutlich den Umstand hervorhebt, dass er sich über Alternativen zu den ausgeschlossenen fossilen Brennstoffen Gedanken gemacht hat und die entsprechende Versorgung insofern als möglich und zumutbar ansieht. Dies kann vor allem dann auch Kostenaspekte betreffen, wenn mit den nach den Festsetzungen verbleibenden Möglichkeiten erhebliche Mehrkosten verbunden sind. Dies gilt insbesondere, wenn damit andere Aspekte der von der Gemeinde verfolgten planerischen Konzeption unterlaufen werden könnten. Geht die Zielsetzung der Planung etwa dahin, besonders günstige Baumöglichkeiten für einkommensschwache Familien zu schaffen, haben mögliche Mehrkosten bei der Errichtung und beim laufenden Betrieb in der planerischen Abwägung höheres Gewicht als dies bei anderen planerischen Zielsetzungen der Fall ist. Auch kann von Bedeutung sein und sollte ggf. auch in der Bebauungsplanbegründung zum Ausdruck gebracht werden, dass der Bebauungsplan gegenüber Dritten grundsätzlich keinen Anspruch auf einen Hausanschluss oder generell die Übernahme der Versorgung begründet. Dies richtet sich, auch hinsichtlich der Kostentragung, in erster Linie nach den für den jeweiligen Versorger maßgeblichen Regelungen, z.B. der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVB FernwärmeV).

Ein besonderes Augenmerk ist in den Fällen, in denen es nicht um reine Neubaugebiete geht, auf die Bestandsbebauung zu richten. Hierbei gilt im Ausgangspunkt, dass Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23a) BauGB bei allen Vorhaben i.S.v. § 29 Abs. 1 BauGB zu beachten, also bei der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen.

Während jedoch bei der Neuerrichtung gut auf den Ausschluss fossiler Brennstoffe reagiert werden kann, ist dies bei Nutzungsänderungen oder baulichen Änderungen von Bestandsgebäuden häufig nur vergleichsweise schwer und mit erheblichem Aufwand umsetzbar. Für solche Fälle kann der Plangeber zur Vermeidung unverhältnismäßiger Belastungen und damit auch eines möglichen Abwägungsfehlers des Bebauungsplans darauf durch die Festsetzung eines passenden Ausnahmeverbhalts reagieren, auf den dann ebenfalls in der Planbegründung zumindest kurz etwa wie folgt eingegangen werden sollte:

Im Plangebiet befinden sich bereits mehrere Bestandsgebäude. Wenn diese in den Grenzen der Bebauungsplanfestsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung geändert oder auch baulich verändert werden sollen, gilt auch hierfür grundsätzlich der Verwendungsausschluss für fossile Brennstoffe. Allerdings kann dies im Einzelfall für derartige Gebäude zu nicht mit angemessenen Kosten umsetzbaren Anforderungen führen. Der Plangeber hat daher zunächst erwogen, Bestandsgebäude generell von dem Verwendungsausschluss auszuklamern. Er hat sich allerdings dagegen entschieden und stattdessen einen Ausnahmetatbestand i.S.v. § 31 Abs. 1 BauGB vorgesehen, um auf diese Weise besser auf den jeweiligen Einzelfall reagieren zu können. Denn gerade bei größeren baulichen Veränderungen von Bestandsgebäuden wird es häufig möglich sein, die Planfestsetzung umzusetzen, ohne dass damit unverhältnismäßige Mehraufwendungen oder sonstige Nachteile für die jeweiligen Bauherren verbunden wären. Daher erscheint aus Sicht des Plangebers insofern eine Einzelfallbeurteilung sachgerecht, die durch den vorgesehenen Ausnahmetatbestand ermöglicht wird.

Klimaschutzkonzepte und sonstige städtebauliche Planung i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

Die Gemeinde kann außerhalb ihrer Bauleitplanung im engeren Sinne (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) auch sog. Informelle Planungen in Form von städtebaulichen Entwicklungskonzepten o.ä. durchführen. Hierzu gehören beispielsweise auch gemeindliche Klimaschutzkonzepte. Diese sind, wie die ausdrückliche Benennung in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zeigt, Abwägungsmaterial bei der Bauleitplanung. Derartige Konzepte ersetzen also Bebauungspläne nicht. Ebenfalls ersetzen sie auch nicht die notwendige Planbegründung für das jeweilige Plangebiet. Allerdings können sie hierfür eine Erleichterung darstellen und eine gewisse Einheitlichkeit sowie Vorhersehbarkeit der gemeindlichen Planung ermöglichen, ohne jedoch den gleichzeitigen Einzelfallcharakter des jeweiligen Bebauungsplans in Frage zu stellen.

Zurückgegriffen werden kann dabei insbesondere auf in derartigen informellen Planungen aggregierte Erfahrungen und Erkenntnisse, etwa zum Vergleich des Kohlendioxid ausstoßes unterschiedlicher Brennstoffe, zu den Erfahrungswerten der unterschiedlichen Kosten bei verschiedenen Versorgungsarten usw., die daher dann so auch dem jeweiligen Bebauungsplan zugrunde gelegt werden können. Wichtig ist dabei allerdings, wie sich aus dem bloßen Abwägungscharakter informeller Planungen ergibt, dass keine zwingende Verpflichtung besteht, ein solches Konzept strikt und abweichungslos bei jedem Bebauungsplan anzuwenden, da dies dann einen Abwägungsausfall darstellen kann. Auch bei der Verwendung informeller Planungen muss also stets deutlich werden, dass die Gemeinde eine die konkrete Planung und deren jeweilige Inhalte betreffende eigenständige Abwägung vorgenommen hat.

Ergänzender Tipp für die Bebauungsplanbegründung:

Bei Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23a) BauGB aus Gründen des Klimaschutzes ist, wie auch im Übrigen bei zahlreichen anderen Festsetzungen in Bebauungsplänen, die weniger die unmittelbaren lokalen Auswirkungen, sondern eher die globale Ebene betreffen, in der Rechtsprechung bei weitem nicht alles geklärt. Dies birgt zwangsläufig das Risiko unwirksamer Bebauungsplanfestsetzungen.

Im Grundsatz führt die Unwirksamkeit einer Bebauungsplanfestsetzung dazu, dass der Bebauungsplan insgesamt unwirksam ist. Dies ist nach der Rechtsprechung nur dann anders, wenn man bei einer Festsetzung davon ausgehen kann, dass der Plangeber den Bebauungsplan auch bei deren Unwirksamkeit aufgestellt hätte, also der Plan mit dieser Festsetzung nicht gleichsam stehen oder fallen soll. Ob dies der Fall ist, bedarf in der Regel der Auslegung, für die wiederum die Bebauungsplanbegründung entscheidende Bedeutung hat. Hier kann es daher sinnvoll sein, wenn die Gemeinde zu einer auf § 9 Abs. 1 Nr. 23a) BauGB gestützten Festsetzung deutlich hervorhebt, dass sie diese im konkreten Planungsfall für wichtig hält, allerdings die Festsetzung die Planung im Übrigen gleichwohl nur ergänzen und verbessern soll, nicht hingegen eine tragende Säule des Bebauungsplans darstellt, da die anderen Planungsziele wie etwa die Schaffung von Wohnraum, deutlich im Vordergrund stehen.

(Beispielsformulierung: „Auch wenn es sich dabei nicht um einen den Bebauungsplan insgesamt tragenden Aspekt handelt, hat die Gemeinde in den Bebauungsplan eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23a) BauGB aufgenommen ...“). Dies ermöglicht dann im Streitfall, also vor allem bei einer Normenkontrolle gegen den Bebauungsplan, dessen Wirksamkeit im Übrigen zu erhalten.

Stand: Dezember 2021
© Foto: Stefan Koch

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2022/040

freigegeben am **16.05.2022**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Rädicker, Nico

Datum: 04.04.2022

Widmung einer privaten Zuwegung zur öffentlichen Gemeindestraße

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	30.05.2022	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	07.06.2022	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Die in Anlage 1 dargestellte private Zuwegung wird gem. § 6 I Nds. Straßengesetz dem öffentlichen Verkehr als Gemeindestraße „Am Stratjebusch“ gewidmet.

Sach- und Rechtslage:

Auf dem Grundstück Am Stratjebusch 109 (Gelände der Firma Fribo) wird der Neubau von zwei Einfamilienhäusern nebst erforderlicher Nebenanlagen geplant. Eine Genehmigungsfähigkeit ist derzeit nicht gegeben, da sich es sich i.S.d. § 34 Baugesetzbuch nicht „in die nähere Umgebung“ einfügt. Dies alleine deshalb, weil es sich, aus der Sicht der Straße Am Stratjebusch beurteilt, um ein Vorhaben in zweiter Baureihe handelt, welche in diesem Bereich im Übrigen nicht existieren.

Eine Genehmigungsfähigkeit würde durch die Bauaufsichtsbehörde jedoch dann gesehen, wenn die bereits vorhandene, längere Auffahrtssituation des Grundstückes in Form einer öffentlichen Straße ausgeprägt wäre. Auf den insoweit rot markierten Bereich der Anlage 1 wird verwiesen.

Mit einer Widmung der bestehenden (privaten) Zuwegung hin zur öffentlichen Gemeindestraße würde die Voraussetzung des Einfügungsgebotes (dann) erfüllt werden können, da es sich unter diesen Bedingungen um eine straßenbegleitende Bebauung in erster Reihe handeln würde.

Die Widmung ist im Sinne des § 6 Niedersächsisches Straßengesetz eine sogenannte Allgemeinverfügung, wodurch die jeweilige Straße die Eigenschaft einer öffentlichen Gemeindestraße erhält. Diese „Stichstraße“ gemäß Anlage 1 wird als Gemeindestraße gewidmet, zugehörig zur Straße Am Stratjebusch.

Um keine baulich bedingte Rechtfertigung eines Einzelnen auf Grundlage von Kosten der Allgemeinheit zu begründen, wird im Rahmen der Widmung eine Erschließungsvereinbarung mit dem Investor geschlossen (vgl. Anlage 2). Insoweit wird sichergestellt, dass sämtliche aus der Widmung, der Instandhaltung oder sonstigen baulichen Veränderung resultierenden Handlungen und Kosten ausschließlich durch den Eigentümer des Grundstücks zu tragen und vorzunehmen sind.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Sämtliche mit dieser Maßnahme in Verbindung stehenden Kosten werden vom Eigentümer übernommen.

Auswirkungen auf das Klima:

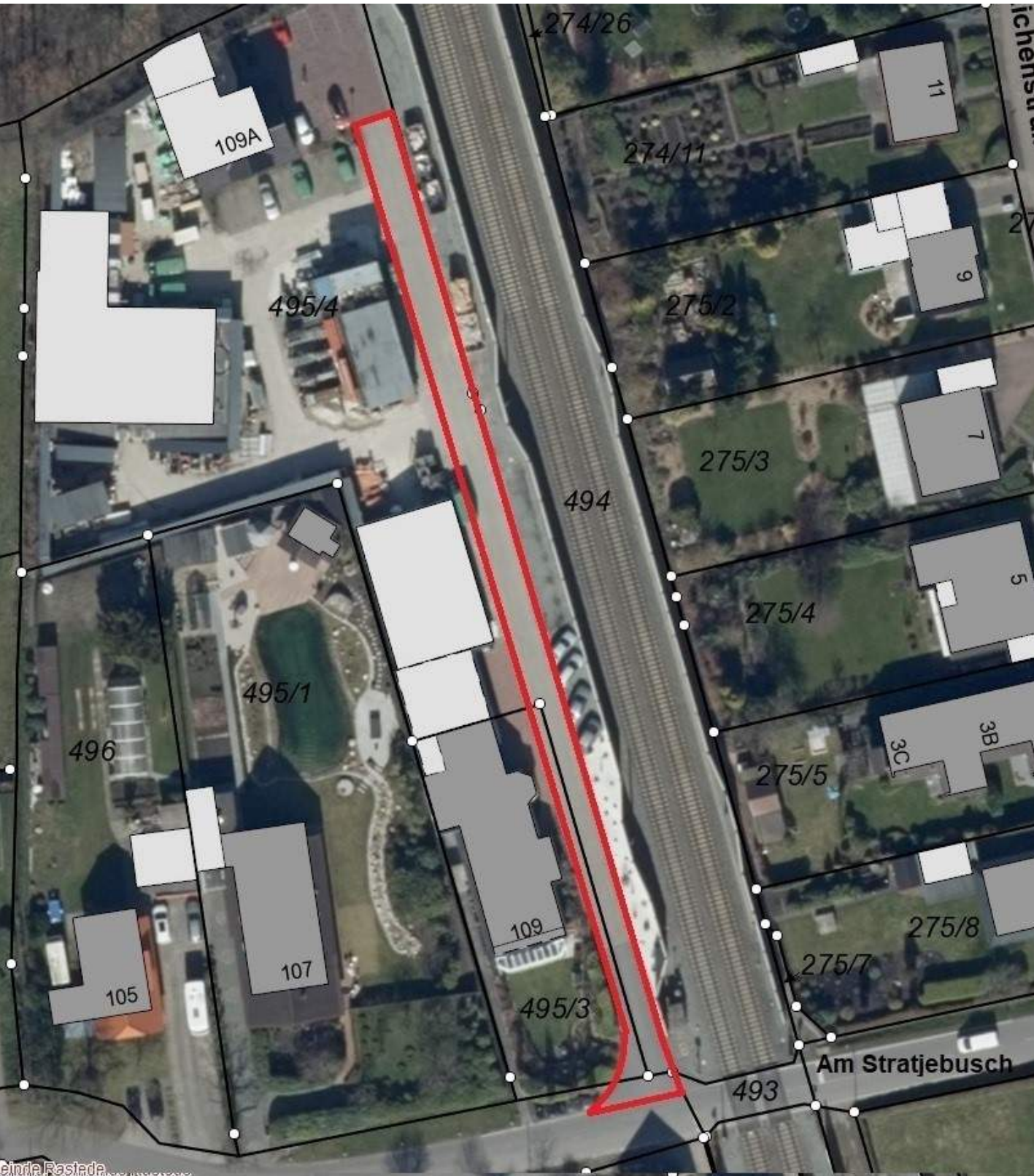
Keine.

Im Übrigen wird dem Grundsatz der Innenverdichtung durch die Ausnutzung dem Grunde nach bereits bestehender baulicher Möglichkeiten entsprochen.

Anlagen:

Anlage 1 - Widmungsumfang

Anlage 2 - Erschließungsvereinbarung



**Vertrag für
durchzuführende Erschließungsleistungen
gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Bereich
Am Stratjebusch 109 A**

zwischen

der Gemeinde Rastede, Sophienstraße 27, 26180 Rastede,
vertreten durch den Bürgermeister Herrn Lars Krause

- nachfolgend Gemeinde genannt -

und

der Bohmann Grundstücks-GmbH & Co. KG, Am Stratjebusch 109 A, 26180
Rastede, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Fritz Bohmann

- nachfolgend Investor genannt –

Präambel

Der Investor beabsichtigt, dass Grundstück Am Stratjebusch 109 A (Flur 43, Flurstück 495/4) wohnbaulich zu entwickeln und den Neubau von zwei Einzelhäusern sowie den Neubau von mehreren Nebenanlagen vorzunehmen. Die Wohnhäuser sollen an die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde angeschlossen werden. Nach dem Abwasserbeseitigungskonzept der Gemeinde Rastede ist der Anschluss des Grundstückes an das öffentliche Abwassernetz vorgesehen. Es besteht eine private Zuwegung an die Gemeindestraße „Am Stratjebusch“ (sh. Lageplan, Anlage 1).

Das Bauvorhaben des Investors stellt sich baurechtlich derzeit nicht als genehmigungsfähig dar. Hierzu ist die öffentliche Widmung der Zuwegung zur Erschließungsstraße notwendig. Die Erschließungsstraße verbleibt im privaten Eigentum des Investors. Die vorhandenen (privaten) Ver- und Entsorgungsleitungen werden von der öffentlichen Widmung nicht tangiert. Der Investor ist für die Herstellung und Unterhaltung der Straßenverkehrsfläche sowie deren Straßenunterbau und erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen zuständig.

Der vorliegende Vertrag regelt die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien im Zusammenhang mit der Erschließung des betroffenen Grundstückes.

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Die verkehrliche Erschließung der zu bebauenden Grundstücke erfolgt von der Gemeindestraße „Am Stratjebusch“ und über eine bestehende Zuwegung des Investors.
- (2) Die Zuwegung wird dem öffentlichen Verkehr gewidmet und dient damit als Erschließungsstraße des Grundstücks. Das Eigentum am Grundstück wird von der Gemeinde nicht übernommen. Für die Erschließungsstraße stimmt der Investor mit diesem Vertrag der straßenrechtlichen Widmung gemäß § 6 Abs. 2 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) zu Gunsten der Öffentlichkeit zu.
- (3) Ein Anschluss einer möglichen privaten Straßenbeleuchtung an die öffentliche Straßenbeleuchtung hinsichtlich der Stromversorgung und zentralen Steuerung wird seitens der Gemeinde zugesagt. Die Kosten der Herstellung trägt der Investor.
- (4) Die Pflege, bauliche Unterhaltung und der Betrieb der Erschließungsanlagen einschließlich einer möglichen Straßenbeleuchtung und der Abwasserbeseitigung obliegt dem Investor der Erschließungsanlage. Er trägt auch die daraus resultierenden Kosten.
- (5) Der Investor versichert, dass ein Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigung vorhanden ist. Mögliche Anpassungen oder Änderungen sind durch den Investor und auf dessen Kosten vorzunehmen. Die in der zu widmenden Erschließungsstraße befindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind nicht Gegenstand der Widmung zur öffentlichen Straße.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteil dieses Vertrages ist der Lageplan mit der zu widmenden öffentlichen Erschließungsstraße (Anlage 1), sowie das Datenblatt technischer Vorschriften (Anlage 2).

§ 3 Unterhaltung und Änderung der Erschließungsstraße

- (1) Die Pflege, bauliche Unterhaltung, notwendige Anpassungen und etwaige Ausbaumaßnahmen der Erschließungsstraße obliegen dem Investor.
- (2) Die in Abs. 1 genannten Verpflichtungen gelten auch für Maßnahmen, die mit dem angrenzenden Bahnübergang in Zusammenhang stehen bzw. durch die straßenrechtliche Widmung erforderlich werden oder werden können. Dies schließt daraus entstehende Maßnahmen, welche die Gemeindestraße „Am Stratjebusch“ berühren, ausdrücklich mit ein.
- (3) Der Investor hat die Kosten der in Abs. 1 u. 2 genannten Maßnahmen zu tragen. Er verpflichtet sich außerdem, die Maßnahmen nach den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst durchzuführen; vgl. Anlage 2.

§ 4 Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage der Bekanntmachung der öffentlichen Widmung an übernimmt der Investor die Verkehrssicherungspflicht der Erschließungsstraße.
- (2) Der Investor haftet für jeden Schaden, der durch die Verletzung der ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht. Der Investor stellt die Gemeinde insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der eigentumsrechtlichen Verhältnisse.

§ 5 Rechtsnachfolge

Die Verpflichtungen dieses Vertrages sind etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese entsprechend weiterzugeben.

§ 6 Kündigung und Anpassung dieses Vertrages

- (1) Eine Kündigung dieses Vertrages kann nur erfolgen, wenn die Ausführung des Vertrages technisch oder rechtlich unmöglich ist und sich eine Anpassung aus diesem Grunde ausschließt.
- (2) Die Gemeinde kann den Vertrag kündigen, wenn der Investor die sich aus diesem Vertrag ergebenden Pflichten nicht oder nicht fristgerecht einhält oder wenn über das Vermögen des Investors das Insolvenzverfahren eröffnet wird.
- (3) Eine Anpassung kann dann erfolgen, wenn der Investor oder die Gemeinde die technische Unmöglichkeit oder wirtschaftliche Unvertretbarkeit oder rechtliche Unzulässigkeit einer Maßnahme nachweist.

§ 7 Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Gemeinde und der Investor erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- (3) Auf die Einrede der Anfechtung gemäß §§ 142ff. BGB wird verzichtet.

Rastede, den

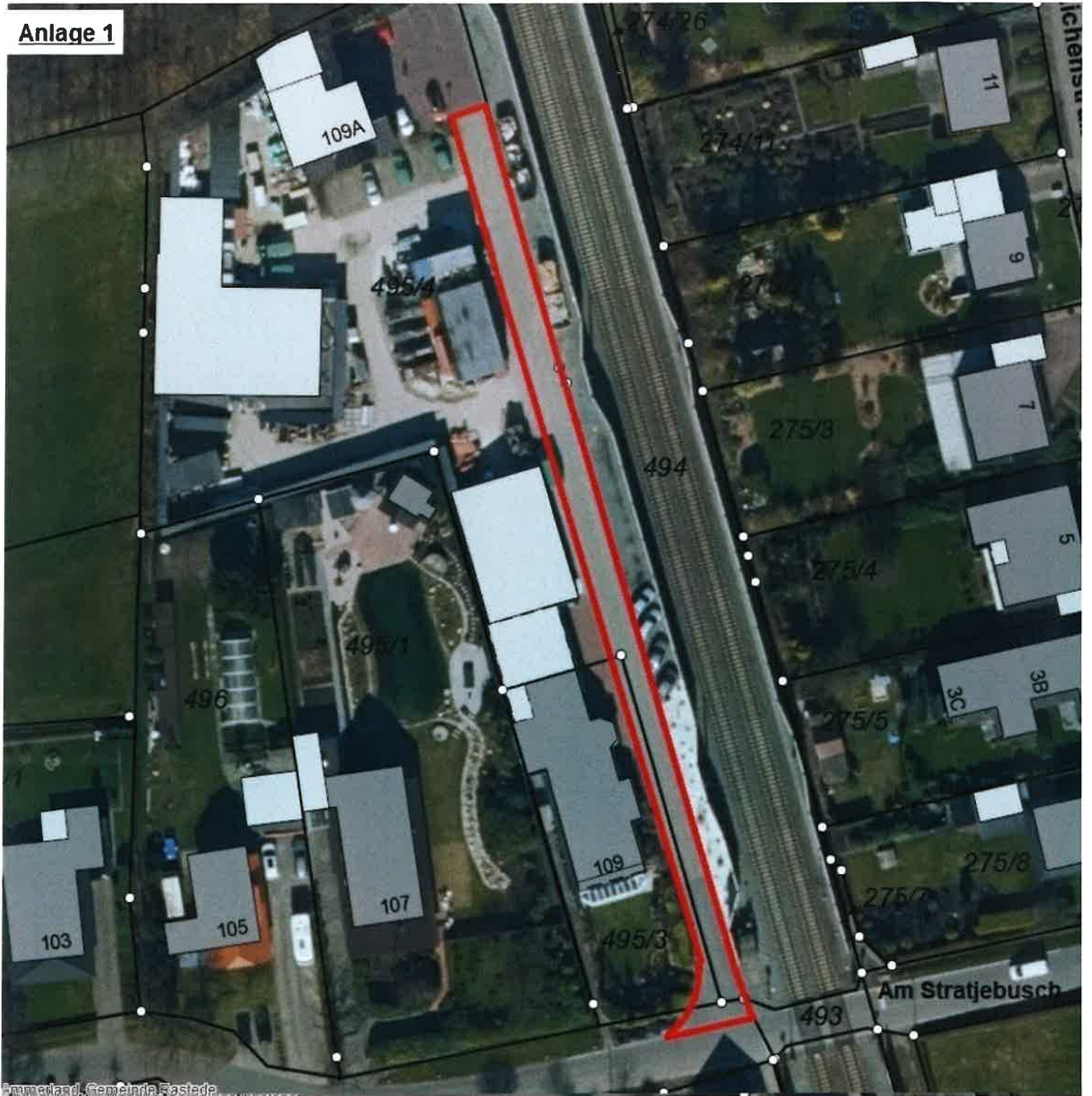
Gemeinde Rastede

Investor

Lars Krause
- Bürgermeister -

Fritz Bohmann
- Investor -

Anlage 1



Aufgabe 2

- **RLW** ⇒ DWA-A 904-DWA-Regelwerk- Arbeitsblatt –Richtlinie für den ländlichen Wegebau, Ausgabe 2005
- **RAP Stra** ⇒ Richtlinien für die Anerkennung von Prüfstellen für Baustoffe und Baustoffgemische im Straßenbau, Ausgabe 2010
- **RAS-Ew** ⇒ Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Entwässerung, Ausgabe 2005
- **RMS, Teil 1 und Teil 2** ⇒ Richtlinien für die Markierung von Straßen, Teil 1: Abmessungen und geometrische Anordnung von Markierungszeichen, Ausgabe 1993, Teil 2: Ausgabe 1980/89
- **RSA 95 mit ARS 17/2009** ⇒ Richtlinien für die Sicherung von Arbeitsstellen an Straßen, Ausgabe 1995 mit ARS 10/2000
- **RWBA 00 mit ARS 6/2006** ⇒ Richtlinien für die wegweisende Beschilderung auf Autobahnen Ausgabe 2000 mit ARS 09/2001
- **RWB 00** ⇒ Richtlinien für die wegweisende Beschilderung auf Bundesstraßen, Ergänzungen der Piktogramme
- **RPS 09** ⇒ Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme, Ausgabe 2009
- **RUB 92** ⇒ Richtlinien für Umleitungsbeschilderung
- **RWVA 97** ⇒ Richtlinien für Wechselzeihanlagen an Bundesstraßen
- **RuVA-StB 01** ⇒ Richtlinien für die umweltverträgliche Verwertung von Ausbaustoffen mit teer-/pechtypischen Bestandteilen sowie für die Verwertung von Ausbauasphalt im Straßenbau, Ausgabe 2001, Fassung 2005
- **RAA** ⇒ Richtlinien für die Anlage von Autobahnen, Ausgabe 2008
- **RiStWag 02** ⇒ Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten, Ausgabe 2002
- **RPS 06** ⇒ Richtlinien für passive Schutzzeihanlagen an Straßen, Ausgabe 2006
- **RAS-LP 4** ⇒ Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS), Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen, Ausgabe 1999
- **RAS Verm** ⇒ Richtlinien für die Anlage von Straßen, RAS Verm 1: Grundlagenvermessung, Geländeaufnahme, Berechnungen, RAS Verm 2: Planherstellungsarbeiten, Reprotechnische Arbeiten, Ausgabe 2001
- **DAfStB-Richtlinie** ⇒ für Beton mit verlängerter Verarbeitungszeit (verzögerter Beton), Eignungsprüfung, Herstellung 2006
- **DAfStB-Richtlinie** ⇒ Schutz und Instandsetzung von Betonbauteilen, Ausgabe 2001, einschließlich 2. Berichtigung, Ausgabe 2005
- **DAfStB-Richtlinie** ⇒ Alkali-Richtlinie 2007
- **RBA-BrÜ 97** ⇒ Richtlinie für die bauliche Durchbildung und Ausstattung von Brücken, Überwachung Prüfung und Erhaltung
- **RI-LE-BRÜ** ⇒ Richtlinie für das Verlegen und Anbringen von Leitungen an Brücken
- **DAfStB** ⇒ Richtlinie für Fließbeton – Herstellung, Verarbeitung und Prüfung, Ausgabe 1995
- **DAfStB** ⇒ Richtlinie vorbeugende Maßnahmen gegen schädigende Alkalisäurereaktionen im Beton (Alkali-Richtlinie), Ausgabe 2001
- **Bauweise Betondecken der Bauklassen SV und I bis III auf Schottertragschichten - Zusätzliche Anforderungen, ARS 06/2002**
- **RDO Beton 09** ⇒ Richtlinien für die rechnerische Dimensionierung von Betondecken im Oberbau von Verkehrsflächen, Ausgabe 2009
- **RDO Asphalt 09** ⇒ Richtlinien für die rechnerische Dimensionierung des Oberbaus von Verkehrsflächen mit Asphaltdeckschicht, Ausgabe 2009

6.2.2 Merkblätter

- **M WA 09** ⇒ Merkblatt für die Verwertung von Asphalt, Ausgabe 2009
- **M FP1** ⇒ Merkblatt für Flächenbefestigungen mit Pflaster- und Plattenbelägen, Ausgabe 2003, (Teil 1: Regelbauweise (ungebundene Ausführung))
- **Merkblatt für die Verwertung von Asphaltgranulat und pechhaltigen Straßenausbaustoffen in Tragschichten mit hydraulischen Bindemitteln, Ausgabe 2002**
- **M BgA** ⇒ Merkblatt für den Bau griffiger Asphaltdeckschichten, Ausgabe 2004
- **Merkblatt für griffigkeitsverbessernde Maßnahmen an Verkehrsflächen aus Asphalt, Ausgabe 2002**
- **MB Griff** ⇒ Merkblatt zur Bewertung der Straßengriffigkeit bei Nässe, Ausgabe 2003

5 Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen (Stand: 2016)

Die Technischen bzw. Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen sind - sofern die gültige Fassung nachstehend oder an anderer Stelle im Bauvertrag nicht angegeben ist - in der 3 Monate vor Ab auf der Angebotsfrist gültigen Fassung maßgebend. In Zweifelsfällen ist der AG zu befragen.

5.1 Auflistung der anzuwendenden „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen“ mit ihrem Ausgabedatum

- **ZTV A-StB 12** ⇒ Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Aufgrabungen in Verkehrsflächen, Ausgabe 2012
- **ZTV LW 99/01** ⇒ Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Befestigung ländlicher Wege, Ausgabe 1999, Fassung 01 sowie Änderungen und Ergänzungen Ausg. 2007
- **ZTV Pflaster-StB 06** ⇒ Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Herstellung von Pflasterdecken, Plattenbelägen und Einfassungen, Ausgabe 2006
- **ZTV Fug-StB 01** ⇒ Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Fugen in Verkehrsflächen, Ausgabe 2001
- **ZTV Ew-StB 91** ⇒ Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für den Bau von Entwässerungseinrichtungen im Straßenbau, Ausgabe 1991
- **ZTV-La-StB 05** ⇒ Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Landschaftsbauarbeiten im Straßenbau, Ausgabe 2005
- **ZTV Baum-StB 04** ⇒ Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baum- pflegearbeiten im Straßenbau, Ausgabe 2004
- **ZTV E-StB 09** ⇒ Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Erdarbeiten im Straßenbau, Ausgabe 2009
- **ZTV SoB-StB 04/07** ⇒ Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für den Bau von Schichten ohne Bindemittel im Straßenbau, Ausgabe 2004, Fassung 2007
- **ZTV-Asphalt-StB 07/13** ⇒ Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für den Bau von Fahrbahndecken aus Asphalt, Ausgabe 2007, Fassung 2013
- **ZTV BEA-StB 09** ⇒ Zus. Tech. Vertragsbedingungen und Richtlinien für die bauliche Erhaltung von Verkehrsflächen – Asphaltbauweisen, Ausgabe 2009, mit ARS 03/2011 vom 08.04.2011
- **ZTV Beton-StB 07** ⇒ Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für den Bau von Fahrbahndecken aus Beton, Ausgabe 2007
- **ZTV BEB-StB 02 mit ARS Nr. 13/2002** ⇒ Zus. Tech. Vertragsbedingungen und Richtlinien für die bauliche Erhaltung von Verkehrsflächen-Betonbauweisen, Ausgabe 2002
- **ZTV-M 13** ⇒ Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Markierungen auf Straßen, Ausgabe 2013
- **ZTV SA 97** ⇒ Zusätzliche Tech. Vertragsbedingungen und Richtlinien für Sicherungsarbeiten an Arbeitsstellen an Straßen, Ausgabe 1997 und Änderungen, berichtigter Nachdruck Juni 2001
- **ZTV-PS 98** ⇒ Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen, Ausgabe 1998 und Änderungen vom 15.02.2002
- **ZTV Verm-StB 01** ⇒ Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Bauvermessung im Straßen- und Ingenieurbau, Ausgabe 2001
- **ZTV-ING-** ⇒ Zusätzliche Technisches Vertragsbedingungen und Richtlinien für Ingenieurbauten, Ausgabe 2013
- **ZTV-Lsw 05** ⇒ Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, Ausgabe 2006, ARS 25/2006, 05/2012
- **ZTV-FRS 13** ⇒ Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Fahrzeug-Rückhalte-systeme, Ausgabe 2013

6.2. Weitere Vorschriften, Richtlinien und vertragliche Hinweise

6.2.1 Richtlinien

- **RSIO 12** ⇒ Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen, Ausgabe 2012

- Merkblatt für Bodenverfestigungen und -verbesserungen mit Bindemitteln, Ausgabe 2004
- Merkblatt für die Verdichtung des Untergrundes u. -baues im Straßenbau, Ausgabe 2003
- Merkblatt über Straßenbau auf wenig tragfähigem Untergrund, Ausgabe 2010
- M KRC ⇒ Merkblatt für Kaltrecycling in situ im Straßenoberbau, Ausgabe 2005
- M Geok E StB 05 ⇒ Merkblatt über die Anwendung von Geotextilien und Geogittern im Erdbau des Straßenbaues, Ausgabe 2005
- Merkblatt für Eignungsprüfungen an Asphalt, Ausgabe 1998
- M SMAR ⇒ Merkblatt für Schichtenverbund, Nähte, Anschlüsse und Randausbildung von Verkehrsflächen aus Asphalt, Ausgabe 1998
- M VA ⇒ Merkblatt für das Verdichten von Asphalt, Ausgabe 2005
- M FA ⇒ Merkblatt für das Fräsen von Asphaltbefestigungen, Ausgabe 2000
- M KA ⇒ Merkblatt für den Bau kompakter Asphaltbefestigungen, Ausgabe 2001
- M OPA ⇒ Merkblatt für den Bau offenporiger Asphaltdeckschichten, Ausgabe 2013
- M DSH-V ⇒ Merkblatt Dünne Schichten im Heißeinbau auf Versiegelung, Ausgabe 2003
- M VB-K ⇒ Merkblatt für die Verwertung von pechhaltigen Straßenausbaustoffen und von Asphaltgranulat in bitumengebundenen Tragschichten durch Kaltaufbereitung in Mischanlagen, Ausgabe 2007
- M TA ⇒ Merkblatt für Temperaturabsenkung von Asphalt, Ausgabe 2011
- M BEB ⇒ Merkblatt für die bauliche Erhaltung von Verkehrsflächen aus Beton, Ausgabe 2009
- Merkblatt zur Wiederverwendung von Beton aus Fahrbahndecken, Ausgabe 1993
- MWA ⇒ Merkblatt für die Wiederverwertung von Asphalt, Ausgabe 2009
- M-BÜ-ING ⇒ Merkblatt für die Überwachung von Ingenieurbauten, Ausgabe 2012
- Merkblatt für die Herstellung und Verarbeitung von Luftporenbeton, Ausgabe 2004
- M OB ⇒ Merkblatt für die Herstellung von Oberflächentexturen auf Fahrbahndecken aus Beton, Ausgabe 09
- Merkblatt für Agglomeratmarkierungen, Ausgabe 2006
- MVAS 99 ⇒ Merkblatt über Rahmenbedingungen für erforderliche Fachkenntnisse zur Verkehrssicherung von Arbeitsstellen an Straßen, Ausgabe 1999
- Merkblatt Belondeckung und Bewehrung, Ausgabe 2002
- Merkblatt für Schutz und Instandsetzung von nicht befahrenen Teilen der Bauwerke aus Beton, Stahlbeton und Spannbeton, Ausgabe 1999
- Merkblatt Abstandshalter, Fassung 07/2002
- MA-SIB 92 ⇒ Merkblatt Alleen
- Merkblatt für Baumpflegearbeiten an Straßen, Ausgabe 1994
- Merkblatt für den Straßenbetriebsdienst, Teil Grünpflege, Ausgabe 2006
- M KEP ⇒ Merkblatt für die Konzeption und die Erstprüfung von Asphaltmischgut für den Bau von Verkehrsflächenbefestigungen, Ausgabe 2012

6.2.1 Technische Lieferbedingungen und Technische Prüfvorschriften

- TL Gestein-StB 04/07 mit ARS Nr.11/2008 ⇒ Technische Lieferbedingungen für Gesteinskörnungen im Straßenbau, Fassung 2007
- TL AG-StB 09 ⇒ Technische Lieferbedingungen für Asphaltgranulat, Ausgabe 2009
- TL Fug-StB 01 ⇒ Technische Lieferbedingungen für Fugenfüllstoffe in Verkehrsflächen, Ausgabe 2001
- TL Pflaster-StB 06 ⇒ Technische Lieferbedingungen für Bauprodukte zur Herstellung von Pflasterdecken, Plattenbelägen und Einfassungen, Ausgabe 2006
- TL SoB-StB 04/07 ⇒ Technische Lieferbedingungen für Baustoffgemische und Böden zur Herstellung von Schichten ohne Bindemittel im Straßenbau, Ausgabe 2004, Fassung 2007
- TL Geok E-StB 05 ⇒ Technische Lieferbedingungen für Geokunststoffe im Erdbau des Straßenbaues, Ausgabe 2005
- TL G SoB-StB 04/07 ⇒ Technische Lieferbedingungen für Baustoffgemische und Böden zur Herstellung von Schichten ohne Bindemittel im Straßenbau, Teil: Güteüberwachung, Ausgabe 2004, Fassung 2007
- TL BE-StB 07 mit ARS 18/2008 ⇒ Technische Lieferbedingungen für Bitumenemulsion, Ausgabe 2007

- **TL-Bitumen-StB 07/13 mit ARS 19/2008** ⇒ Technische Lieferbedingungen für Straßenbaubitumen und gebrauchsfertige Polymermodifizierte Bitumen, Ausgabe 2007, Fassung 2013
- **TL G-BE-StB 02** ⇒ Technische Lieferbedingungen für Bitumenemulsionen im Straßenbau, Teil Güteüberwachung, Ausgabe 2002, ARS 02/2003
- **TL-Asphalt-StB 07/13** ⇒ Technische Lieferbedingungen für Asphaltmischgut für den Bau von Verkehrsflächenbefestigung, Ausgabe 2007, Fassung 2013
- **TL Beton-StB 07** ⇒ Technische Lieferbedingungen für Baustoffe und Baustoffgemische für Tragschichten mit hydraulischen Bindemitteln und Fahrbahndecken aus Beton, Ausgabe 2007, ARS 13/2008, 28/2012
- **TL BuB E-StB 09 mit ARS 08/2009** ⇒ Technische Lieferbedingungen für Böden und Baustoffe im Erdbau des Straßenbaus, Ausgabe 2009
- **TL G Asphalt-DSK 98/03-StB 09 mit ARS 08/2009** ⇒ Technische Lieferbedingungen für Asphalt im Straßenbau, Teil: Güteüberwachung - Teil: Mischgut für Dünne Schichten im Kalteinbau, Ausgabe 2003
- **TL Sbit 2001 mit ARS 11/2002** ⇒ Technische Lieferbedingungen für Porenfüllmassen und Regeneriermittel auf Bitumenbasis, Ausgabe 2001
- **TL G Asphalt-OB-StB 04** ⇒ Technische Lieferbedingungen für Asphalt im Straßenbau, Teil: Güteüberwachung - Teil: Ausführung von Oberflächenbehandlung, Ausgabe 2004
- **TL-NBM-StB 09** ⇒ Technische Lieferbedingungen für flüssige Beton-Nachbehandlungsmittel, Ausgabe 2009, ARS 10/2009
- **TL-M 97 (Kapitel A-B)** ⇒ Technische Lieferbedingungen für weiße Markierungsmaterialien, Ausgabe 1997
- **TL M 06** ⇒ Technische Lieferbedingungen für Markierungsmaterialien, Ausgabe 2006
- **TL-Warnleuchten 90 mit ARS 10/1998** ⇒ Technische Lieferbedingungen für Warnleuchten, Ausgabe 1990, Fassung 1991
- **TL-Absperrtafeln 97** ⇒ Technische Lieferbedingungen für fahrbare Absperrtafeln, Ausg.97
- **TL-War nbänder 97** ⇒ Technische Lieferbedingungen für War nbänder bei Arbeitsstellen an Straßen, Ausg.97
- **TL-Transportable Schutzeinrichtungen 97 mit ARS 5/1999** ⇒ Technische Lieferbedingungen für transportable Schutzeinrichtungen, Ausgabe 1997 und Ergänzung: Prüfbedingungen für einen Belastungsversuch zur Ermittlung der Kipplänge, Ausgabe Februar 1999
- **TL- Betonschutzwand-Fertigteile 96** ⇒ Technische Lieferbedingungen Betonschutzwand-Fertigteile
- **TL-Absperrschranken 97** ⇒ Technische Lieferbedingungen für Absperrschranken, Ausg.97
- **TL-Aufstellvorrichtungen 97** ⇒ Technische Lieferbedingungen für Aufstellvorrichtungen für Schilder und Verkehrseinrichtungen an Arbeitsstellen, Ausgabe 1997
- **TL-Transportable Lichtsignalanlagen 97** ⇒ Technische Lieferbedingungen für transportable Lichtsignalanlagen, Ausgabe 1997
- **TL-Leitelemente 97** ⇒ Technische Lieferbedingungen für bauliche Leitelemente, Ausgabe 1997
- **TL-Leitbaken 97** ⇒ Technische Lieferbedingungen für Leit- und War nbaken, Ausgabe 1997
- **TL-SP 99** ⇒ Technische Lieferbedingungen für Stahlschutzplanken an Bundesfernstraßen, Ausgabe 1999
- **TL-Vorübergehende Markierungen 97** ⇒ Technische Lieferbedingungen für vorübergehende Markierungen, Ausgabe 1997
- **TP D-StB** ⇒ Technische Prüfvorschriften zur Bestimmung der Dicken von Oberbauschichten im Straßenbau, Ausgabe 2012
- **TP Griff-StB 07 (SKM) mit ARS 02/2008** ⇒ Technische Prüfvorschriften für Griffigkeitsmessungen im Straßenbau, Teil: Seitenkraftmessverfahren, Ausgabe 2007 mit ARS Nr. 24/2003, 02/2008
- **TP Fug-StB 01** ⇒ Technische Prüfvorschriften für Fugenfüllstoffe in Verkehrsflächen, Ausgabe 2001
- **TP Griff-StB 04 (SRT)** ⇒ Technische Prüfvorschriften für Griffigkeitsmessungen im Straßenbau, Teil: Messverfahren SRT, Ausgabe 2004, ARS 19/2010
- **TP Eben – Berührende Messungen** ⇒ Technische Prüfvorschriften für Ebenheitsmessungen auf Fahrbahnoberflächen in Längs- und Querrichtung, Teil: berührende Messungen, Ausgabe 2007
- **TP Asphalt-StB** ⇒ Technische Prüfvorschriften für Asphalt, Ausgabe 2013

- TP-W 1972 ⇒ Technische Prüfvorschriften von Markierungstoffen, Ausgabe 1972
- TP Gestein-StB ⇒ Technische Vorschriften für Gesteinskörnungen im Straßenbau, Ausgabe 2013
- TPA-StB ⇒ Technische Prüfvorschriften für Asohar im Straßenbau, Teil: Spurbildungsversuche
- TL/TP-KOR-Stahlbauten ⇒ Technische Lieferbedingungen und Technische Prüfvorschriften für Beschichtungsstoffe für den Korrosionsschutz von Stahlbauten, Ausgabe 1989
- TL-Stahlpundbohlen 85 ⇒ Technische Lieferbedingungen für Stahlpundbohlen, Ausgabe 1992
- TL-FÜ ⇒ Technische Lieferbedingungen für wasserundurchlässige Fahrbahnübergängen von Straßen- und Wegebrücken
- TL BEB RH-StB 02 ⇒ Technische Lieferbedingungen für Grundierung und Oberflächenbehandlungen aus Reaktionsharzen sowie Oberflächenbeschichtungen und Betonersatzsystemen aus Reaktionsharzmörtel für die Erhaltung von Verkehrsflächen - Betonbauweise, Ausgabe 2002
- TP BEB RH-StB 02 ⇒ Technische Prüfvorschriften für Grundierungen und Oberflächenbehandlungen aus Reaktionsharzen sowie für Oberflächenbeschichtungen und Betonersatzsystemen aus Reaktionsharzmörtel für die bauliche Erhaltung von Verkehrsflächen - Betonbauweise, Ausgabe 2002
- TL/TP-ING ⇒ Technische Lieferbedingungen und Technische Prüfvorschriften für Ingenieurbauten, Ausgabe 2012

6.2.4 Sonstige Hinweise, Ergänzungen etc.

- LAGA M 20 ⇒ Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall-Anforderungen an die stoffl. Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Techn. Regeln - Nr. 20, Ausgabe 1997
- LAGA Entwurf 23.11.1999 ⇒ Technische Regeln für die Verwertung von Eisenhüttenschlacken
- Hinweise zur umweltverträglichen Verwertung von teerhaltigen Straßenbaustoffen in Niedersachsen (5/1994, Fassung 1998)
- Technische Regeln für die Verwertung von Kupferhüttenschlacke, Ausgabe 2007
- Kriterien für die Wahl und Bewertung unterschiedlicher Bauweisen für den Oberbau von Bundesfernstraßen mit getrennten Richtungsfahrbahnen, ARS 05/2005
- HSR ⇒ Hinweise für das Schließen und die Sanierung von Rissen sowie schadhafte Nähte und Anschlüsse in Verkehrsflächen aus Asphalt, Ausgabe 2003
- HFA ⇒ Hinweis für das Fräsen von Asphaltbefestigungen und Befestigungen mit teer-/pechhaltigen Bestandteilen, Ausgabe 2010, ARS 03/2011
- StVO
- Arbeitsanleitung für Griffigkeitsmessungen mit dem SRM, Ausgabe 2004
- DIN-Normen, Gemäß § 4 Nr. 2 und § 13 Nr. 1 VOB/B sind DIN-Normen als anerkannte Regeln der Technik zu beachten.
- Auf die DIN-Fachberichte 100 bis 104 und die Richtzeichnungen für Ingenieurbauwerke (RIZ-ING) wird besonders hingewiesen
- Hinweis über den Umgang mit gefährlichen Arbeitsstoffen aus Reaktionsharzen, Verfügung NLSBv
- EAB, Empfehlungen des Arbeitskreises Baugruben
- EAU, Empfehlungen des Arbeitskreises Ufereinfassungen
- AIB, Hinweise für die Abdichtung von Ingenieurbauwerken
- ASB-ING, Anweisung Straßeninformationsbank, Teilsystem Bauwerksdaten
- Arbeitsanleitung für Griffigkeitsmessungen mit dem LFC-Messverfahren (Grip-Tester), Ausgabe 2007
- DAfStb, Schutz und Instandsetzung von Betonbauteilen, Teil 1 bis 3, Ausgabe 10/2001, 01/2002, 12/2005
- DAfStb, Massive Bauteile aus Beton, Ausgabe 04/2010
- DAfStb, Wassergefährdende Stoffe Teil 1 und 2, Ausgabe 10/2004
- DIBT, Richtlinie zur Überwachung des Herstellens und Einpressens von Zementmörtel in Spannkäme, Ausgabe 2002
- ASB-ING, Anweisung Straßeninformationsbank Teilsystem Bauwerksdaten
- Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung für Ingenieurbauwerke vom 18.02.2004

- Güteüberwachung von Gesteinskörnungen und Baustoffgemischen im Straßenbau vom 24.07.2007
- Ausschreibung von Frostschutzschichten nach STLK, Leistungsbereich 112 vom 01.06.2006
- Umsetzung europäischer Normen zu Gesteinskörnungen in nationales Regelwerk vom 29.08.2005
- Straßenausbesserungen mit Bitumen vom 20.10.1999
- Fahrbahndecken aus Beton, hier: Betondeckendicke vom 27.03.2001
- ARS Nr. 12/2006 „Vermeidung von Schäden an Fahrbahndecken aus Beton in Folge von Alkali-Kieselsäure-Reaktion (AKR) vom 31.10.2006
- Sanierung von Verkehrsflächen unter besonderer Berücksichtigung der Sicherheit von Motorradfahrern vom 30.01.2004 und vom 22.05.2006
- Anwendung der ZTV M 02; Verwendung des STLK LB 131 vom 22.01.2003
- RStO 01, hier: Bauklassenermittlung für Landesstraßen vom 01.12.2004
- Auswirkungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) für die Straßenbauverwaltung vom 08.01.1998
- Verwertung von Abfällen bei Baumaßnahmen vom 22.06.2004
- Abfallwirtschaft; Ausschreibung von mineralischen Abfällen (Recyclingbaustoffe) bei öffentlichen Baumaßnahmen vom 01.04.2004

Bezugsquellen DIN-Normen: Beuth Verlag GmbH
 Anschrift: Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin
 Tel.: 030/26 01-22 60, Fax: 030/26 01-12 60
 E-Mail: info@beuth.de, Internet: www.beuth.de

FGSV-Regelwerke: FGSV Verlag GmbH
 Anschrift: Wesselinger Str. 17, 50999 Köln
 Tel.: 02236/38 46 30, Fax: 02236/ 38 46 40
 E-Mail: info@fgsv-verlag.de, Internet: www.fgsv-verlag.de