

Sitzung des Umwelt- und Bauausschusses Krumbek am 17.09.2015

TOP 8 Wohnbebauung im Ortsteil Ratjendorf – Eröffnung eines Bebauungsplanverfahrens

Es wurde beantragt, im Eingangsbereich von Ratjendorf, östlich der Straße Ratjendorf ein kleines Wohnbaugebiet zu entwickeln. Ein kleiner Bedarf an Wohnbaugrundstücken ist vorhanden. Die Fläche beträgt ca. 5.000 qm, abzüglich der Flächen für Eingrünungen und die verkehrliche Erschließung. Es könnten ca. 4 bis 6 Baugrundstücke entstehen. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde weist diese Fläche bereits als Wohnbaufläche aus, sodass als Grundvoraussetzung für die Umsetzung ein Bebauungsplan aufgestellt werden muss.

Im Landesentwicklungsplan ist festgelegt, dass Gemeinden innerhalb des Planungszeitraumes von 15 Jahren nur um einen bestimmten Prozentsatz der vorhandenen Wohneinheiten wachsen dürfen. Die Gemeinde Krumbek darf in der Zeit von 2010 bis 2025 um 10 % ihrer 2010 vorhandenen Wohneinheiten wachsen. Das Wohnbauentwicklungspotential liegt damit bei 18 Wohneinheiten. Von diesen 18 Wohneinheiten sind die Baufertigstellungen seit 2010 abzuziehen. Bis heute sind 7 Wohneinheiten seit 2010 errichtet worden, sodass noch ein Wohnbauentwicklungspotential von 11 Wohneinheiten verbleibt. Dementsprechend wäre die Umsetzung eines Wohnbaugebietes mit 4 bis 6 Wohneinheiten im Ortsteil Ratjendorf grundsätzlich möglich.

Bevor ein Neubaugebiet auf der „grünen Wiese“ entsteht, muss die Gemeinde gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuchs ein Innenbereichsgutachten erstellen. Der Hintergrund liegt darin, dass eine Verdichtung des Innenbereichs vor einer Entwicklung des Außenbereichs geht. Bei der Erstellung des Gutachtens werden also zunächst alle denkbaren Entwicklungsflächen für eine Wohnbebauung in den Ortslagen Krumbek und Ratjendorf ermittelt. Dabei geht es insbesondere um klassische Baulücken. Sollte sich aus dem Gutachten ergeben, dass noch ausreichend Potential an Wohnbauflächen in den Ortslagen vorhanden ist, muss die Entwicklung des Neubaugebietes auf der „grünen Wiese“ zurückgestellt werden.

Grundsätzlich werden der Gemeinde die Planungskosten für die Entwicklung von Neubaugebieten von den Nutznießern der Planung bzw. Eigentümern der betroffenen Flächen erstattet. Das Baugesetzbuch lässt eine solche vertragliche Vereinbarung ausdrücklich zu.

Beschlussvorschlag:

Der Umwelt- und Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 für die Entwicklung eines Wohnbaugebietes östlich des Ortseingangsbereichs Ratjendorf zu beschließen, sofern sich der Eigentümer der Flächen verpflichtet, der Gemeinde alle mit der Planung in Zusammenhang stehenden Kosten zu erstatten. Die Verwaltung wird beauftragt, einen entsprechenden Planungsvertrag zu erstellen und dem Eigentümer der Flächen vorzulegen. Nach Abschluss des Vertrages wird das Bauleitplanverfahren dann formell eingeleitet.

Antrag der Fraktion WKR

(wird Anlage zu Protokoll !)

zur Sitzung des Umwelt-und Bauausschusses der Gemeinde Krummbek

vom 17.9.2015

zu TOP 8: Wohnbebauung im Ortsteil Ratjendorf – Eröffnung eines Bebauungsplanverfahrens

Sachlage: Im Landschaftsplan und im Flächennutzungsplan 2. Änderung ist eine mögliche, kleine Baufläche in Ratjendorf eingezeichnet (Fläche Nr.2.4.). In Ratjendorf gibt es z.Zt. keine freien Bauflächen, obwohl es immer wieder Bedarf auch Ortsansässiger und ehemaliger Einwohner gibt. Diesem kann wg. fehlender Bauleiplanung z.Zt. nicht entsprochen werden. Von ca. 17 WE, die lt. Landesplanung für den aktuellen Planungszeitraum in der Gemeinde gebaut werden können, sind seit 2010 ca. 7 errichtet. Weiterer Lückenschluß / Innenraumentwicklung erfolgt z.Zt. in Krummbek (Göttsch-Gelände). Es verbleiben ca. 8-10 WE. Im Ortsteil Ratjendorf hat sich in den letzten 2 Jahrzehnten keine ortsangepasste bauliche Entwicklung ergeben. In Krummbek wurden 2 Baugebiete erschlossen.

Auf der Vorhabenfläche des Antragstellers könnten 4 der noch „freien“ WE errichtet werden. Damit verbliebe für Krummbek immer noch eine bedeutende Wohnbaureserve. Die zweite Hälfte der Fläche 2.4. könnte für eine kleine Ferienhausanlage genutzt werden, da die Gemeinde seit jeher für die Förderung des Tourismus in der Gemeinde eintritt.

Es kann davon ausgegangen werden, dass auf Grund der aktuellen Flüchtlingssituation auch die Landesplanung zu wesentlichen Änderungen der raumordnerischen Ziele veranlasst sein wird.

Beschlußvorschlag der WKR:

Aufgrund der aktuellen Wohnraumbedarfssituation, die in ihrer Dynamik auch für kleine Gemeinden noch nicht absehbar ist, unterstützt der Bauausschuß den vorliegenden Antrag zum Einstieg in die Planungen.

In einem ersten Schritt sollte das Vorhaben auf der noch in diesem Jahr durchzuführenden Einwohnerversammlung insbesondere den Ratjendorfer Bürgern vorgestellt werden. Danach sollte ein Innenbereichsgutachten erstellt werden, dass ja in jedem Fall für die weiteren Planungen der Gemeinde erforderlich ist. Ein vergleichbares Gutachten wurde schon von der Gemeinde Stakendorf durchgeführt.

Die Ergebnisse wären dann erneut im Bauausschuß zu diskutieren, um dann der GV einen konkreten Planungsauftrag zu empfehlen.

Sitzung des Umwelt- und Bauausschusses Krummbek am 17.09.2015

TOP 9 Photovoltaik-Freiflächenanlagen in Ratjendorf – Eröffnung eines Bauleitplanverfahrens

Herr Wiese hat beantragt, auf einer Fläche im Bereich seiner Hofstelle in Ratjendorf und auf einer Fläche zwischen dem Ortsteil Ratjendorf und dem Wasserwerk Krummbek Photovoltaik-Freiflächenanlagen zu errichten. Als Voraussetzung zur Umsetzung dieser Planungen sind die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Es wurde zu diesen Anträgen die Stellungnahme eines Juristen eingeholt, weil Herr Wiese auch bereits die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Bereich der Windkraftanlagen beantragt hat und dies die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 erfordert hätte.

Bei der Planung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen muss die Gemeinde im Rahmen der Durchführung des Planverfahrens auch prüfen, ob es in der Gemeinde Flächen gibt, die besser für die Nutzung von Photovoltaikanlagen geeignet sind. Sollte sich also im Rahmen der nun beantragten Planungen ergeben, dass die Flächen im Bereich der Windkraftanlagen tatsächlich besser geeignet sind, weil diese Flächen durch die Windkraftanlagen bereits vorbelastet sind, dann könnte die Gemeinde ggf. in die Lage versetzt werden, den Bebauungsplan Nr. 4 doch zu ändern. Nach bisheriger Beschlusslage ist dies jedoch nicht gewollt.

Die Gemeinde Krummbek hat sich mit der Ausweisung von Flächen für die Windkraftanlagen eindeutig zur Gewinnung regenerativer Energien bekannt, denn es werden bereits seit vielen Jahren auf diesen Flächen 4 Windkraftanlagen betrieben. Photovoltaikanlagen können, auch ohne die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens, auf annähernd allen Dachflächen installiert und betrieben werden. Dabei ist die Installation gemäß der Landesbauordnung grundsätzlich verfahrens- und damit baugenehmigungsfrei. Sehr viele Bürgerinnen und Bürger haben dadurch die Möglichkeit, ihren persönlichen Beitrag zur Nutzung regenerativer Energien zu leisten.

Beschlussvorschlag:

Der Umwelt- und Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung kein Bauleitplanverfahren zur Ausweisung von Flächen für die Errichtung und Nutzung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen einzuleiten. Der Antragsteller ist entsprechend zu unterrichten.

Antrag der Fraktion WKR

(wird Anlage zu Protokoll !)

zur Sitzung des Umwelt-und Bauausschusses der Gemeinde Krummbek

vom 17.9.2015

zu TOP 9: Photovoltaikfreiflächenanlage in Ratjendorf, 2 Anträge

Sachlage: In der GV-Sitzung vom 17.3.2015 hat die Gemeinde Krummbek einer Änderung des Flächennutzungsplanes zur Aufnahmen von Flächen für PV-Freiflächenanlagen im Bereich des B-Planes Nr.4 (Windenergie) abgelehnt. Dies mit der Begründung, es würde bei einer entsprechenden Planung die Gefahr bestehen, dass die Grundzüge der Planung aus 2006 (4 Windenergieanlagen mit max.100m Gesamthöhe) nicht mehr zu halten wären.

Nunmehr liegen der GV zwei Flächenvorschläge für zwei Teilflächen mit insgesamt ca. 3 Mwp-Gesamtleistung vor.

Beschlußvorschlag der WKR:

Der Bauausschuß befürwortet die Flächenvorschläge und empfiehlt der Gemeindevertretung einen Planer mit in die weitere Abstimmung einzubeziehen sowie in einer in den nächsten Wochen durchzuführenden Einwohnerversammlung das Projekt vorzustellen und mit den Bürgern, insbesondere den Ratjendorfern zu diskutieren.

Danach wird der Bauausschuß eine abschließende Empfehlung an die Gemeindevertretung aussprechen.

Sitzung des Umwelt- und Bauausschusses Krumbek am 17.09.2015

TOP 10 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 zur Neuerrichtung von zwei Windkraftanlagen

Es liegt ein Antrag von Herrn Wiese vor, zwei vorhandene Windkraftanlagen zu ersetzen. Die neu geplanten Windkraftanlagen sollen jedoch um 60 m bzw. 40 m, jeweils +/- 20 m von dem vorhandenen Standorten entfernt errichtet werden. Aus diesem Grunde beantragt Herr Wiese eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4.

Gemäß § 31 Baugesetzbuch kann eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt werden, wenn u.a. die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Gemäß dem Kommentar zum Baugesetzbuch bildet die grundsätzliche planerische Konzeption eines Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung. Diese Grundkonzeption beinhaltet insbesondere die Art der Nutzung (Wohngebiet, Gewerbegebiet, Windkraftnutzung), das Maß der baulichen Nutzung (maximal überbaubare Flächen, Höhe von Gebäuden bzw. Windkraftanlagen) und auch die Bebauungsdichte (Anzahl und Standorte von Gebäuden bzw. Windkraftanlagen). Durch eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes darf diese Grundkonzeption nicht verändert werden (Urteil Bundesverwaltungsgericht 1978 und 2002).

Die Standorte für die Windkraftanlagen sind im Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde festgesetzt. Sie wurden auf Wunsch der Betreiber und unter Berücksichtigung der in einem ministeriellen Erlass festgelegten Abstandsflächen sowohl zur nächstgelegenen Wohnbebauung als auch zu Waldflächen, Hochspannungsleitungen etc. festgesetzt. Auch naturschutzfachliche und denkmalschutzrechtliche Aspekte wurden bei der Festsetzung der Standorte, soweit möglich, berücksichtigt. Damit bilden insbesondere die exakt festgelegten Standorte und die maximalen Höhen der Windkraftanlagen die Grundkonzeption des Bebauungsplanes. Von diesen Festsetzungen kann eine Befreiung nicht erteilt werden, weil damit die Grundzüge der Planung berührt sind.

Bei der beantragten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen die neuen Standorte der Windkraftanlagen um 60 m bzw. 40 m +/- 20 m versetzt werden. Damit würden völlig neue Standorte entstehen, die dann einer Änderung des Bebauungsplanes bedürfen. Insbesondere müsste dabei untersucht werden, ob die neuen Standorte hinsichtlich des o.g. Erlasses noch alle erforderlichen Abstandsflächen einhalten. Weiterhin müsste eine naturschutzfachliche Untersuchung durchgeführt werden. Auch das Landschaftsbild mit den Sichtbeziehungen würde sich durch die neuen Standorte verändern und müsste somit neu bewertet werden.

Weiterhin kann die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes dazu führen, dass der Bebauungsplan funktionslos wird und damit nicht mehr anzuwenden ist. Die Erteilung einer Genehmigung für eine Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes führt dazu, dass bei Vorliegen der gleichen Voraussetzungen alle anderen Antragsteller ebenfalls den Anspruch haben, eine Befreiung von dieser Festsetzung zu erhalten. Gerade beim Bebauungsplan Nr. 4, der lediglich Festsetzungen zur Errichtung von 4

Windkraftanlagen in seinem Geltungsbereich regelt, ist die Gefahr der Funktionslosigkeit des Bebauungsplanes sehr groß, wenn bereits für zwei Anlagen eine Standortverschiebung genehmigt wird, die völlig außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baufenster liegt. Der Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Krummbek ist eine gemeindliche Satzung. Auf die Erteilung einer Genehmigung zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gibt es keinen Rechtsanspruch.

Beschlussvorschlag:

Der Umwelt- und Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung den Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 hinsichtlich einer Verschiebung der Standorte abzulehnen. Bei einem Ersatz der vorhandenen Windkraftanlagen sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 eingehalten werden.

Antrag der Fraktion WKR

(wird Anlage zu Protokoll !)

zur Sitzung des Umwelt-und Bauausschusses der Gemeinde Krummbek

vom 17.9.2015

zu TOP 10: Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes zur Neuerrichtung von 2 Windenergieanlagen in Ratjendorf hier: Überschreitung der Baugrenzen durch 2 Windkraftanlagen nach §71 LBO)

Sachlage: Der B-Plan Nr.4 der Gemeinde Krummbek aus 2006 setzt Standorte für vier Windenergieanlagen mit einer Gesamthöhe von max. 100m fest. Mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 17.3.2015 hat es die Vertetung abgelehnt eine B-Planänderung durchzuführen, um zwei alte Windenergieanlage mit 100m Höhe durch 2 Windenergieanlagen mit mehr als 100m Gesamthöhe in unmittelbarer Nähe der alten Standorte zu ersetzen (Repowering).

Die Gemeinde Krummbek hat bisher keine Standortplanung (Abwägung der öffentlichen und privaten Belange / Vor- und Nachteile) durchgeführt, sondern hat die gemeindlichen Einvernehmen zu allen vier Windenergieanlagenstandorten in mehreren Bauantragsverfahren geben müssen

Nunmehr soll der Antrag gestellt werden, zwei alte Windenergieanlagen durch zwei neue Windenergieanlagen mit weiterhin 100m Gesamthöhe unmittelbar neben den beiden Altstandorten zu ersetzen und die Altanlagen zu demontieren. Die immer von der Gemeinde geforderten Grundzüge der Planung (max 4 WKA und max.100m) bleiben somit erhalten. Die neuen Anlagenstandorte liegen aber in beiden Fällen ca. 30m/60m außerhalb der bisherigen Baugrenzen.

Über den Antrag des Antragstellers entscheidet die Kreisbaubehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Beschlußvorschlag der WKR:

Der Bau- und Umweltausschß empfiehlt der Gemeindevertretung: dem Antrag auf Ausnahme bzw. Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes Nr.4. bzgl. der dort festgesetzten Baugrenzen zuzustimmen, da der Gebietscharakter erhalten bleibt und die Abweichungen städtebaulich vertretbar sind.