

Gemeinde Haseldorf

Nachhaltige Strom- und Wärmeversorgung der öffentlichen Gebäude

Jörn-Peter Maurer,
Anna Behrendt,
Jean-Christian Brunke



Quelle: nabu.de

Agenda

- 1) Rechtliche Wertung
- 2) Photovoltaik Konzepte
 - 1) Was ist technisch möglich?
 - 2) Was wäre wirtschaftlich sinnvoll?
- 3) Nachhaltige Wärmeversorgungskonzept
- 4) Nächste Schritte

Rechtliche Wertung: Privilegierung EEG-Umlage für Eigenversorgung

- Unter **Eigenversorgung** versteht das EEG den Verbrauch von Strom, den eine natürliche oder juristische Person im **unmittelbaren** räumlichen Zusammenhang mit der Stromerzeugungsanlage **selbst verbraucht**, wenn der Strom **nicht durch ein Netz** durchgeleitet wird und diese Person die **Stromerzeugungsanlage selbst betreibt** (§ 3 Nr. EEG).
- Es muss damit (neben den anderen Voraussetzungen) die **Personenidentität** vorliegen: Die juristische Person, die den Strom erzeugt und die juristische Person, die den Strom verbraucht, müssen damit identisch sein.

Option A: Mehrere jur. Personen

Pro Gebäude tritt dieselbe juristische Person für Stromerzeugung und Stromverbrauch auf. Jeweiliger Eigenverbrauch ist EEG-Umlage befreit

Option B: Eine jur. Person

Gründung einer Erzeugungs- und Verbrauchsgesellschaft welche sowohl Stromerzeugung und Verbraucher auftritt. Anteiliger Eigenverbrauch wäre EEG-Umlage befreit

Quelle: Fälle, in denen möglicherweise eine Privilegierung bei der Entrichtung der EEG – Umlage greift, sind in den §§ 61a bis 61g, 61l und 69b EEG genannt (§ 61 Abs. 2 Satz EEG). Eine Reduzierung der EEG – Umlage für Eigenversorger. Dafür können die §§ 61a und 61b EEG einschlägig sein, die aber beide voraussetzen, dass eine Eigenversorgung i. S. ds EEG vorliegt.

Photovoltaik

Was ist technisch möglich?

Objekt	Planung/		mögl. Leistung	Ertrag	Kosten	Verbrauch
	Bestand	kWp				
Multifunktionszentr.	Planung	291	247.500	407.647	50.000	
Kita	Bestand	97	82.500	135.882	24.542	
Kita Erweiterung	Planung	97	82.500	135.882	20.000	
Schule	Bestand	78	66.000	108.706	46.220	
Feuerwehr	Bestand	64	54.450	89.682	3.948	
Feuerwehr Anbau	Planung	k.A.	k.A.	k.A.	2.000	
Summe		627	532.950	877.800	146.710	



Quelle: GuMS

Photovoltaik

Was könnte wirtschaftlich sinnvoll sein?

Objekt	Planung/ Bestand	inst. Leistung kWp	Ertrag kWh/a	Kosten €	Verbrauch kWh/a
Multifunktionszentr.	Planung	50	42.500	70.000	50.000
Kita	Bestand	30	25.500	57.000	24.542
Kita Erweiterung	Planung	30	25.500	57.000	20.000
Schule	Bestand	50	42.500	70.000	46.220
Feuerwehr	Bestand	10	8.500	14.000	3.948
Feuerwehr Anbau	Planung	k.A.	k.A.	k.A.	2.000
Summe		170	144.500	268.000	146.710

Diskussionpunkte:

- keine EEG-Umlage auf Eigenverbrauch für Anlagen unter 30 kWp
- insatz von Stromspeichern möglich und sinnvoll (höhere Investitionskosten)
- Zusammenlegung von Schule und Multifunktionszentrum?
- Erlöse erlaubt?



Wärmeversorgung

- Einsatz einer flexiblen KWK-Anlage, die nicht im Grundlastbetrieb, sondern stromgeführt betrieben wird.
- Das BHKW ist so ausgelegt, dass es nur in den Zeiten betrieben werden muss, in denen der Strom im Stromnetz auch benötigt wird → Gegenspieler zu fluktuierend einspeisenden EE
- Vorteile:
 - Gleichzeitige hocheffiziente Strom- und Wärmeproduktion
 - KWK-Deckungsanteil bei ca. 90% durch Einsatz eines großen Wärmespeichers
 - Niedriger Primärenergiefaktor
 - Zukunftssicherer Betrieb bei weiterem Ausbau der EE und durch Umrüstbarkeit auf **Wasserstoff**
- **Schwarzstartfähigkeit** möglich → hochfahren des BHKWs während eines Blackouts und Versorgung der öffentlichen Gebäude mit Strom/Wärme



Quelle: STW

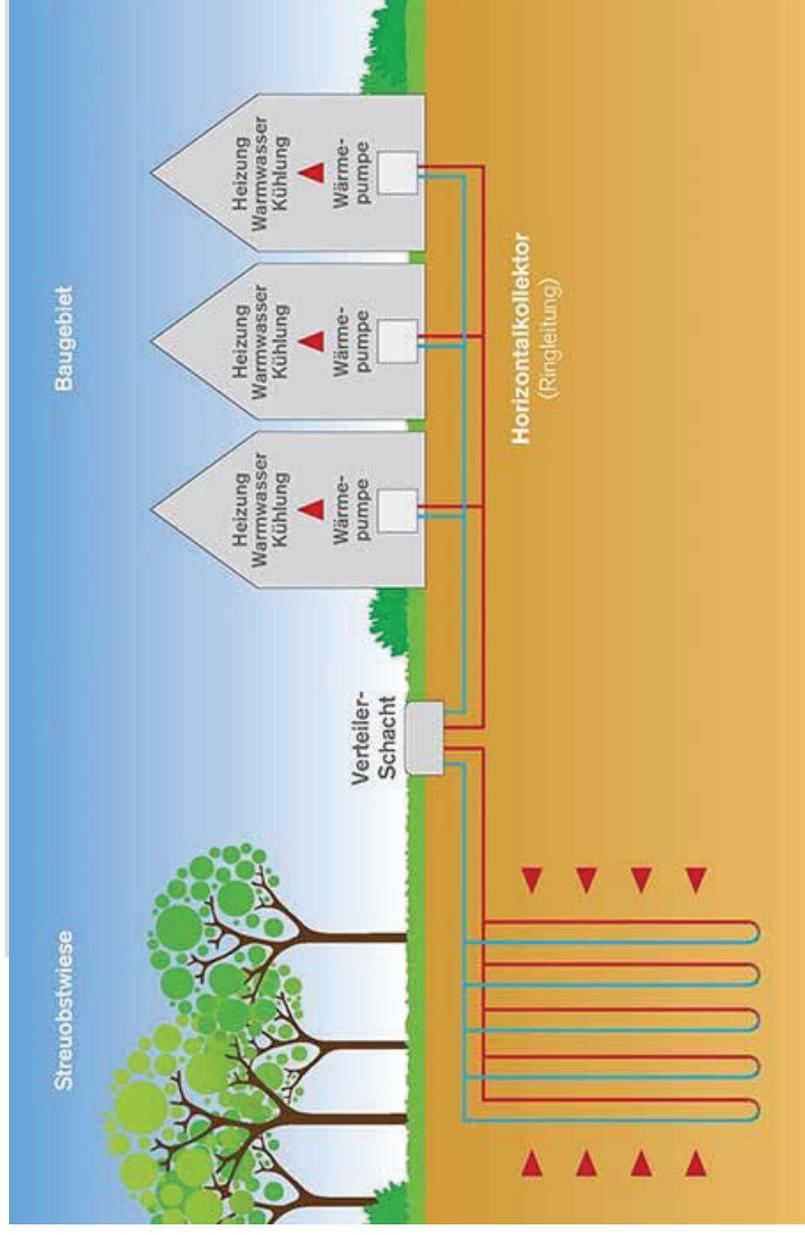
Wärmeversorgung Auslegung Gemeinde Haseldorf

- Annahme Wärmebedarf: 500.000 kWh/a
- BHKW 100 kWel, 167 kWth
- Spitzenlastkessel 500 kW (Redundanz)
- Wärmedeckungsanteil BHKW: ca. 90%
- Wärmedeckungsanteil Kessel: ca. 10%
- Speicherkapazität 30 m³
- Heizungsraum im neuen Multifunktionszentrum
- Wärmenetz zur Versorgung der weiteren Gebäude
- Übergabestationen in allen Gebäuden



Weitere mögliche Ansätze

- PV + Solarthermie + Wärmespeicher
- PV + Wärmepumpe dezentral + Wärmespeicher + Kaltes Nahwärmenetz



Nächste Schritte

- Nachhaltige Energieversorgung
 - Datenlieferung hinsichtlich Energiebedarfsprognosen (ggf. in zeitlicher Auflösung) pro Gebäude nach Energiearten
 - Konzeptausarbeitung durch Stadtwerke Wedel
- PV-Freiflächen
 - Festlegung der Fläche (Ort, Größe)
 - Flächensicherungsvertrag
 - Prüfung: Änderung Flächennutzungsplan
 - Business Case Berechnung
 - Flächennutzungsvertrag

STW | **STADTWERKE
WEDEL**

Wir sorgen dafür.

Gemeinde Haseldorf

Berichtswesen

Vorlage Nr.: 0408/2021/HaD/en

Fachbereich: Bauen und Liegenschaften	Datum: 19.10.2021
Bearbeiter: Melanie Pein	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Bauausschuss der Gemeinde Haseldorf	17.11.2021	öffentlich
Finanzausschuss der Gemeinde Haseldorf	18.11.2021	öffentlich
Gemeindevertretung Haseldorf	02.12.2021	öffentlich

Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage

Sachverhalt:

In der letzten Sitzung der Gemeindevertretung Haseldorf am 09.09.2021 wurde über den Antrag des Energiekreises Haseldorf über die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage beraten. Grundsätzlich wird seitens der Gemeinde Haseldorf die Errichtung einer solchen Anlage begrüßt. Die Verwaltung wurde gebeten, die Rahmenbedingungen allgemein zu prüfen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen sind einige baurechtlichen bzw. naturschutzrechtlichen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. In einem Entwurf zum Solarfreiflächenrlass vom 01.09.2021 werden einige Rahmenbedingungen genannt. Insbesondere folgende Stichpunkte sind für die weiteren Überlegungen der Gemeinde zu bedenken:

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- Eine Privilegierung nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) ist nicht gegeben. § 35 Abs. 1 BauGB führt abschließend die Vorhaben auf, die privilegiert sind. Photovoltaikanlagen werden darin nicht aufgeführt.
- Der F-Plan muss die ausgewählte Fläche entsprechend als Sonderbaufläche oder Sondergebiet ausweisen und einer Zweckbestimmung wie „Photovoltaik“ oder „Solarthermie“ zugeordnet werden. Dies bedeutet, es ist eine Änderung des F-Planes in einem Regelverfahren erforderlich, bei dem zum Abschluss des Verfahrens die Genehmigung der Landesplanung Schleswig-Holstein erforderlich ist.
- Zudem ist eine B-Planaufstellung im Regelverfahren erforderlich, bei dem die frühzeitigen Beteiligungen und Unterrichtungen stattfinden. Gemäß § 2 Abs. 4

BauGB muss eine Gemeinde bei der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt werden. Diese Auswirkungen werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Ausgleichsflächen sind auszuweisen.

- Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, das heißt der F-Plan muss die Fläche entsprechend als eine solche Fläche ausweisen (s. oben).
- Die Vorbereitung einer Fläche ist somit sehr zeitintensiv, da ein Bauleitplanverfahren ca. 1-2 Jahre Zeit in Anspruch nimmt. Der F-Plan und der B-Plan können ggfs. in einem Parallelverfahren geändert bzw. aufgestellt werden.

Auswahl einer geeigneten Fläche:

- außerhalb eines Landschaftsschutzgebietes, Naturschutzgebietes oder sonstiges schutzwürdiges Gebietes, da hier besondere Voraussetzungen die Planung erschweren
- optimal: Flächen, die weiter landwirtschaftlich nutzbar sind
- alternativ: ehemals versiegelte Flächen, die so wieder genutzt werden
- Eine Fläche von mind. 4 ha wird als raumordnungsbedeutsam eingestuft. Der wirtschaftliche Aspekt bei kleineren Flächen durch die erforderliche Versorgung bzw. Leitungsverlegung muss berücksichtigt werden (kostenintensive Einrichtung der erforderlichen Leitungen).

Sonstiges:

- Für größere Solaranlagen ab 40 bis maximal 500 Kilowatt peak kann von einem Anschaffungspreis von 1.350 Euro pro Kilowatt peak ausgegangen werden. In diesem Preis ist die Montage in der Regel bereits enthalten. Dazu kommen noch die **Kosten** für Wartung, Versicherungen, Vorbereitung eines Bauantrages sowie das Ausstellen der Baugenehmigung (= Gemeinden sind grundsätzlich gebührenbefreit).
- Bei der Nutzung von landwirtschaftlichen Flächen ist eine Aufständerung der Photovoltaik-Freiflächenanlagen erforderlich.
- ggfs. wird eine Einfriedung der Anlage erforderlich
- Der Netzbetreiber muss die Einspeisung genehmigen.
- Der Netzbetreiber kann den Anschluss der PV-Anlage verweigern, wenn das Netz des Betreibers die geplante Einspeisung nicht hergibt.
- Die PV-Anlage muss abschaltbar und herunterfahrbar sein, um eine Überlastung des Stromnetzes zu verhindern.

Vor Einstieg in eine mögliche Bauleitplanung sollte eine Vorabprüfung mit Fachbehörden erfolgen und mit dem Netzbetreiber (in der Gemeinde Haseldorf die Stadtwerke Wedel) abgestimmt werden.

Sellmann

Anlagen:

./.

Gemeinde Haseldorf

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 0396/2021/HaD/BV

Fachbereich: Bauen und Liegenschaften	Datum: 24.09.2021
Bearbeiter: Melanie Pein	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Bauausschuss der Gemeinde Haseldorf	17.11.2021	öffentlich

Gemeindliche Ziele für zwei innerörtliche Bauflächen

Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung:

Die Gemeindevertretung Haseldorf hat in ihrer Sitzung vom 09.09.2021 den TOP „Gemeindliche Ziele für zwei innerörtliche Bauflächen“ auf die nächste Sitzung des Bauausschusses vertagt und um Informationen zum vereinfachten B-Planverfahren gebeten. Die zwei innerörtlichen Flächen, die im Rahmen der Dorfentwicklung diskutiert werden, liegen in der Deichreihe 3-5 (Flurstücke 95 und 96 der Flur 3) und in der Hauptstraße 32 (Flurstück 90/1 und eine Teilfläche des Flurstücks 93/7, jeweils der Flur 4).

Das Planungsbüro AC-Planergruppe aus Itzehoe, das die Dorfentwicklungsberatung in der Gemeinde Haseldorf übernimmt, schlägt für die Steuerung der Entwicklung eine Bauleitplanung mit Veränderungssperre für die genannten Flächen vor.

Für die zwei genannten Bereiche – auf den beigefügten Lageplänen markiert – wird von AC-Planergruppe empfohlen, jeweils einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB:

Ein Bebauungsplan kann im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, wenn unter anderem durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile – Bauvorhaben im Innenbereich) der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebene Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird. D. h. die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich in Bezug auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche an der Bebauung der Nachbargrundstücke außerhalb des geplanten Geltungsbereiches. Es liegen also keine wesentlichen Änderungen von ohnehin schon bestehendem Baurecht nach § 34 BauGB vor.

Das vereinfachte Verfahren ist nur zulässig, wenn durch die Aufstellung keine Vorhaben vorbereitet bzw. zugelassen werden sollen, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder

nach Landesrecht notwendig ist.

Außerdem dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete bestehen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB muss eine Gemeinde bei der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt werden. Diese Auswirkungen werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Bei Aufstellung eines Bauleitplanes im vereinfachten Verfahren sind die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Absatz 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen werden, der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und Träger sonstiger Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Absatz 2 (öffentliche Auslegung für einen Monat) bzw. wahlweise die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 durchgeführt werden.

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB:

Das beschleunigte Verfahren ist für Maßnahmen der Innenentwicklung und der Nachverdichtung für eine Flächengröße von insgesamt weniger als 20.000 qm anwendbar.

Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 entsprechend. Zudem kann der Flächennutzungsplan bei Bedarf nachträglich berichtigt werden, ohne dass hier ein aufwendiges Änderungsverfahren mit erforderlicher Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (Land) notwendig wird.

Im beschleunigten Bauleitplanverfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) entfällt die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung.

Nach § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit in einem Bauleitplanverfahren frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten. In einem beschleunigten Bauleitplanverfahren entfällt diese frühzeitige Unterrichtung. Eine formelle Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange findet nach Beschlussfassung über den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss statt.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange werden frühzeitig aufgefordert, sich dahingehend zu äußern, wie umfangreich und detailliert die Umweltprüfung zu erfolgen hat.

Die Umweltprüfung kann jedoch bei dem beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB entfallen. Dieses Verfahren nach § 13 a BauGB kann jedoch nur angewandt werden, wenn ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, z. B. Wiedernutzbarmachung von Flächen oder Nachverdichtung, dient.

Das Bauleitplanverfahren nimmt etwa ein bis zwei Jahre Zeit in Anspruch.

Veränderungssperre (§§ 14, 16, 17 BauGB):

Zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich kann die Gemeinde eine Veränderungssperre mit dem Inhalt beschließen, dass Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen und/oder erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

Voraussetzung für den Erlass einer Veränderungssperre ist ein bereits gefasster Aufstellungsbeschluss (in gleicher Sitzung möglich). Die Veränderungssperre wird als Satzung erlassen und ist ortsüblich bekanntzumachen. Nach Ablauf von zwei Jahren tritt sie außer Kraft. Die Gemeinde kann die Frist um ein Jahr verlängern. Bei besonderen Umständen kann die Gemeinde die Frist bis zu einem weiteren Jahr verlängern (Begründung erforderlich).

Entwicklung der Fläche Deichreihe 3-5:

Grundsätzlich bestehen Baurechte nach § 34 BauGB (Einfügegebot). Eine Aufstellung eines Bebauungsplanes im vereinfachten bzw. beschleunigten Verfahren wäre daher möglich. Die Fläche mit den zwei Flurstücken hat eine Größe von insgesamt 4.097 qm. Fraglich ist, ob es erforderlich ist, einen Bebauungsplan für eine relativ kleine Fläche vor allem im Hinblick auf die anfallenden Planungskosten in Höhe von ca. 15.000,00 Euro (Planung zzgl. erforderliche Gutachten) aufzustellen, wenn gleichzeitig Baurechte nach § 34 BauGB bestehen. Vor einer weiteren Überplanung sollte hier ohnehin Rücksprache mit der Kreisplanung des Kreises Pinneberg gehalten werden.

Entwicklung der Fläche Hauptstraße 32:

Die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Flurstücke 90/1 und einer Teilfläche von 93/7 richtet sich auch hier nach § 34 BauGB. Die zu überplanenden Flächen haben eine Gesamtgröße von ca. 3.120 qm. Auch diese Gesamtfläche ist relativ klein für eine Überplanung. Entscheidend sind für die Wahl des richtigen Verfahrens und der richtigen Satzung in diesem Fall die Planungsziele der Gemeinde.

Weitere Möglichkeiten der Gemeinde (insbesondere für den Bereich Hauptstraße 32):

Zurückstellung von Baugesuchen (§ 15 BauGB):

Neben der Veränderungssperre hat die Gemeinde ein weiteres Sicherungsmittel der Planung. Durch die Zurückstellung kann die Gemeinde Bauvorhaben unmittelbar unterbinden. Eine Zurückstellung ist auf zwölf Monate zeitlich begrenzt. Ein vorhandener Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan ist erforderlich. Oftmals werden die Sicherungsmittel der Veränderungssperre und der Zurückstellung kombiniert. Während der Wirksamkeit der Zurückstellung kann die Gemeinde eine Veränderungssperre erlassen.

Erlass einer Erhaltungssatzung:

In einem Abstimmungsgespräch im Oktober 2019 mit Vertretern der Gemeindevertretung Haseldorf, Herrn Teichmann von der Kreis- und Regionalplanung, Herrn Stepany von der AC-Planergruppe und Vertretern der Amtsverwaltung wurde über die Entwicklung des Ortskerns der Gemeinde Haseldorf gesprochen.

Dabei wurde auch überlegt, ob der Erlass einer Erhaltungssatzung für den Bereich rund um den Haseldorfer Hof, das Elbmarschenhaus und die Hauptstraße sinnvoll wäre (geregelt in § 172 BauGB).

Eine Erhaltungssatzung ermöglicht der Gemeinde die Genehmigung für den Rückbau, die Änderung oder Nutzungsänderung zu versagen. In Fällen, in denen eine Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) dient, bedarf auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

Laut BauGB ist kein Verfahren wie bei der Aufstellung eines B-Planes notwendig. Durch den Gesetzgeber wurde bewusst geregelt, dass eine Auslegung des Entwurfs einer Erhaltungssatzung nicht stattfinden muss, um schneller eine rechtskräftige Satzung zu ermöglichen. Die Satzung ist nach Beratung und Beschlussfassung über einen Entwurf ortsüblich bekanntzumachen und tritt in Kraft.

Die Satzung sollte konkret definierte Erhaltungsgründe benennen. Die Gemeinde kann ein Vorhaben nur versagen, wenn dieses Vorhaben die konkretisierten Erhaltungsgründe aus der Satzung beeinträchtigt. Die Genehmigung zur Veränderung einer baulichen Anlage darf versagt werden, weil die bauliche Anlage das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Ob einer dieser Gründe gegeben ist, muss für jeden Einzelfall unter Berücksichtigung der mit der Satzung verfolgten städtebaulichen Erhaltungsziele und mit Blick auf das Interesse des Antragstellers (Art. 14 Abs. 1 GG – Recht auf Eigentum) entschieden werden.

Zu prüfen ist, ob die Aufstellung einer solchen Satzung sinnvoll ist. Vor allem im Hinblick darauf, dass der Gemeinde durch das BauGB andere Möglichkeiten mit den Instrumenten der Veränderungssperre und dem Zurückstellen von Baugesuchen gegeben werden. Für die Errichtung von neuen baulichen Anlagen wären diese Instrumente ausreichend.

Der Abbruch von Bestandsgebäuden wäre durch eine Veränderungssperre jedoch nicht geschützt. Laut Internetseite des Kreises Pinneberg gilt für den Abbruch von Gebäuden folgendes:

„Der Abbruch von freistehenden Gebäuden oder Anlagen mit einer Höhe (Höhe im Sinne der Landesbauordnung ist das Maß der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Aufenthaltsraums über der festgelegten Geländeoberfläche.) bis zu 7a ist verfahrensfrei, es muss also weder ein Bauantrag gestellt werden noch muss das Vorhaben angezeigt werden.

In allen anderen Fällen muss die beabsichtigte Beseitigung von Gebäuden oder Anlagen mindestens einen Monat vorher bei der Bauaufsichtsbehörde angezeigt werden (§ 63 Abs. 3 LBO).

Bei nicht freistehenden Gebäuden muss darüber hinaus die Standsicherheit angrenzender Gebäude je nach Gebäudeklasse bestätigt bzw. geprüft werden.“

Somit wäre für den Schutz von Bestandsgebäuden eine Erhaltungssatzung sinnvoll, um den Ortskern zu erhalten.

Im Falle der Aufstellung einer Erhaltungssatzung sollte ein Gutachter beauftragt werden, der die Bewertung der Gebäude vornimmt. Anhand des Ergebnisses können dann konkrete Planungsziele definiert werden, um so in einer möglichen Erhaltungssatzung klar formulieren zu können, was die Gemeinde mit dieser beabsichtigt.

Finanzierung:

Für die Bauleitplanung (Aufstellung von zwei Bebauungsplänen) sind Kosten in Höhe von jeweils 15.000,00 Euro einzuplanen.

Bei Erlass einer Erhaltungssatzung sind mit Kosten für einen Gutachter zu rechnen.

Fördermittel durch Dritte:

entfällt

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Gemeinde Haseldorf beschließt, dass folgende vorbereitende Maßnahmen für eine Überplanung der Flächen Deichreihe 3-5 und Hauptstraße 32 (für die Flurstücke 95 und 96 der Flur 3 und Flurstücke 91/1 und 93/7 der Flur 4) erfolgen sollen:

Deichreihe 3-5

- Rücksprache mit der Kreis- und Regionalplanung bezüglich einer Bebauung des Bereiches sowie ggfs. Vorbereitung eines Aufstellungsbeschlusses zur Überplanung der Flächen mit dem Planungsziel, Wohnbauflächen für die Bebauung mit Einfamilienhäusern auszuweisen

Hauptstraße 32

- Rücksprache mit der Kreis- und Regionalplanung bezüglich einer Bebauung des Bereiches sowie ggfs. Vorbereitung eines Aufstellungsbeschlusses zur Überplanung der Flächen mit dem Planungsziel, Wohnbauflächen für die Bebauung mit Einfamilienhäusern auszuweisen

oder

- ganzheitliche Betrachtung des Ortskerns und Entwicklungspotenzials bzw. Erhaltungswert prüfen, um ggfs. eine Erhaltungssatzung für einen noch näher zu definierenden Geltungsbereich zu erlassen (Festlegung von konkreten Planungszielen)

Sellmann

Anlagen:
Lagepläne



© GeoBasis-DE/LVermGeo SH



Datenauszug

Erstellt für Maßstab 1:1 000



Ersteller

Erstellungsdatum 24.09.2021



Amt Geest und Marsch Südholstein

Amtsstraße 12
25436 Moorrege



nicht amtlicher Kartenauszug

Gemeinde Haseldorf

Berichtswesen

Vorlage Nr.: 0182/2018/HaD/en

Fachbereich: Bauen und Liegenschaften	Datum: 29.10.2018
Bearbeiter: Melanie Pein	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Bauausschuss der Gemeinde Haseldorf	14.11.2018	öffentlich

Ablauf eines Bauleitverfahrens allgemein und im Speziellen im beschleunigten Verfahren

Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verwaltung wurde gebeten, den Ablauf eines Bauleitplanverfahrens - im speziellen das beschleunigte Verfahren - darzustellen.

Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (F-Plan – vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (B-Plan – verbindlicher Bauleitplan). Das Ablaufschema für die Aufstellung wird als Anlage beigefügt und ist im Folgenden ergänzend als Erläuterung für das Ablaufschema für einen Bebauungsplan dargelegt:

- 1.) Beratung und Beschlussfassung über den Aufstellungsbeschluss
- 2.) Der Aufstellungsbeschluss muss gemäß der gemeindlichen Hauptsatzung bekanntgemacht werden.
- 3.) Nach Bekanntmachung des gefassten Aufstellungsbeschlusses wird durch ein Planungsbüro eine vorläufige Planfassung, also ein Vorentwurf, erstellt.
- 4.) An die Landesplanungsbehörde ist eine Planungsanzeige zu richten.
- 5.) Über den Vorentwurf des B-Planes wird eine frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt. Beim sog. SCOPING-Verfahren (Beteiligung Träger öffentlicher Belange) sind die Untersuchungen über die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt in der EU gesetzlich vorgeschrieben. Die Einwohnerinnen und Einwohner erhalten die Möglichkeit, eine Stellungnahme abzugeben.
- 6.) Es erfolgt eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden, in dem diese einen Planentwurf zugesandt bekommen und eine Stellungnahme hierzu abgeben können.
- 7.) Nach der frühzeitigen Behördenbeteiligung, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger wird der Entwurf der Planunterlagen überarbeitet. Entspre-

chende Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden bei der Planerfassung berücksichtigt.

8.) Im nächsten Schritt wird ein Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch die Gemeindevertretung gefasst. Das Abwägungsergebnis der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung findet hier Berücksichtigung.

9.) Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss ist wie der Aufstellungsbeschluss gemäß der gemeindlichen Hauptsatzung öffentlich bekanntzumachen.

10.) Mit der Bekanntmachung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses wird der Zeitraum für die öffentliche Auslegung der Planunterlagen mitgeteilt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) werden um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Alle Einwohnerinnen und Einwohner haben die Möglichkeit eine Stellungnahme abzugeben.

11.) Nach Ablauf des Auslegungszeitraums erfolgt eine Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen und die Gemeindevertretung nimmt eine Abwägung vor. Die Anregungen und Bedenken werden ggfs. in die Planung eingearbeitet und es erfolgt eine erneute Auslegung, sofern Änderungen am Planentwurf vorgenommen werden. Dann wäre ein erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zu fassen. Der Auslegungszeitraum kann dann auf 14 Tage verkürzt werden.

12.) Nun ist ein Satzungsbeschluss der endgültigen Planfassung inkl. Abwägung der Stellungnahmen durch die Gemeindevertretung zu fassen.

13.) Die Behörden, TöB und Bürger, die eine Stellungnahme im Rahmen der Auslegung abgegeben haben, werden über das Abwägungsergebnis informiert.

14.) Der Satzungsbeschluss wird gemäß gemeindlicher Hauptsatzung bekannt gemacht. Der Plan ist ein Tag nach der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Im beschleunigten Bauleitplanverfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) entfällt die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Punkt 5).

Nach § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit in einem Bauleitplanverfahren frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten. In einem beschleunigten Bauleitplanverfahren entfällt diese frühzeitige Unterrichtung. Eine formelle Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange findet nach Beschlussfassung über den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss statt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB muss eine Gemeinde bei der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt werden. Diese Auswirkungen werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Die Behörden und TöB werden frühzeitig aufgefordert, sich dahingehen zu äußern, wie umfangreich und detailliert die Umweltprüfung zu erfolgen hat.

Die Umweltprüfung kann jedoch bei dem beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB entfallen. Dieses Verfahren nach § 13 a BauGB kann jedoch nur angewandt werden, wenn ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, z. B. Wiedernutzbarmachung von Flächen oder Nachverdichtung, dient.

Sellmann

Anlagen:

Ablaufschema Bauleitplanverfahren

Ablaufschema Bauleitplanverfahren	
BAULEITPLAN gemäß § 1 Abs. 2 BauGB	
Flächennutzungsplan (F-Plan) § 5 BauGB	Bebauungsplan (B-Plan) § 8 BauGB
Aufstellungsbeschluss	
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	
Vorläufige Planfassung (Vorentwurf) Erstellung durch Planungsbüro	
Planungsanzeige (an die Landesplanungsbehörde) gemäß § 11 Abs. 1 Landesplanungsgesetz	
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung meist gesonderte oder abendliche Informationsveranstaltung mit der Möglichkeit der Äußerung und Erörterung gemäß § 10 Abs. 1 Gemeindeordnung S. 10a OÖ	Frühzeitige Behördenbeteiligung (sog. SCOPING-Verfahren) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Abstimmung mit den Nachbargemeinden (bekommen Planentwurf zugesandt) gemäß § 2 Abs. 2 BauGB	
Entwurf der Planunterlagen Überarbeitung der vorläufigen Planfassung als Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung von Behörden, TöB und Bürgern	
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss inkl. Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung durch die Gemeindevertretung	
Bekanntmachung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses gemäß Hauptsatzung/BekanntmachungsVO gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
(formelle) Öffentlichkeitsbeteiligung in der Regel für die Dauer eines Monats in der Verwaltung, während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen, Hinweise, Anregungen abgegeben werden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen ggfs. Einarbeitung in die Planung und wiederholte Auslegung (und erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss) Abwägung durch die Gemeindevertretung	
abschließender Beschluss der endgültigen Planfassung inkl. Abwägung der Stellungnahmen durch die Gemeindevertretung	Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) der endgültigen Planfassung inkl. Abwägung der Stellungnahmen durch die Gemeindevertretung
Mitteilung über das Abwägungsergebnis an die Einsender (Behörden, TöB, Privatpersonen)	
Einreichung des Planes an das Innenministerium	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB
Genehmigung des Planes durch das Innenministerium gemäß § 6 Abs. 1 BauGB	Plan ist rechtsverbindlich 1 Tag nach der Bekanntmachung
Bekanntmachung der Genehmigung gemäß Hauptsatzung/BekanntmachungsVO gemäß § 6 Abs. 5 BauGB	
Plan ist wirksam 1 Tag nach der Bekanntmachung zzgl. zusammenfassende Erklärung § 6a Abs. 1 BauGB	nach erfolgter Bekanntmachung der Genehmigung des FNPs kann die Bekanntmachung des BPL erfolgen

Alle Beschlüsse der Gemeindevertretung zu den Bauleitplanverfahren sind öffentlich und werden i. d. R. in öffentlicher Sitzung des Bauausschusses vorbereitet.

TIn: Boris Steuer, Thomas Körner, Dirk Koopmann, Daniel Kullig, Michael Bauer, Roman Voss, Wilfried Kahnert,
Dieter Sellmann

Folgende punkte wurden festgestellt:

1. Roßsteert, Auf dem Fußweg, ab Hausnr. 7, Unebenheiten ausbessern, Unfallgefahr
2. Altenfeldsdeich, Fußweg auf der rechten Seite, Teerdecke uneben, Unfallgefahr, Angebot einholen zur Verlegung von Verbundsteine, alternativ Teerdecke
3. Hauptstraße, Zuwegung zum Deich, Teerdecke erneuern, Wegezweckverband ??
4. Hauptstraße 3, Pflege Fußweg, Ordnungsamt
5. Hauptstraße, Richtung Baustoff Plüschau, Teerdecke uneben, Unfallgefahr, Angebot einholen zur Verlegung von Verbundsteinen, alternativ Teerdecke
6. Baustoff Plüschau, Grünstreifen Besitzverhältnisse klären und möglicher verkauf an Plüschau
7. Parkplatz Feuerwache, Busch abfahren lassen
8. Hauptstraße 25, Fußweg versackt, Reklamation ZBMG
9. Hauptstraße 41, Mauer am Gehweg, Unfallgefahr
10. Zuwegung Neuer Weg zur Bushaltestelle, Angebot einholen über Befestigung: Split alternativ ?
11. Deichreihe 13, Absackung des Fußweges, Reklamation ZBMG
12. Alter Hafen, Bänke erneuern und Rasthütte aufbessern, zusätzlich über möglichen neuen Standort der Container nachdenken
13. Neuer Weg, die Einläufe und Rinne reinigen lassen, Zuständigkeit klären
14. Bäume im Brüttenland, wer pflegt die Bäume
15. Regenrückhaltebecken Brüttenland, Einzäunung um das Becken Instandsetzen, Unfallgefahr
16. Schloßparkstadion, Info an die Planungsgruppe Multifunktionszentrum (MFZ) über die Möglichkeit der Integration der Umkleidegebäude Fußball und Tennis in das MFZ
17. Op'n Feld, vor dem ZBMG- Verteilerkasten ist Sand aufgeschüttet. Um hier eine stabile Unterlage zu bekommen, sollte hier Split aufgetragen werden. Mögliche Reklamation ZBMG?