

Der Feuerwehr-, Bau- und Vergabeausschuss hat in seiner Sitzung am 20.02.2014 beschlossen, den Auftrag für die Erarbeitung der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 65 „Bremeltal“ unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Rates über den Beschluss des Haushaltsansatzes sowie unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Meckenheim an das Ingenieur- und Planungsbüro LANGE GbR zu vergeben.

Nach Prüfung und Wertung der Verhandlungsgespräche sowie der Angebote stellte sich heraus, dass das in Moers ansässige Planungsbüro Lange GbR der geeignete Auftragnehmer ist, der hinsichtlich seiner Erfahrungen und des fachlich fundierten Ansatzes und des lösungsorientierten Weges die Anforderungen an die Erarbeitung des Bauleitplanverfahrens erfüllt.

Für die Auftragsvergabe wurden entsprechende Mittel im Entwurf der Nachberatungen der Haushaltsansätze eingeplant. Zur Verfahrenssynchronisation soll die Erarbeitung der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 65 „Bremeltal“ nach Möglichkeit zeitgleich mit der Erarbeitung des B-Planverfahrens Meckenheim Nr. 117 a „Auf dem Höchst“ erfolgen. Über die Vergabe des Planungsauftrages wird der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Meckenheim in seiner Sitzung am 27.03.2014 entscheiden, so dass mit einer Auftragsvergabe frühestens nach diesem Zeitpunkt zu rechnen ist.

Im Vorfeld der Erarbeitung der beiden Bebauungspläne wurde durch das Planungsbüro ein Konzept erstellt, welches alle relevanten Fachfragen und Planungselemente aufzeigt, die für die Neuaufstellung der beiden Bebauungspläne erforderlich sind. Die Themenschwerpunkte des Bauleitplanverfahrens sind nachfolgend mit einer kurzen Erläuterung aufgeführt:

Grundlagenermittlungen für Bebauungspläne und Fachgutachten

Es erfolgt eine Aufbereitung der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Grundlagendaten, bei der die beiden Bebauungspläne mit allen rechtsgültigen und im Verfahren befindlichen Änderungen einbezogen werden.

Konzeption zur Herleitung der Sondergebiete „Windenergieanlagen“

Auf der Grundlage von umfangreichen Ermittlungen und fachgutachterlichen Stellungnahmen und Arbeiten werden über eine Konzeption schrittweise und in einem iterativen Prozess die jeweiligen potenziellen Zielflächen und Abgrenzungen für die Aufstellflächen von Windenergieanlagen (WEA) hergestellt bzw. hergeleitet. Das Ergebnis dient als Grundlage für die Bebauungsplanfestsetzungen.

Layout-Konzeption

Nachgeschaltet ist ein Layout, bei dem mögliche Konstellationen der Aufstellung von WEA innerhalb der „Zonen“ erarbeitet werden und als Grundlage für weitere Abwägungen verwendet werden. Es werden 2-3 Varianten erarbeitet, die die Gesamtbreite der in den Zonen möglichen Konfigurationen widerspiegeln.

Örtliche faunistische Erfassung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und im Umfeld dieser Fläche sind alle potenziell betroffenen besonders oder streng geschützten Tierarten zu erfassen. Die Größe des Untersuchungsgebietes umfasst 500-1000 m um die geplanten WEA-Standorte. Für besondere Arten wird der Untersuchungsraum auf 3,0 km bis hin zu 6,0 km ausgedehnt. Die Untersuchung wird noch im März 2014 beginnen und in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde eine volle Vegetationsperiode (bis Februar 2015) in Anspruch nehmen.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen dieser Leistung wird eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I (Vorprüfung, d.h. Prüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren) und je nach Erfordernis der Stufe II (vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände) erforderlich.

Umweltbericht incl. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist eine Umweltprüfung mit Darlegung in einem Umweltbericht erforderlich. Des Weiteren sind die Belange der Eingriffsregelung im Sinne eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu qualifizieren und zu quantifizieren und in den Umweltbericht einzuarbeiten.

Lärm- und Immissionsschutz bezogene Herleitung

Im Zuge der Ermittlung der potenziellen Grenzen der Sondernutzungsflächen für die Windenergieanlagenstandorte ist eine ständige Bewertung der Immissionen auf die umgebenden Nutzungen erforderlich. Hierbei sind insbesondere die Einflüsse des Lärms zu beachten. Im Rahmen einer Standortanalyse wird für festzulegende WEA-Typen in Abhängigkeit von den örtlichen Gegebenheiten eine Schallimmissionsprognose durchgeführt.

Prüfung von Schattenwurf

Im Anschluss der Vorplanung wird durch eine Untersuchung zum Schattenwurf geprüft, in wie weit Wohnnutzflächen oder Sondernutzflächen mit besonders schutzwürdigen Einrichtungen / Nutzungen durch negativ fallenden Schattenwurf beeinträchtigt werden.

Prüfung bedrängender Wirkungen

Die Prüfung der bedrängenden Wirkungen bezieht sich im Sinne der Anforderungen aus dem Umweltbericht maßgeblich auf das Schutzgut Mensch und hierin auf die als Wohngebäude benutzten Baulichkeiten und Sondernutzungen. In der Regel wird nach der derzeit gültigen Rechtsprechung eine Untersuchung des Abstandes zu einer WEA-Anlage unter dem zweifachen des Rotordurchmessers von der äußersten Kante der baulichen Anlage zum Wohngebäude als unzulässig angesehen. Der dreifache Abstand wird als in jedem Falle hinreichend angesehen.

Insofern wird eine Prüfung nur erforderlich, wenn es beabsichtigt ist, einen Standort zwischen die 2- und 3-fache Distanz zu positionieren.

Prüfung der Betroffenheit des Landschaftsbildes

Ggf. sind erhebliche oder negativ wirkende Auswirkungen von WEA auf das jeweilige Orts-/Landschaftsbild sowie die Erholungseignung eines Landschaftsraumes zu erwarten. Hierzu sind im Umweltbericht Aussagen zu treffen, die gesondert fachgutachterlich zu prüfen sind.

Gängige Methoden zur Überprüfung einer der Einwirkung auf das Orts- und Landschaftsbild sind die Landschaftsbildanalyse „Mastartige Bauvorhaben“ und die Fotorealistische Analyse. Inwieweit eine fachgutachterliche Aussage getroffen werden muss und ggf. welche Methode in Betracht kommt, wird in Abstimmung mit der Fachbehörde festgelegt.

Leistungen zum Bebauungsplan

Die Leistung umfasst die Erarbeitung der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 65 „Bremeltal“ als Feinsteuerung der Windenergienutzung.

Hierzu zählen folgende Teilleistungen:

- Planzeichnung und textliche Festsetzungen zur Art, Maß und Höhe der baulichen Nutzung,
- die Erstellung einer Begründung mit Integration des Umweltberichtes und sonstiger relevanter Fachgutachten,
- Abwägung der während der Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen.

Es ist davon auszugehen, dass die Neuaufstellung eine 2. öffentliche Auslegung erfordert. Die hierfür erforderlichen Leistungen sind im Auftragsumfang enthalten.

Aufgrund der hohen Bedeutung des Bauleitplanverfahrens und des hohen Interesses der Bürgerschaft an der Windenergienutzung ist in dem Verfahren eine Bürgerversammlung als Ergänzung zu den gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungen vorgesehen. Die Veranstaltung wird durch den Auftragnehmer begleitet und wird parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung stattfinden.

Prüfung der grundsätzlichen Wirtschaftlichkeit

Im Zuge des Verfahrens soll auch die Frage einer hinreichend abgesicherten Vollzugsfähigkeit beantwortet werden. Hierfür soll in den festzusetzenden Bereichen unter anderem geklärt werden, ob auch eine grundsätzliche Wirtschaftlichkeit am Standort gegeben sein wird.

Es soll ein finanzwirtschaftliches Planungsmodell erstellt werden, das komplexe Zusammenhänge aus Finanzierung, Betriebskosten und Investition zu einem Ergebnis vereint. Neben der kaufmännischen Prüfung sollen technische sowie rechtliche Aspekte in der Berechnung Berücksichtigung finden. Die Abschätzung bzw. die Ermittlung des potenziellen Windertrages ist hierzu ein Teil der Leistung.

Um sicherzustellen, dass während der Aufstellung des Bebauungsplanes keine tatsächlichen Veränderungen eintreten können, die der Planungsabsicht des künftigen Bebauungsplans widersprechen, wurde mit Ratsbeschluss vom 26.11.2012 für den Bereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 65 „Bremetal“ eine Veränderungssperre beschlossen. Die Veränderungssperre dauert grundsätzlich zwei Jahre. Die Frist kann um ein Jahr und bei Vorliegen besonderer Umstände bis zu zwei Jahre verlängert werden.

Mit Blick auf den Ablauf der Veränderungssperre ist mit dem Planungsbüro ein Abschluss der Bauleitplanverfahren bis spätestens Herbst 2015 vereinbart worden.

Dies setzt voraus, dass alle erforderlichen Planungselemente vollständig abgearbeitet werden und die hierfür erforderlichen Beschlussfassungen zeitgerecht erfolgen. Das Planungsbüro hat in diesem Kontext bereits mit der örtlichen faunistischen Erfassung begonnen. Diese Prüfung muss – wie zuvor erwähnt – im Zeitraum von März bis Februar erfolgen. Um keine Verfahrensverzögerung zu verursachen, wurde der Auftragnehmer mit der Erarbeitung dieser Teilleistung (gesondert) beauftragt.

Zur Verfahrenssteuerung wird die Verwaltung bis zur Ausschusssitzung in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro eine Zeitplanung erarbeiten und diese als Ergänzung zu dieser Sitzungsvorlage vorlegen.

Rheinbach, den 05.03.2014

gez. Stefan Raetz
Bürgermeister

gez. Robin Denstorf
Fachbereichsleiter