

Stadt Neustadt am Rübenberge Der Bürgermeister



Stadt Neustadt a. Rbge. – Postfach 3262 – 31524 Neustadt a. Rbge.

Frau/Herr
Britta Skawran
Stefan Adolph
Wisselweg 38
31535 Neustadt a. Rbge.

Fachdienst Planung und Bauordnung

Dienstgebäude: Theresenstraße 4, Eingang C; 1. OG; Raum 119
Einheitliche Sprechzeiten: Dienstag 8:00 – 13:00 Uhr
Donnerstag 13:00 – 18:00 Uhr
Freitag 8:00 – 12:00 Uhr
und nach Vereinbarung
(Auskünfte zu weiteren Sprechzeiten: 05032 84-0)

Ansprechpartner: Herr Nülle
Telefon: 05032 84-200
Fax: 05032 84-7200
Email: knuelle@neustadt-a-rbge.de
Internet: www.neustadt-a-rbge.de

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen	Datum
	07.09.2016	Nü/sachl. Teil-FNP	26.09.2016

Ihre Anfrage an den Ortsrat der Ortschaft Helstorf vom 07.09.2016

Sehr geehrte Frau Skawran,

sehr geehrter Herr Adolph,

gern beantworte ich Ihnen Ihre Fragen, die Sie am 07.09.2016 in der Sitzung des Ortsrates der Ortschaft Helstorf gestellt haben.

Ihre erste Frage dreht sich um die Wertveränderungen von Immobilien und Grundstücken in der Nähe von Windenergieanlagen.

Die Befürchtung eines Wertverlustes angrenzender Grundstücke ist verständlich, da neue Windenergieanlagen von vielen Grundstücken der Ortsteile aus sichtbar sein werden. Je nach subjektivem Empfinden kann die Veränderung des vom eigenen Grundstück aus wahrnehmbaren Landschafts- und Ortsbildes als sehr beeinträchtigend und den Wohn- und Erholungswert mindernd angesehen werden. Dies kann sich auch negativ auf den Verkehrswert/Marktwert eines Grundstückes auswirken. Nach § 194 Abs. 6 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse erzielen lässt. Nach den Wertermittlungsrichtlinien gehören Umwelteinflüsse, wie z.B. Lärm, Schattenwurf etc. mit zum Zustand und Lagewert eines Grundstücks. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts gibt es aber keinen allgemeinen Rechtssatz des Inhalts, dass der Einzelne einen Anspruch darauf hat, vor jeglicher Wertminderung seines Grundstücks bewahrt zu bleiben (BVerwG, Beschluss vom 13. November 1997, Az 4 B 195/97). Die Grenze ist dann erreicht, wenn die Beeinträchtigungen der Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks nach Maßgabe des Rücksichtnahmegebots unzumutbar sind (Vgl. BayVGh, Beschluss vom 7. Februar 2011, Az 22 CS 11.31; zitiert in: Windenergieerlass Bayern 2011). Eine unzumutbare Beeinträchtigung ist jedoch nicht gegeben. Der Siedlungsabstand ist ausreichend groß, um Beeinträchtigungen der Gesundheit, des Wohlbefindens und eine optisch bedrängende bzw. erschlagende Wirkung zu vermeiden. Auch eine kumulative Wirkung mehrerer Windparks führt nicht zu einer anderen Beurteilung. Darüber hinaus muss berücksichtigt werden, dass es sich bei Windenergieanlagen um im Außenbereich privilegierte Anlagen handelt. Da auf Bundes-, Landes-, regionaler- und kommunaler Ebene die Ziele des Klimaschutzes und der Förderung Erneuerbarer Energien verfolgt werden, müssen unvermeidbare Beeinträchtigungen solange sie unter dem Maß von



schädlichen Umwelteinwirkungen liegen, hingenommen werden. Schadenser-satzansprüche scheiden nach alledem aus.

Ihre zweite Frage bezieht sich auf den Umgang mit den im Bereich der Konzentrationsfläche S8-Esperke im Gutachten der FÖA Landschaftsplanung GmbH erwähnten Greifvogelhorste.

Mit dem Verfahren zum sachlichen Teil-Flächennutzungsplan befinden wir uns auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung. Der Leitfaden Artenschutz 2016 (Nds. MBL. Nr. 7/2016, Kapitel 4.2) enthält im Wortlaut dazu folgende Ausführungen: *„Bei Flächennutzungsplänen für WEA-Konzentrationszonen ist die ASP (Stufen I bis III), soweit auf dieser Planungsebene bereits ersichtlich, im Rahmen der Umweltprüfung abzuarbeiten. Dies gilt insbesondere dann, wenn die konkreten Anlagenstandorte und -typen bereits bekannt sind. Stehen diese Details hingegen noch nicht fest, ist eine vollständige Bearbeitung vor allem der baubedingten Auswirkungen auf FNP-Ebene nicht sinnvoll und auch nicht möglich. Da Informationen über bedeutende Fledermauslebensräume zumeist nicht von vornherein vorliegen, müssen entsprechende systematische Untersuchungen spätestens auf der Ebene des Zulassungsverfahrens durchgeführt werden. Auf dieser Grundlage kann entschieden werden, ob eine Windenergienutzung möglich ist.“*

Wie der Leitfaden ausführt, ist zu diesem Zeitpunkt eine vollständige Bearbeitung der ASP Stufen I-III gerade nicht sinnvoll und möglich. Die Größe der Konzentrationsflächen lässt eine Vielzahl von Standortkonstellationen und Anlagentypen zu (z.B. Höhe der Anlagen) zu. Der Leitfaden bezieht sich dabei ausdrücklich sowohl auf die baubedingten als auch auf die betriebsbedingten Auswirkungen. Die Flächennutzungsplanung hat im Übrigen auch nicht die Aufgabe und Kompetenz, die konkrete Standortplanung vorwegzunehmen und zu antizipieren. Die Gegenüberstellung der Untersuchungen aus dem Jahre 2014 (Abia) und 2016 (FÖA) und die vorgelegte punktuelle Untersuchung des Büros FÖA zeigen deutlich, dass die artenschutzfachliche Situation im Zeitverlauf deutlichen Änderungen unterliegen kann (Aufgabe von Horsten; Wechselhorste, Belegung von Horsten durch verschiedene Arten). Dies spricht für eine detaillierte Untersuchung erst auf der Ebene der Genehmigungsplanung, da sonst Flächen für die Windenergie ohne Erfordernis dauerhaft gesperrt würden. Erst auf dieser Ebene der Genehmigungsplanung sind weitergehende Beurteilungen auch im Hinblick auf mögliche Maßnahmen zu den Greifvogelhorsten sinnvoll und zweckmäßig.

Bei Fragen erreichen Sie mich unter der oben genannten Telefonnummer bzw. Emailadresse.

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag

gez. Nülle