

## Beschlussvorlage

Nr. 2018/B III/2784

### Durchführung einer 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 am Verbindungsweg in Friedrichsfehn

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit
Bauausschuss	14.08.2018	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	21.08.2018	Entscheidung

**Federführung:** Fachbereich Gemeindeentwicklung und Wirtschaftsförderung

**Beteiligungen:**

**Verfasser/in:** Knorr, Reiner 04405/916 141

#### Sachdarstellung:

Der Eigentümer des Grundstück Verbindungsweg 44 in Friedrichsfehn (Flurstück 59/64 der Flur 28, Gemarkung Edewecht), Herr Helmut von Seggern, hat sich an die Gemeinde Edewecht mit der Bitte gewandt, den für sein Grundstück maßgeblichen Bebauungsplan Nr. 108 dahingehend zu ändern, dass eine rückwärtige Bebauung ermöglicht wird. Kurzfristig ist von ihm vorgesehen, die straßenseitig am Verbindungsweg jeweils links und rechts des jetzigen Wohnhauses befindlichen Grundstücksbereiche zu bebauen. Längerfristig möchte Herr von Seggern aber auch die Möglichkeit haben, die rückwärtigen Bereiche seines Grundstückes einer Bebauung zuführen zu können. Das jetzige Wohnhaus soll hierbei aber mit einem entsprechend großen Grundstück von rd. 980 m<sup>2</sup> erhalten werden.

Das Grundstück hat derzeit eine Größe von 4.892 m<sup>2</sup>. Durch den Bebauungsplan Nr. 108, mit dem das Grundstück im Jahre 1999 überplant wurde, ist allerdings nur für den Bereich der Bestandsgebäude der ehemaligen Hofstelle eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt worden. Große Teile im Westen und Norden des Grundstückes sind durch den Bebauungsplan von einer Bebauung ausgenommen. Zur Verdeutlichung der jetzigen Situation wird auf die **Anlage Nr. 1** verwiesen.

Aufgrund seiner Größe und Lage bietet sich das Grundstück für eine Maßnahme der Innenentwicklung sehr gut an. Durch entsprechende private Erschließungsflächen können hier in zentraler Wohnsiedlungslage am Verbindungsweg sieben Baugrundstücke entstehen. Ein entsprechendes Baukonzept kann der **Anlage Nr. 2** entnommen werden. Auf dieser Grundlage wäre eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes vorzunehmen, mit der unter Beibehaltung der sonstigen Festsetzungen insbesondere eine private Verkehrsfläche sowie eine durchgängige überbaubare Grundstücksfläche festzusetzen wäre.

Die Durchführung einer Änderung des Bebauungsplanes löst für die Gemeinde Edewecht Planungskosten sowie Folgekosten für die soziale Infrastruktur aus. Diese

Kosten sind durch den Grundstückseigentümer zu übernehmen bzw. zu erstatten. Herr Helmut von Seggern hat sich durch Abschluss eines entsprechenden Vertrages bereits zur Übernahme dieser Kosten und zu einer Absicherung per Grundschuld bereit erklärt.

Das Bauleitplanverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 (1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108) kann als klassische Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Ein möglicher Planentwurf wird in der Sitzung vorgestellt und erläutert.

Da mit dem Grundstück Flurstück 59/64 der Flur 28, Gemarkung Edeweicht, an städtebaulich sehr gut geeigneter Stelle am Verbindungsweg eine Fläche für die Innenentwicklung aktiviert werden könnte, wird vorgeschlagen, dem Verwaltungsausschuss folgenden Beschlussvorschlag zu unterbreiten.

#### **Finanzierung:**

Die Planungskosten werden durch den Grundstückseigentümer erstattet. Die Folgekosten für die soziale Infrastruktur werden durch Vereinbarung eines Infrastrukturbetrages abgelöst.

#### **Beschlussvorschlag:**

*1. Für den sich aus der **Anlage Nr. \_\_\_\_** des Protokolls über die Sitzung des Bauausschusses am 14.08.2018 ergebenden Bereich soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB eine 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 durchgeführt werden.*

*2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des als **Anlage Nr. \_\_\_\_** des Protokolls über die Sitzung des Bauausschusses beigefügten Planentwurfes die öffentliche Auslegung zu Plan und Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die öffentliche Auslegung ist mit der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Belange durch die Planung berührt werden, zu verbinden.*

#### **Anlagen:**

- derzeitige Plansituation
- Bebauungskonzept