

Beschlussvorlage

Nr. 2019/FB III/3051

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 am Verbindungsweg in Friedrichsfehn im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB; Abwägung zu den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und Erarbeitung eines Satzungsbeschlusses

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit
Bauausschuss	17.06.2019	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	25.06.2019	Vorberatung
Rat	02.07.2019	Entscheidung

Federführung: Fachbereich Gemeindeentwicklung und Wirtschaftsförderung

Beteiligungen:

Verfasser/in: Behrens, Tanja 04405/916-176

Sachdarstellung:

In seiner Sitzung am 11.12.2018 hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Edewecht die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 – 1. Änderung für den Bereich des Grundstückes Verbindungsweg 51 (Flurstück 67/82 der Flur 28, Gemarkung Edewecht) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen (2018/FB III/2893).

Die Grundstückseigentümerin hat Ende des vergangenen Jahres einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 gestellt, um eine weitere Wohnbebauung auf dem Grundstück realisieren zu können.

Die Änderung bezieht sich auf ein ca. 1.800 qm großes Areal des Grundstückes „Verbindungsweg 51“. Dieser Bereich bietet sich aufgrund der Lage und der Größe für eine Maßnahme der Innenverdichtung an, sodass die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 eingeleitet worden ist.

Die am 11.12.2018 vom Verwaltungsausschuss ebenfalls beschlossene Durchführung der öffentlichen Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 hat in der Zeit vom 15. April 2019 bis einschließlich 14. Mai 2019 nach vorheriger Bekanntmachung am 05. April 2019 in der Nordwest-Zeitung stattgefunden. Der Auslegungsentwurf ist als **Anlage Nr. 1** beigefügt.

Während der öffentlichen Auslegung sind von privater Seite keine Anregungen oder Hinweise vorgetragen worden. Von den beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange haben sich folgende Stellen geäußert:

- Landkreis Ammerland
- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Geschäftsbereich Oldenburg)
- OOWV

- EWE Netz GmbH
- EWE Wasser GmbH
- BUND Ammerland
- Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
– Kampfmittelbeseitigungsdienst
- VBN
- Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Stellungnahmen sind der **Anlage Nr. 2** zu entnehmen.

Der Landkreis Ammerland erhebt gegen die Planungen grundsätzlich keine Bedenken. Es wird aber gebeten, die textliche Festsetzung Nr. 5 aus der Ursprungsfassung zu übernehmen, da hierauf in der Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 auch Bezug genommen wird.

Der Inhalt der zu übernehmenden textlichen Festsetzung lautet:

„Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze sind Garagen und überdachte Stellplätze nach § 12 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nicht zulässig.“

Die Übernahme dieser textlichen Festsetzung bildet auch den planerischen Willen der Gemeinde Edewecht ab. Da von der Übernahme dieser Festsetzung lediglich die Antragstellerin betroffen ist, konnte hier eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 S. 4 BauGB durchgeführt werden.

Die Zustimmung der Antragstellerin liegt vor, so dass die Voraussetzungen der eingeschränkten Beteiligung diesbezüglich erfüllt sind.

Der BUND – Kreisgruppe Ammerland regt zwei weitere textliche Festsetzungen zur Begründung an.

Zum einen soll eine Anpflanzverpflichtung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB aufgenommen werden. Eine solche ist bereits im ursprünglichen Bebauungsplan enthalten. Diese wurde auch in den Entwurf der 1. Änderung übernommen. Zum anderen wird angeregt, eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 und 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den Bebauungsplan aufzunehmen. Hierdurch soll verhindert werden, dass sich in den Vorgärten insbesondere die in letzter Zeit sehr kontrovers diskutierten Schotter- und Kiesgärten entwickeln können. Wie der BUND in der Begründung seines Schreibens bereits selbst ausführt, wird bereits durch die genannten gesetzlichen Grundlagen in der NBauO geregelt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen Grünflächen sein müssen, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Insofern stellt die Aufnahme einer derartigen Regelung in einen Bebauungsplan grundsätzlich eine Wiederholung einer sich bereits aus dem Bauordnungsrecht ergebenden Verpflichtung dar. Der sich aus § 9 NBauO ergebende Grundsatz kann aber durch die Formulierung örtlicher Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO näher ausgeformt werden. Es wird daher vorgeschlagen, zur Konkretisierung der allgemeinen Regelung des § 9 Abs. 2 NBauO zur Vermeidung von Schottergärten folgende örtliche Bauvorschrift in die 1. Änderung des Bebauungsplanes aufzunehmen:

„Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit einer vollflächigen Bepflanzung anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage und flächige Abdeckung von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Mineralstoffen wie Grauwacke, Kies, Wasserbausteinen o.ä. ist unzulässig. Dies gilt nicht für Wege und Zufahrten. Die überbaubaren Flächen sind soweit diese nicht bebaut werden ebenfalls gärtnerisch anzulegen.“

Da die Aufnahme einer derartigen örtlichen Bauvorschrift ebenfalls zu einer Änderung des Planentwurfes nach erfolgter öffentlicher Auslegung führen würde, der die Durchführung einer weiteren Beteiligung der hiervon Betroffenen erfordert, wurde die Flächeneigentümerin auch diesbezüglich um Zustimmung gebeten. Auch zu dieser Ergänzung der Planung liegt die Zustimmung vor.

Neben der konkret auf die vorliegende Planung bezogenen Stellungnahme, hat sich der BUND zu der Thematik der Schottergärten auch generell mit einem inhaltsgleichen Schreiben an alle Landkreisgemeinden gewandt. Unabhängig von der vorliegenden Planung ist vorgesehen, hierzu auf Kreisebene eine gemeinsame planerische Vorgehensweise mit der Problematik der Schottergärten zu erörtern. Hierzu wird in einer der nächsten Sitzungen des Bauausschusses berichtet.

Der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband bittet um Berücksichtigung hinsichtlich der Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen. Ein entsprechender Hinweis findet sich bereits im Entwurf des Bebauungsplanes, so dass die Anregung zur Kenntnis genommen wird.

Die weiteren Stellungnahmen enthalten weder Anregungen noch Hinweise oder Bedenken bezüglich der Planung und werden daher zur Kenntnis genommen.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Änderungen kann somit die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 als Satzung beschlossen und das Verfahren zum Abschluss gebracht werden.

Finanzierung:

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

Beschlussvorschlag:

1. *Die von der Verwaltung durchgeführten eingeschränkten Beteiligungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB werden*
 - a) *hinsichtlich der in der Beschlussvorlage zu TOP 11 der Sitzung des Bauausschusses am 17.06.2019 zitierten textlichen Festsetzung („Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze sind Garagen und überdachte Stellplätze nach § 12 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nicht zulässig“) sowie*
 - b) *hinsichtlich der ebenda zitierten örtlichen Bauvorschrift gem. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO („Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit einer vollflächigen Bepflanzung anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage und flächige Abdeckung von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Mineralstoffen wie Grauwacke, Kies,*

Wasserbausteinen o.ä. ist unzulässig. Dies gilt nicht für Wege und Zufahrten. Die überbaubaren Flächen sind soweit diese nicht bebaut werden ebenfalls gärtnerisch anzulegen“)
genehmigt.

2. *Zu den während der öffentlichen Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 in der Zeit vom 15.04.2019 bis 14.05.2019 eingegangenen Stellungnahmen sowie der eingeschränkten Beteiligungen gem. § 4a Abs. 3 S. 4 BauGB wird im Sinne des in der Sitzung des Bauausschusses am 17. Juni 2019 erarbeiteten Abwägungsvorschläge entschieden. Die Verwaltung wird beauftragt, die Betroffenen entsprechend zu benachrichtigen.*
3. *Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103, der aufgrund des BauGB in der zurzeit geltenden Fassung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wurde, wird in der vorgelegten Form als Satzung mit Begründung beschlossen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt zu machen.*

Anlagen:

- Auslegungsentwurf
- Stellungnahmen