

Amt: Amt IV
Datum: 23. August 2012
Az.: IV - Ko

Nr. 2012/IV/122

Beschlussvorlage

Gremium	Datum	Zuständigkeit
Bauausschuss	03.09.2012	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	25.09.2012	Vorberatung
Rat	01.10.2012	Entscheidung

Handz. Bürgermeisterin
Beteiligte Ämter: Amt IV

Handz. Gemeindegemeinderat:

**Betrifft: Bebauungsplan Nr. 176 "Rotdornweg" in Wildenloh;
hier: Abwägung zu den Stellungnahmen aus der öffentlichen
Auslegung, Zustimmung zur Durchführung einer eingeschränkten
Beteiligung und Erarbeitung des Satzungsbeschlusses**

Sachdarstellung:

In seiner Sitzung am 25.06.2012 hat der Verwaltungsausschuss beschlossen, für die Restfläche des ehemaligen Sportplatzes in Wildenloh im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB den Bebauungsplan Nr. 176 für die Ausweisung von Wohnbaugrundstücken aufzustellen. Gleichzeitig wurde beschlossen, die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch Auslegung der Planung durchzuführen. Ein (verkleinerter) Auszug aus der Planzeichnung des Entwurfes ist als **Anlage Nr. 1** dieser Beschlussvorlage beigelegt.

Nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung in der NWZ am 12.07.2012 hat die öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 20.07.2012 bis 20.08.2012 stattgefunden.

In dieser Zeit wurden sowohl von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange als auch von privater Seite Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht. Die Stellungnahmen der Behörden mit abwägungsrelevantem Inhalt (Landkreis Ammerland, Haaren-Wasseracht, OOWV, EWE Wasser GmbH und Verkehrsverbund Niedersachsen-Bremen -VBN-) sind als **Anlage Nr. 2** beigelegt.

Stellungnahmen ohne inhaltliche Auswirkungen auf die Planung wurden abgegeben von: Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, Industrie- und Handelskammer Oldenburg, Landwirtschaftskammer Niedersachsen -Bezirksstelle OL Nord-, Landwirtschaftskammer Niedersachsen -Forstamt Weser-Ems-, Wehrbereichsverwaltung Nord, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie und E.ON Netz GmbH.

Die Stellungnahmen der privaten Eingabeführer sind als **Anlage Nr. 3** beigelegt.

Nach Prüfung der Anregungen und Hinweise können folgende Themenfelder unterschieden werden, die in der Abwägung wie nachfolgend beschrieben berücksichtigt werden sollten:

Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB

(Stellungnahmen der privaten Eingabeführer Hayen, Polzer, Willems)

Das sog. beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB wurde 2007 in das Baugesetzbuch eingeführt, um Planverfahren innerhalb der Ortslage zu vereinfachen und um im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Maßnahmen der Innenentwicklung, insbesondere der Nachverdichtung zu fördern. Anwendungsfälle dieses Verfahrens sind daher insbesondere Bauleitplanverfahren, mit denen innerhalb der Ortslage Brachflächen oder Flächen nach Wegfall der bisherigen Nutzung einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen. Mit der Fläche des ehemaligen Sportplatzes, der nach Wegfall seiner Zweckbestimmung innerhalb der Ortslage von Wildenloh eine bauliche Lücke bildet, liegt ein klassischer Anwendungsfall dieses Verfahrens vor.

Nutzungskonflikt Wohnen / Gastronomie

(Stellungnahme des Landkreises Ammerland und der privaten Eingabeführer Last, Meyners-Last, Kilic)

Der Hinweis zur Bewältigung des sich aus der benachbarten Außengastronomie (Freiluftveranstaltungen und Außenterrasse bzw. „Biergarten“) ergebenden städtebaulichen Konfliktpotenzials wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der bislang bei der Gaststätte Kracke stattgefundenen Freiluft- bzw. Frühlingsveranstaltungen wird die Eigentümerin den künftigen Verzicht dieser baurechtlich relevanten Veranstaltungen gegenüber der Gemeinde Edewecht und dem Landkreis Ammerland förmlich erklären. Hinsichtlich der auf der Terrassenfläche durchgeführten Außengastronomie (Biergarten) wird Frau Kracke gemäß des Ergebnisses der im Rahmen dieser Bauleitplanung erarbeiteten schalltechnischen Untersuchung verbindlich erklären, in diesem Bereich nur zu den Tagzeiten (d.h. bis max. 22.00 Uhr) eine Bewirtung durchzuführen, bzw. diesen Bereich im Falle einer nach 22.00 Uhr beabsichtigten gastronomischen Nutzung mit geeigneten aktiven Lärmschutzeinrichtungen zum Wohngebiet abzuschirmen und die erforderlichen Baugenehmigungen hierfür einzuholen.

Verkehrslärm

(Stellungnahme des Landkreises Ammerland)

Angesichts der von der Landesstraße und dem Wildenlohsdamm ausgehenden Verkehrslärmbelastung werden im Plangebiet Lärmpegelbereiche festgesetzt.

Waldabstand

(Stellungnahme des Landkreises Ammerland)

Am Abstand der südwestlichen Baugrenze zum Staatsforst Wildenloh wird festgehalten. Zwar unterschreitet der Abstand mit ca. 18,0 m hier den Abstand einer Baumlänge von etwa 30,0 m. Der Abstand orientiert sich aber an der bestehenden Bebauung nördlich des Plangebiets. Eine Verlegung der Baugrenze zur Gewährleistung eines Mindestabstandes zum Wald von 30,0 m würde die Ausnutzung der Baugrundstücke in nicht vertretbarer Weise einschränken. Eine Nachfrage bei dem für den Staatsforst zuständigen Forstamt Neuburg hat

ergeben, dass von dort ein Zurückbleiben der Baugrenze zur Wahrung eines 30,0 m Abstandes nicht gefordert wird. Dies insbesondere deswegen, weil durch den Verlauf des Rotdornweges als öffentlicher Verkehrsfläche direkt am Wald dem Land Niedersachsen als Waldeigentümer ohnehin bereits die Verkehrssicherungspflicht gegenüber den Nutzern dieser Verkehrsfläche zukommt. Zur Bewältigung eventueller Nutzungskonflikte durch die Unterschreitung des Waldabstandes wird im Grundbuch der Grundstücke des Plangebiets eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit dergestalt eingetragen werden, dass die jeweiligen Eigentümer der betroffenen Grundstücke Einwirkungen des Waldes auf die Grundstücke (fallende Äste und Bäume, Schattenbildung und dergleichen) zu dulden haben und ihnen wegen dieser Einwirkungen keine Entschädigungs- oder Ersatzansprüche zustehen (ausgenommen Schäden durch vorsätzliches oder grob fahrlässiges Handeln). Die Grundstückseigentümerin hat sich mit der Eintragung einer solchen beschränkt persönlichen Dienstbarkeit bereits einverstanden erklärt. Insofern wird der Anregung des Landkreises Ammerland gefolgt.

Oberflächenentwässerung / Geländehöhen

(Stellungnahme des Landkreises Ammerland, der Haaren-Wasseracht sowie der privaten Eingabeführer Last, Meyners-Last, Kilic, Hayen, Polzer, Willems, Melin)

Für das Plangebiet wurde zwischenzeitlich ein Entwässerungskonzept erstellt. Dieses sieht die Ableitung des auf den Baugrundstücken anfallenden Oberflächenwassers gebündelt durch eine in der privaten Erschließungsfläche zu verlegenden Rohrleitung in Richtung Rotdornweg vor. Von dort soll das Niederschlagswasser durch eine herzustellende Rohrleitung in einer Länge von etwa 150 m auf der südwestlichen Seite des Rotdornweges zum Wildenlohswasserzug geführt und dort eingeleitet werden. Durch Verwendung eines Leitungsquerschnitts von 60 cm wird die für eine gedrosselte Einleitung in den Wildenlohswasserzug erforderliche Rückhaltewirkung gewährleistet, so dass es zu keiner Verschärfung des Abflusses der nachfolgenden Gewässer kommt. Das Entwässerungskonzept ist mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt. Die Entwässerungskonzeption setzt voraus, dass im Zuge der Erschließung des Baugebiets aufgrund des jetzigen Geländereiefs eine Höhenangleichung der neuen Baugrundstücke an die angrenzenden nordöstlichen Grundstücke (Bauzeile am Lindenweg) auf 6,25 mNN und dann ansteigend in Richtung Rotdornweg erfolgen wird. Eine hierüber hinausgehende Aufhöhung ist nicht erforderlich und daher auch nicht zu befürchten. Die vorhandenen mittleren Schachthöhen liegen im Lindenweg bei 6,15 mNN (nordöstlich des Plangebiets) und bei 6,67 mNN am Rotdornweg. Die sich aus dem Entwässerungskonzept ergebende notwendige Geländehöhe von 6,25 mNN an der nordöstlichen Seite des Baugebiets wird darüber hinaus in dem mit Frau Kracke abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag als maximale Geländehöhe festgeschrieben. Die bisherige Neigung des Plangebiets vom Rotdornweg zum Lindenweg hat in der Vergangenheit dazu geführt, dass in dem Plangebiet anfallendes und von den benachbarten, höher liegenden Grundstücken hinzufließendes Oberflächenwasser vorwiegend in Richtung Lindenweg abgeflossen ist. Die in den Stellungnahmen beschriebenen und erstmals in den letzten Jahren aufgetretenen Überschwemmungen bei stärkerem oder länger andauerndem Regen sind letztlich auf die Bebauung entlang des Lindenweges zurückzuführen, die hier wie ein Riegel wirkt. Durch die oben beschriebene Regelung der Oberflächenentwässerung und der Anpassung des Baugebiets an das umliegende Geländeniveau ist mit einer deutlichen Verbesserung der Situation zu rechnen, da hiermit eine geordnete und gebündelte Ableitung des im Plangebiet anfallenden

Regenwassers erzielt wird und ein Abfluss von Niederschlagswasser von den benachbarten Grundstücken nicht weiter erfolgt.

Verlauf von Versorgungsleitungen des OOWV durch das Plangebiet

(Stellungnahme des OOWV)

Die Hinweise auf die Versorgungsleitung werden zur Kenntnis genommen. Die Leitung verläuft im Randbereich des Plangebiets zum Rotdornweg und liegt im nicht überbaubaren Bereich der Grundstücke, kreuzt aber auch die vorgesehene Erschließungsfläche.

In den Bebauungsplan wird ein Hinweis auf diese Versorgungsleitung in Plan und Begründung übernommen. In dem noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag werden die sich aus der Stellungnahme ergebenden Anforderungen an den Umgang mit der Leitung aufgenommen.

Erschließung des Plangebiets mit Anlagen der Schmutzwasserbeseitigung

(Stellungnahme der EWE Wasser GmbH)

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Erschließung des Plangebiets durch den ÖPNV

(Stellungnahme des VBN)

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Standort der Wertstoffsammelstelle

(Stellungnahme des Landkreises Ammerland, sowie des privaten Eingabeführers König)

Der Standort der Wertstoffsammelstelle wird um etwa 30,0 m in Richtung Landesstraße verschoben. Die Kosten hierfür trägt Frau Kracke.

Standort von Schutzunterkünften des Waldkindergartens Oldenburg bzw. Unterbrechung des Zuganges von den Schutzunterkünften in den Wildenloh

(Stellungnahmen der privaten Eingabeführer Meyners-Last, Hayen)

Der Standort der baulichen Anlagen des Waldkindergartens Oldenburg befinden sich außerhalb des Plangebietes und ist von der Planung daher nicht betroffen. Der Erreichbarkeit des Staatsforstes steht die Planung grundsätzlich nicht entgegen.

Erhaltung des ehemaligen Ballfangzaunes

(Stellungnahme der privaten Eingabeführer Hayen, Polzer, Willems)

Mit der vorliegenden Bauleitplanung ist keine Regelung hinsichtlich des Zaunes verbunden. Die Erhaltung des Zaunes wäre vielmehr auf privat- bzw. nachbarrechtlicher Ebene zu regeln.

Erhaltung von Einzelbäumen

(Stellungnahme des Landkreises Ammerland sowie des privaten Eingabeführers König)

Die an der südwestlichen Plangebietsgrenze entlang des Rotdornweges stehenden drei (nicht vier, wie in der Stellungnahme des Landkreises erwähnt) Ahornbäume weisen eine, anscheinend durch den Schattendruck des Wildenloh verursachte, starke Wuchsneigung in Richtung des Plangebietes auf. Zwei dieser Bäume stehen im Bereich der Einmündung der für die innere Erschließung des Plangebiets erforderlichen Wegefläche in den Rotdornweg. Ein weiterer dieser Bäume steht

weiter südlich in Richtung Landesstraße. Aus Sicht der Gemeinde Edewecht weisen alle drei etwa 40 Jahre alten Bäume mit einem Durchmesser von etwa 40 cm nicht den ortsbildprägenden Charakter auf, der ansonsten für die Festsetzung als zu erhaltender Baum von Belang wäre. Bei Erhaltung der zwei im oben beschriebenen Einmündungsbereich befindlichen Bäume könnte die innere Erschließung des Plangebiets nicht wie bisher vorgesehen erfolgen. Da eine hiervon abweichende Erschließungskonzeption nur unter erheblichen Nachteilen hinsichtlich einer praktikablen und wirtschaftlich sinnvollen Nutzung des Grundstücks möglich bliebe, wird der Anregung zur Erhaltung dieser beiden Bäume nicht gefolgt. Der weiter südlich stehende Baum soll allerdings trotz seines durch den Schattenwurf des Wildenlohs beeinträchtigten Wuchses als zu erhalten festgesetzt werden. Als Ausgleich für die zu beseitigenden Bäume wird ein Anpflanzgebot für drei Bäume entlang des Rotdornweges festgesetzt.

Baugrenzabstand von lediglich 3,0 m zu den benachbarten Grundstücken

(Stellungnahme der privaten Eingabeführer Kilic, Melin)

Mit der Festsetzung eines Baugrenzabstandes von 3,0 m zu den benachbarten Wohngrundstücken wird der bauordnungsrechtliche Mindestgrenzabstand gewahrt und eine wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzung der Bauflächen gewährleistet sowie eine größtmögliche Flexibilität bei der Platzierung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglicht. Diesem Belang steht die beeinträchtigende Wirkung für die insbesondere im Nordosten angrenzende Wohnbebauung durch den Schattenwurf der zu erwartenden Bebauung entgegen. Unter Abwägung dieser Interessen wird nunmehr ein Baugrenzabstand von 5,0 m zu den umliegenden Baugrundstücken festgesetzt. Hierdurch ist es noch möglich, die Grundstücke innerhalb der verbleibenden überbaubaren Grundstücksfläche sinnvoll auszunutzen. Andererseits kann hierdurch den nachbarlichen Interessen entgegengekommen werden.

Die Abwägungsvorschläge führen

1. hinsichtlich der Aufnahme einer Festsetzung zur Erhaltung eines Einzelbaumes in den Bebauungsplan,
2. hinsichtlich der Aufnahme einer Pflanzverpflichtung für drei Einzelbäume am Rotdornweg und
3. hinsichtlich der Änderung des Baugrenzabstandes

zu einer Änderung des Planentwurfes nach erfolgter öffentlicher Auslegung. Dadurch wird grundsätzlich gemäß § 4 a Abs. 3 S. 1 BauGB die erneute öffentliche Auslegung erforderlich.

Da jedoch diese Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, kann gemäß § 4 Abs. 3 S. 4 BauGB die erneute Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden. Gemäß § 4a Abs. 3 S. 3 BauGB kann darüber hinaus bei einer erneuten Beteiligung die Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt werden.

Um eine abschließende Beratung dieses Bebauungsplanes in der Sitzung des Rates am 1. Oktober 2012 zu gewährleisten, wird daher vorgeschlagen, zu den oben genannten Änderungen eine eingeschränkte Beteiligung der durch diese Änderung

betroffenen Beteiligten (Landkreis Ammerland und Frau Kracke und die anliegenden Grundstückseigentümer) mit gleichzeitiger Verkürzung der Frist zur Stellungnahme auf 14 Tage durchzuführen. Hierdurch wäre es möglich, bis zur nächsten Sitzung des Verwaltungsausschusses am 25.09.2012 die eingeschränkte Beteiligung abzuschließen und die sich aus diesem Beteiligungsschritt ergebenden Abwägungsvorschläge in die Beratung einfließen zu lassen.

Vorbehaltlich einer Zustimmung des Bauausschusses zu dem vorstehend vorgeschlagenen Vorgehen sollte der Beschlussvorschlag an den Rat über den Verwaltungsausschuss daher wie folgt lauten:

Beschlussvorschlag:

1. *Die von der Verwaltung durchgeführte eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuches (BauGB) wird genehmigt.*
2. *Zu den während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 176 „Rotdornweg“ in der Zeit vom 20.07.2012 bis 20.08.2012 sowie während der eingeschränkten Beteiligung vom 07.09.2012 bis 21.09.2012 eingegangenen Stellungnahmen wird im Sinne der in der Sitzung des Bauausschusses am 03.09.2012 sowie der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 25.09.2012 erarbeiteten Abwägungsvorschläge entschieden. Die Verwaltung wird beauftragt, die Betroffenen entsprechend zu benachrichtigen.*
3. *Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 176 „Rotdornweg“, der aufgrund der Vorschriften des BauGB in der zurzeit geltenden Fassung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wurde, wird in der vorgelegten Form als Satzung mit Begründung beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan Nr. 176 „Rotdornweg“ durch Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland in Kraft zu setzen.*
4. *Die Verwaltung wird weiterhin beauftragt, den Flächennutzungsplan gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.*

Anlagen:

- Planzeichnung
- Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anregungen und Hinweisen
- Stellungnahmen der privaten Eingabeführer