

-Vorentwurf-

Satzung über die Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften in den Bebauungsplänen Nr. 41 I a, 41 I b, 41 II a und 41 III

Aufgrund des § 84 Absätze 3 und 4 Sätze 2 und 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 1 Absatz 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie aufgrund des § 58 Abs. 1 Nr. 5 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Edewecht in seiner Sitzung am _____ folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die örtlichen Bauvorschriften über die seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedung in den Bebauungsplänen Nr. 41 I a, 41 I b, 41 II a und 41 III werden ersatzlos aufgehoben.

§ 2

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung umfasst die festgesetzten eingeschränkten Industriegebiete innerhalb der in § 1 genannten Bebauungspläne. Der sich hieraus ergebende Geltungsbereich ist dem als Anlage Nr. 1 beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

§ 3

Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland in Kraft.

Edewecht, den _____

P. Lausch
Bürgermeisterin

Geltungsbereich der Satzung über die
Aufhebung der Örtlichen Bauvorschriften
in den Bebauungsplänen Nr. 41 I a, 41 I b,
41 II a und 41 III



-Vorentwurf- Begründung

zur

Satzung über die Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften in den Bebauungsplänen Nr. 41 I a, 41 I b, 41 II a und 41 III

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Edewecht hat in seiner Sitzung am 27.05.2014 beschlossen, die Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung der seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedungen der Grundstücke in den Bebauungsplänen 41 I a, 41 I b, 41 II a und 41 III aufzuheben.

Planungsanlass und -inhalt

Bei Aufstellung der Bebauungspläne für das Industriegebiet von Edewecht (Bebauungspläne Nr. 41 I a, 41 I b, 41 II a und 41 III) wurde seinerzeit in den 90er Jahren als gestalterische Festsetzung eine sog. Örtliche Bauvorschrift mit Bestimmungen zur Grundstückseinfriedung aufgenommen. Die Örtliche Bauvorschrift hat in den vorgenannten Bebauungsplänen folgenden gleichlautenden Wortlaut:

<p>Örtliche Bauvorschriften (§§ 56, 97 und 98 NBauO)</p> <p><u>Seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedungen</u></p> <p>In den eingeschränkten Industriegebieten sind als seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedungen nur Hecken (freiwachsend oder geschnitten) aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen, max. 3-reihig zulässig. In Verbindung mit Hecken sind auch Zäune zulässig.</p>
--

Dies bedeutet, dass für die jeweils seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedung grundsätzlich nur eine lebende Einfriedung zulässig ist. Nur wenn diese lebende Einfriedung existiert, können ergänzend auch Zäune zur Einfriedung gesetzt werden. Bei der Wahl der Pflanzen sind die Grundstückseigentümer darüber hinaus auf heimische, standortgerechte Laubgehölze beschränkt. Für die straßenseitige Einfriedung gilt diese Örtliche Bauvorschrift nicht.

Ihren Ursprung hat diese gestalterische Vorschrift in der *Landespflegerischen Untersuchung zur Bauleitplanung Gewerbe- und Industriegebiet „Im Brannen“*, in der vor Ausweisung des Industriegebietes die Möglichkeiten und Maßnahmen aufgezeigt werden sollten, die zu einer landschafts- und damit auch umweltverträglichen Ausgestaltung des Gewerbe- und Industriegebiets beitragen können. Neben verschiedenen Empfehlungen, die teilweise auch in naturschutzfachlicher Hinsicht relevant sind – und dementsprechend in die Bauleitplanung aufgenommen worden sind – wurde seinerzeit auch diese **ausschließlich in gestalterischer Hinsicht relevante Empfehlung zur Einfriedung** gegeben.

Nach damaliger Auffassung des Rates sollte ergänzend zu den auch in naturschutzfachlicher Hinsicht relevanten Empfehlungen auch diese gestalterische Empfehlung in die Bebauungspläne übernommen werden. Dies ist dann in Form der oben genannten örtlichen Bauvorschriften erfolgt.

Herauszustellen ist, dass für die naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung im Zuge der Ausweisung des Industriegebiets die Regelungen zur Einfriedung **keine** Bedeutung haben.

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften kann dem als **Anlage Nr. 1** beigefügten Übersichtsplan entnommen werden.

Der bei Aufstellung der Industriegebietsbebauungspläne in den 90er Jahren noch bestehende planerische Ansatz, auch innerhalb des Industriegebiets durch gestalterische Festsetzungen Einfluss auf die Grundstücksgestaltung zu nehmen, ist in den Folgejahren nicht weiter verfolgt worden. Dies wird insbesondere daran deutlich, dass der Rat der Gemeinde Edewecht diese Regelungen bei den neueren Industriegebietsausweisungen der letzten Jahre bewusst nicht mehr in die Planung aufgenommen hat. Dies gilt für die Bereiche KURO/Vogt & Bischoff (B-Plan Nr. 118) aus dem Jahr 2000, den Bereich Heuersdamm (B-Plan Nr. 141) aus dem Jahr 2003 und den Bebauungsplan für das Gelände der Nordmilch – heute DMK – (B-Plan Nr. 147) aus dem Jahr 2005. Diese Bereiche können ebenfalls der **Anlage Nr. 1** entnommen werden.

Die Beschränkung der Einfriedungsmöglichkeit auf freiwachsende oder geschnittene Hecken bzw. die Zulässigkeit von Zäunen nur in Verbindung mit Hecken stellt insbesondere für diejenigen Betriebe des Industriegebiets mit großem Platzbedarf – seien es Lagerflächen oder großflächige Lager- und Produktionshallen die eine umfängliche Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfordern – eine bedeutende Einschränkung bei der Grundstücksausnutzung dar. Für andere Betriebe mit Ausstellungsflächen im Freien können Hecken ein Sichthindernis bedeuten. Gleichzeitig ist es aber nachvollziehbar, dass auch diese Betriebe aufgrund der häufig nicht unerheblichen Werte, die sich auf den Betriebsflächen befinden oder aus sonstigen allgemeinen Sicherheitsgründen ihr Grundstück vor unbefugtem Betreten absichern und damit einzäunen wollen.

Vor diesem Hintergrund und der Tatsache, dass für große Teile des Industriegebiets durch die neueren Bauleitplanungen gestalterische Verpflichtungen für die Errichtung von Einfriedungen bewusst nicht mehr festgesetzt worden sind, soll daher die Örtliche Bauvorschrift ersatzlos aufgehoben werden, um dadurch für das gesamte Industriegebiet zu einer einheitlichen rechtlichen Einordnung zu gelangen.

Der Wegfall der Vorschrift führt in städtebaulicher Hinsicht unter Zugrundelegung heutiger Maßstäbe an die gestalterischen Anforderungen eines Industriegebiets nicht zu einem untypischen und nachteiligen Erscheinungsbild.

Verfahren

Gemäß § 84 Abs. 4 Satz 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind bei der Aufhebung von Örtlichen Bauvorschriften die Vorschriften für das Verfahren bei der Aufhebung von Bebauungsplänen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) anzuwenden.

Da durch die Aufhebung der Örtlichen Bauvorschriften keine beeinträchtigenden Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, sind eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht nach § 2 Abs. 4, § 2a S. 2 Nr. 2 und S. 3 BauGB nicht erforderlich.

Edewecht, den _____

P. Lausch
Bürgermeisterin

