

**Amt:** Amt IV  
**Datum:** 26. März 2008  
**Az.:** IV Ka/W

**Nr. 2008/IV/075**

## Beschlussvorlage

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Bauausschuss	07.04.2008	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	15.04.2008	Entscheidung

**Handz. Bürgermeisterin**  
**Beteiligte Ämter: Amt IV**

**Handz. Gemeindeglieder:**

**Betrifft: Antrag des Architekturbüros Bielefeld auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Grundstück Brüderstraße 21 in Friedrichsfehn**

### Sachdarstellung:

Das Architekturbüro Bielefeld stellt den Antrag, für das Grundstück Brüderstraße 21 in Friedrichsfehn einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Mit diesem Bebauungsplan soll eine Bebauung bis zu einer Grundstückstiefe von 50,0 m ermöglicht werden. Konkret ist geplant, das vorhandene Zweifamilienhaus mit einem Anbau an der östlichen Seite zu einem Vierfamilienhaus zu erweitern. Der Antrag mit einem Lageplan ist dieser Beschlussvorlage beigelegt.

Das Grundstück von Bielefeld liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles an der Kreisstraße Nr. 140 „Brüderstraße“. Gemäß § 34 BauGB hat sich hier eine Bebauung u. a. in die Umgebung einzufügen. Dieses Einfügungsgebot wurde früher bereits für das Grundstück Bielefeld eingehend mit dem Landkreis Ammerland erörtert, und zwar im Zusammenhang mit einer Bauvoranfrage, die im Jahre 1998 gestellt wurde. Seinerzeit ging es um den Anbau eines Doppelwohnhauses an das vorhandene Wohnhaus. In Abstimmung mit der damaligen Bezirksregierung wurde damals unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäudefluchten auf den benachbarten Grundstücken eine fiktive hintere Baugrenze bestimmt und die Errichtung des beantragten Doppelhauses für genehmigungsfähig gehalten. Die geplante Bautiefe betrug hierbei 36,0 m. Anschließend ist das Doppelhaus nicht zur Ausführung gelangt. Das jetzt eingereichte Bauvorhaben erreicht demgegenüber eine Bautiefe von ca. 50,0 m. Dieses widerspricht dem bereits angesprochenen Einfügungsgebot nach § 34 BauGB. Der Landkreis hat hierzu folgerichtig festgestellt, dass die jetzt geplante Erweiterung des Wohnhauses nicht genehmigungsfähig ist. Diese Entscheidung steht auch vor dem Hintergrund, dass bei einer positiven Entscheidung auf mindestens fünf weiteren Grundstücken an der Brüderstraße eine freistehende rückwärtige Bebauung möglich wäre. Der Antragsteller wurde sodann vom Landkreis dahingehend beraten, bei der Gemeinde den Antrag zu stellen, dass ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird.

Rechtsgrundlage für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der § 12 BauGB. Hiernach kann die Gemeinde mit einer Planung bewirken, dass ein ganz konkretes Einzelvorhaben zugelassen wird, wenn (Zitat:) der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens (und der Erschließungsmaßnahme) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und (Erschließungs)kosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss) verpflichtet.

Für das Vorhaben würde sprechen, dass im Flächennutzungsplan der Gemeinde an der östlichen Seite der Brüderstraße eine Wohnbaufläche in einer Tiefe von 50,0 m dargestellt ist.

Bisher wurden in der Gemeinde Edewecht allerdings vorhabenbezogene Bebauungspläne nicht aufgestellt, dieses auch vor dem Hintergrund, vergleichbare Folgeanträge zu vermeiden. Allein an der Brüderstraße wären in mindestens fünf vergleichbaren Fällen solche Folgeanträge denkbar. Es wird um Entscheidung gebeten, ob unter diesem Gesichtspunkt dem Antrag des Architekturbüros Bielefeld stattgegeben werden soll.