

Amt: Amt IV
Datum: 22. September 2010
Az.: IV Ko

Nr. 2010/IV/639

Beschlussvorlage

Gremium	Datum	Zuständigkeit
Bauausschuss	04.10.2010	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	25.10.2010	Entscheidung

Handz. Bürgermeisterin
Beteiligte Ämter: Amt IV

Handz. Gemeindeskämmerer:

Betrifft: Antrag der Fa. Walter Wiese Generalbau GmbH auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für Wohnbauflächen am Blendermannsweg in Friedrichsfehn (Fläche Bakenhus)

Sachdarstellung:

Der Verwaltung liegt ein Antrag der Firma Walter Wiese Generalbau GmbH, Oldenburg, auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Fläche Bakenhus am Blendermannsweg in Friedrichsfehn vor. Die Lage der Fläche kann der als Anlage Nr. 1 beigefügten Übersichtskarte entnommen werden. Sie ist 6.697 qm groß.

Für diese Fläche wurde am 27.02.2006 bereits ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Damals war vorgesehen, für diese Fläche zusammen mit der durch die Gemeinde Edewecht zuvor erworbenen Fläche Arnken den Bebauungsplan Nr. 154 aufzustellen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Frühjahr 2006 wurde festgestellt, dass die Fläche Bakenhus aufgrund Ihrer damaligen Strukturen und Vegetation als Lebensraum für Amphibien dienen könnte. Durch ein von der unteren Naturschutzbehörde gefordertes Amphibiengutachten wurde diese Vermutung bestätigt. Da seinerzeit vom Eigentümer in der näheren Umgebung keine geeignete Ersatzfläche als Lebensraum für Amphibien nachgewiesen werden konnte, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um die Fläche Bakenhus reduziert, so dass durch den Bebauungsplan Nr. 154 in der Folge nur die Wohnbausiedlung Heinrich-Diers-Straße erschlossen wurde.

Nunmehr beabsichtigt Herr Walter Wiese, die Fläche zu erwerben und mit Einzel- und Doppelhäusern zu bebauen. Die Nutzung der Fläche soll sich an der ursprünglichen Erschließungsplanung und den Festsetzungen der damaligen Bauleitplanung orientieren. Hierzu wird auf den als Anlage Nr. 2 beigefügten Auszug aus dem damaligen Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 154 verwiesen. In den mit Herrn Wiese bisher geführten Gesprächen wurde er insbesondere über die naturschutzfachlichen Anforderungen an die Planung informiert, da im Falle eines Bauleitplanverfahrens die oben genannten Punkte naturschutzfachlicher Art erneut zu prüfen sein werden. Abzuwarten bleibt hierbei, ob die Fläche aufgrund der

zwischenzeitlichen Bewirtschaftung des Grundstücks von der unteren Naturschutzbehörde weiterhin als Lebensraum für Amphibien eingestuft wird.

Zur Regelung der Oberflächenentwässerung kann die Fläche an die vorhandene Rückhalteeinrichtung westlich des Baugebiets Nr. 145 (Bohlkens Kamp/Kaysers Kamp) angeschlossen werden. Die Kapazität dieses Rückhaltebeckens ist ausreichend bemessen. Entsprechende hydraulische Berechnungen wurden vom Ing.-Büro Frilling bereits seinerzeit für die Planung des Baugebiets Nr. 154 einschließlich der Fläche Bakenhus durchgeführt.

Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt werden, da diese Fläche bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Von Herrn Wiese wurde die Übernahme aller mit der Planung und Erschließung verbundenen Kosten zugesichert.

Dem Verwaltungsausschuss sollte daher folgender Beschlussvorschlag unterbreitet werden:

Beschlussvorschlag:

1. *Aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung soll für den sich aus der **Anlage Nr.** zur Niederschrift des Bauausschusses am 04.10.2010 ergebenden Bereich der Bebauungsplan Nr. 168 aufgestellt werden.*
2. *Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage eines entsprechenden Vorentwurfes die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die Planung zu unterrichten sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ebenfalls von der Planung zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.*

Anlagen:

- Lageplan der Fläche
- Auszug aus dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 154