

Umfrageergebnisse Bauleitplanung Bollenhagener Straße

Beratungsablauf:		
13.08.2024	Ausschuss für Bauen und Straßen	Vorstellung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 14.03.2024 folgenden Beschluss gefasst:

13. Beratung und Beschlussfassung über die Bauleitplanung im Bereich Bollenhagener Straße

Beschluss:

Der Rat der Gemeinde Jade beschließt einstimmig,

- a) den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 45 „Bollenhagener Straße / Kirchweg“ aufzuheben,
- b) den Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich der Bollenhagener Straße vom 23.05.2023 abzulehnen,
- c) die Verwaltung zu beauftragen, eine schriftliche Befragung der betroffenen Eigentümer im Bereich der Bollenhagener Straße durchzuführen, um den Bedarf an einer Bauleitplanung abzufragen und
- d) die bestehende Innenbereichssatzung für den Ortsteil Jade auf Aktualisierungsbedarf zu überprüfen.

Der Aufhebungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 45 „Bollenhagener Straße/Kirchweg“ ist am 08.05.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit Schreiben vom 13.06.2024 (siehe Anlage) sind die betroffenen Anlieger auf den o.g. Beschluss hingewiesen und zur Teilnahme an der unter Nr. c) aufgeführten Befragung aufgerufen worden. Die Rückläufer zu der Umfrage brachten folgendes Meinungsbild:

Beteiligte Eigentümer: 45
Rückläufer: 22

Bedarf: 7
Kein Bedarf: 15

Rückfragen zu der Umfrage konnten telefonisch bzw. per E-Mail beantwortet werden.

Anpassung der bestehenden Satzung nach § 34 BauGB (1996) als Alternative zur Aufstellung eines Bebauungsplanes:

Die Rücksprache mit dem Landkreis Wesermarsch (Fachabteilungen Regionalplanung und Bauaufsicht) hat ergeben, dass eine Anpassung der Satzung nach § 34 BauGB als Alternative zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht dazu geeignet ist, eine Bebauung in zweiter Reihe zu ermöglichen (dies war Anlass der Überlegungen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes).

Rückmeldung des Landkreises:

„Eine ergänzende § 34er-Satzung mit entsprechenden Festsetzungen scheidet vor dem Hintergrund aus, dass die Satzungen eine Entwicklung vor Ort unterstützen soll. Sie darf jedoch keine

Festsetzungen aufweisen, die zu einer grundsätzlichen Umgestaltung führen kann (vgl. Schrödter in BauGB, § 34 Rn. 122). Vor dem Hintergrund, dass ich keine (wesentliche) Bebauung in der zweiten Reihe entdecken konnte, steht eine § 34er-Satzung für eine mögliche Bebauung in der zweiten Reihe nicht zur Verfügung. Möchte die Gemeinde eine Bebauung in der zweiten Reihe ermöglichen, dann ist hierzu ein Bebauungsplan mit den benötigten Festsetzungen zu erlassen.“

Die Satzung aus dem Jahr 1996 ist eine Kombination aus einer Klarstellungssatzung und einer Einbeziehungssatzung. Zum einen werden die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils definiert bzw. festgelegt (Klarstellungssatzung), zum anderen werden einzelne kleinere Außenbereichsflächen in die Satzung einbezogen, sodass auch für diese Flächen der § 34 BauGB Anwendung findet (Einbeziehungssatzung).

Neben dem klarstellenden Charakter, dass für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der § 34 BauGB Anwendung findet, werden durch die bestehende Satzung folgende Regelungen getroffen:

- Sichtdreiecke an Kreuzungen werden festgelegt
- Bei zukünftigen Neubauten sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig
- Die zukünftigen Baugrundstücke sind mit einer Laubgehölzhecke einzugrünen
- Die zukünftigen baulichen Anlagen sollen nach § 6 BauNVO bewertet werden (Mischgebiet)

Nachrichtliche Hinweise zur Anwendung der Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 1990, freizuhaltenen Leitungstrassen, Abständen zu der Landesstraße, Räumstreifen, Funde im Rahmen von Bauarbeiten/Meldepflichten und Denkmälern ergänzen die Satzung.

Für diese Satzung besteht lediglich Aktualisierungsbedarf, wenn die o.g. Regelungen geändert oder um solche Regelungen, die nicht zu einer grundsätzlichen Umgestaltung führen (d.h. nicht die Bebauung in zweiter Reihe beinhalten, sondern andere Ziele und Zwecke verfolgen), ergänzt werden sollen.

Gemäß § 34 Abs. 5 S. 2 BauGB können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 sowie Abs. 4 BauGB über eine Einbeziehungssatzung getroffen werden. Das betrifft i.W. folgende mögliche Regelungsinhalte:

Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden:

1. die Art und das Maß der baulichen Nutzung;
2. die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen;
- 2a. vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen;
3. für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke Mindestmaße und aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden für Wohnbaugrundstücke auch Höchstmaße;
4. die Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten;
5. die Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen;
6. die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden;

7. die Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen;
8. einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind;
9. der besondere Nutzungszweck von Flächen;
10. die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung;
11. die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; die Flächen können auch als öffentliche oder private Flächen festgesetzt werden;
12. die Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung;
13. die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen;
14. die Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen;
15. die öffentlichen und privaten Grünflächen, wie Parkanlagen, Naturerfahrungsräume, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe;
- 15a. die Flächen zur Gewährleistung eines natürlichen Klimaschutzes;
16.
 - a) die Wasserflächen und die Flächen für die Wasserwirtschaft,
 - b) die Flächen für Hochwasserschutzanlagen, für die Regelung des Wasserabflusses, einschließlich des Niederschlagswassers aus Starkregenereignissen,
 - c) Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen,
 - d) die Flächen, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen, um insbesondere Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, vorzubeugen;
17. die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen;
18.
 - a) die Flächen für die Landwirtschaft und
 - b) Wald;
19. die Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung wie Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln und dergleichen;
20. die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft;

21. die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen;
22. die Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielplätze, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen;
23. Gebiete, in denen
- a) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luft verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen,
 - b) bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen,
 - c) bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von nach Art, Maß oder Nutzungsintensität zu bestimmenden Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen in der Nachbarschaft von Betriebsbereichen nach § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen, die der Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen dienen, getroffen werden müssen;
24. die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechts unberührt bleiben;
25. für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzungen oder Wald festgesetzten Flächen
- a) das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
 - b) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern;
26. die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

Sollen keine Regelungen der vorhandenen Satzung geändert oder um einzelne Festsetzungen aus dem o.g. Festsetzungskatalog des § 9 BauGB erweitert werden, um die Entwicklung vor Ort zu unterstützen (ohne zu einer Umgestaltung zu führen), ist eine Aktualisierung der Satzung aus dem Jahr 1996 nicht erforderlich. In diesem Fall gilt sie unverändert weiter.

Beschlussempfehlung:

-