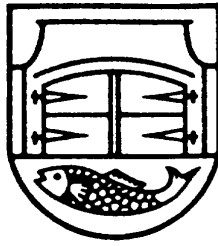


Gemeinde Jade

Der Bürgermeister



Gemeinde Jade • Jader Straße 47 • 26349 Jade

«Anrede»
«Name»
«Straße_Hausnr»
«PLZ» «Ort»
—

26349 Jade - Jaderaltendeich Jader Straße 47

Telefon: 04454 – 899 0
Fax: 04454 – 899 109
Mail: info@gemeinde-jade.de
WEB: <http://www.gemeinde-jade.de>

Öffnungszeiten:

Montag – Freitag 8.30 – 12.00 Uhr
Donnerstags auch 14.00 – 18.00 Uhr

Ansprechpartner:

Name: Frau J. Boger
Tel: +49 (0) 4454 899 201
Fax: 04454-899 209
Mail: j.boger@gemeinde-jade.de
Raum: 0.23

Bauleitplanung Bollenhagener Straße/Kirchweg/Jader Straße - Bedarfsabfrage-

13.06.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeinderat hat sich in jüngster Vergangenheit aufgrund eines Antrages mit der bauplanungsrechtlichen Situation entlang der Bollenhagener Straße im Ortsteil Jade (bis Ortsausgangsschild) beschäftigt. Ich sende Ihnen nachstehend einen Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Gemeinderates vom 14.03.2024 zur Information:

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.

Mit diesem Schreiben möchten wir die im Beschluss unter der Nummer c) aufgeführte Befragung der betroffenen Eigentümer im Bereich der Bollenhagener Straße durchführen und Ihren Bedarf an einer Bauleitplanung abfragen.

Der Ort Jade (inkl. dem Bereich der Bollenhagener Straße bis zum Ortsausgangsschild) wird aktuell bauplanungsrechtlich durch eine Satzung nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beordnet.

Landessparkasse zu Oldenburg,
Konto 052-316 403 (BLZ 280 501 00)
IBAN: DE71 2805 0100 0052 3164 03
BIC: SLZODE22XXX

Raiffeisen-Volksbank Varel-Nordenham eG,
Konto 2720 750 100 (BLZ 282 626 73)
IBAN: DE28 2826 2673 2720 7501 00
BIC: GENODEF1VAR

Die Satzung, aus der auch der genaue Geltungsbereich zu ersehen ist, füge ich diesem Schreiben als Anlage zu Ihrer Kenntnis bei.

Diese Satzung hat folgende Konsequenz für die Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben im Bereich Ihres Geltungsbereiches:

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 34 BauGB, da die Satzung die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches als einen „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ definiert.

Diese Vorschrift besagt im Kern, dass Bauvorhaben zulässig sind, wenn

1. Die Erschließung gesichert ist und
2. Sich das Bauvorhaben nach Art (was wird gebaut, wie wird es genutzt? (Wohngebäude, Geschäftsgebäude etc.)) und Maß (wie hoch/groß wird gebaut?) der baulichen Nutzung, der Bauweise (Grenzabstände zum Nachbarn) und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll (Abstand zur Straße, Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück), in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt

Stark vereinfacht gesagt bedeutet sie, dass eine Zufahrtsmöglichkeit (sowie der Anschluss an Ver- und Entsorgungsanlagen) zu dem Baugrundstück gesichert sein muss und sich das Bauvorhaben danach richten muss, was in der Nachbarschaft bereits zulässigerweise vorhanden ist.

Es darf also das gebaut werden, was auch bereits zulässigerweise in der Nachbarschaft vorhanden ist.

Ob ein Bauvorhaben diese Anforderungen erfüllt, wird vom Landkreis Wesermarsch im Rahmen der Prüfung des Bauantrages beurteilt.

Für den Bereich der Bollenhagener Straße im Ortsteil Jade bedeutet diese Rechtslage beispielsweise, dass eine Bebauung in zweiter Reihe aktuell nicht genehmigungsfähig ist. Dies war auch Hintergrund der politischen Diskussion.

Der Gemeinderat hat sich mit der Fragestellung beschäftigt, ob es mehrheitlich Bedarf an der Aufstellung eines Bebauungsplanes gibt, der dann z.B. auch eine Bebauung in zweiter Reihe oder unabhängiger von den bereits vorhandenen Gebäuden ermöglichen könnte.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes (Nr. 45 „Bollenhagener Straße/Kirchweg“) war im Jahr 2005 zwar begonnen worden, konnte jedoch nicht zum Abschluss gebracht werden. Das Planverfahren ruhte seit 2009/2010 und ist mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.03.2024 aufgehoben worden (Beschluss zu a)). Nun sollen die betroffenen Eigentümer befragt werden, ob Bedarf an der Aufstellung eines Bebauungsplanes gesehen wird.

Ich bitte Sie daher, mir den anliegenden Fragebogen bis zum 11.07.2024 ausgefüllt zurückzusenden (per Post oder E-Mail). Anschließend werden wir die eingegangenen Rückmeldungen auswerten und der Politik das Ergebnis zur weiteren Entscheidung vorlegen. Selbstverständlich erhalten auch Sie eine Information über den Ausgang der Befragung und ggf. daraufhin getroffene Entscheidungen zum weiteren Vorgehen.

Hinweis zum Bebauungsplanverfahren und Kosten:

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes nimmt einige Zeit in Anspruch (ca. 2 Jahre je nach Größe und Besonderheit des Plangebietes) und verursacht Kosten z.B. für die Beauftragung eines Planungsbüros, welches die Planunterlagen zu den einzelnen Verfahrensschritten in einem Bauleitplanverfahren erstellt. Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge zur Regelung von Kostenübernahmen schließen (§ 11 BauGB). Es ist davon auszugehen, dass auch bei der

Aufstellung eines Bebauungsplanes für den hier betroffenen Bereich solche Verträge Gegenstand der weiteren Beratungen sein werden.

Bei Ihrer Rückmeldung zu dieser Abfrage sollten Sie zusammenfassend folgendes berücksichtigen:

- Für Ihr Grundstück besteht Bauplanungsrecht nach § 34 BauGB, d.h. nach dieser Maßgabe darf/kann (nach vorheriger Genehmigung) gebaut werden
- Nur wenn die durch den § 34 BauGB vorgesehenen Baumöglichkeiten für Sie nicht ausreichend sein sollten (wenn Sie in Zukunft z.B. eine Bebauung in zweiter Reihe planen), würden Sie von der Aufstellung eines Bebauungsplanes profitieren können
- Regelungen zur Kostenübernahme werden Gegenstand der weiteren Beratungen sein

Für Rückfragen und insbesondere bei weiterem Informationsbedarf zu der Thematik stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Bei Bedarf kann unter der o.a. Telefonnummer ein Termin zum persönlichen Gespräch im Rathaus vereinbart werden, um offene Fragen zu klären.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.

Boger