

Beratung und Beschlussempfehlung über die Bauleitplanung im Bereich Bollenhagener Straße

Beratungsablauf:		
22.02.2024	Ausschuss für Klima, Umwelt und Mobilität	Vorbereitung
07.03.2024	Verwaltungsausschuss	Vorbereitung
14.03.2024	Gemeinderat	Entscheidung

Der Ausschuss für Klima, Umwelt und Mobilität hat sich aufgrund eines Antrags bereits in seiner Sitzung am 05.10.2023 mit der Bauleitplanung im Bereich Bollenhagener Straße beschäftigt. Es sind folgende Empfehlungen ausgesprochen worden:

Der Ausschuss für Klima, Umwelt und Mobilität empfiehlt dem Rat der Gemeinde Jade einstimmig, den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 45 „Bollenhagener Straße / Kirchweg“ aufzuheben.

Der Ausschuss für Klima, Umwelt und Mobilität empfiehlt dem Rat der Gemeinde Jade einstimmig, den Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich der Bollenhagener Straße vom 23.05.2023 abzulehnen.

Der Rat der Gemeinde Jade ist dieser Empfehlung nicht gefolgt, sondern hat die Thematik an den Ausschuss für Klima, Umwelt und Mobilität zurückverwiesen. Grund hierfür war ein Antrag der CDU/FDP-Gruppe vom 17.12.2023.

In Bezug auf darin aufgeworfenen Fragestellungen werden folgende Hinweise gegeben:

Für die Kompensation hatte die Gemeinde Jade im Jahr 2010 ein Angebot von der Flächenagentur Wesermarsch vorliegen. Dieses belief sich auf rd. 75.000€. Es sollte sich um günstigere Kompensationsflächen bemüht werden. Für den Ankauf von Kompensationsflächen sind in den vergangenen Jahren in der Regel (außer 2023 und 2024) finanzielle Mittel i.H.v. 30.000€ /Jahr in den Haushalt eingestellt worden, um im Falle eines geeigneten Angebotes reagieren und Flächen ankaufen zu können.

Die Mittel sind mangels entsprechender Angebote für geeignete Flächen jedoch nur selten tatsächlich für den Ankauf von Kompensationsflächen verwendet worden. Generell gilt es zu beachten, dass sich freie Flächen auch als Kompensationsfläche eignen müssen. Dafür ist zunächst eine Untersuchung bzw. Einschätzung einer fachkundigen Person einzuholen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, inwieweit Flächen tatsächlich für Kompensationsmaßnahmen geeignet sind. Zwischenzeitlich angekaufte Kompensationsflächen sind für andere gemeindliche Planungen, z.B. Gewerbegebiet „An der Bahn“ verwendet worden. Aktuell hat die Gemeinde Jade nur noch auf Flächen entlang der Braker Straße freie Kompensationskapazitäten, diese werden allerdings für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Grundschule Schweiburg“ benötigt (Aufstellung des Bebauungsplanes im Rahmen der Umsetzung des Ganztagsanspruchs und dem damit verbundenen KiTa-Neubau in Schweiburg).

Im Rahmen des Verfahrens zur Bebauungsplanaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Bollenhagener Straße / Kirchweg“ sind bisher folgende Unterlagen erarbeitet worden:

- Planzeichnung im Entwurf von November 2009
- Begründung im Entwurf von November 2009
- Umweltbericht im Entwurf von November 2009
- Abwägungsvorschläge zu den während der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der frühzeitigen Auslegung eingegangenen Anregungen und Bedenken (Verfahren nach §3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB) von November 2006

Stand des Verfahrens:

1. Aufstellungsbeschluss 
2. Frühzeitige Auslegung und frühzeitige Beteiligung 
3. Abwägungsbeschluss zu 2. 
4. Öffentliche Auslegung und Beteiligung 
5. Abwägungsbeschluss zu 4. 
6. Satzungsbeschluss 

Zu den Unterlagen im Einzelnen:

Planzeichnung:

Als Kartengrundlage dient eine Katasterunterlage aus dem Jahr 2009. Es wäre eine neue Katastergrundlage anzufordern, die als Grundlage für die Bauleitplanung dienen kann. Die Planzeichnungen müssten entsprechend der geltenden Planzeichenverordnung angepasst werden. Darüber hinaus wären die textlichen Festsetzungen und insbesondere die örtlichen Bauvorschriften auf ihre Aktualität und Sinnhaftigkeit zu überprüfen. Als örtliche Bauvorschrift wird z.B. festgelegt, dass max. 50% der gesamten Dachfläche mit Solaranlagen bedeckt werden dürfen. In aktuellen Bauleitplanverfahren wird dagegen eine Solarmindestfläche von 50% festgelegt. Die örtlichen Bauvorschriften resultieren i.W. aus den Vorschlägen im Rahmen der Dorferneuerungsplanung aus dem Jahr 2009.

Zur Begründung (inkl. Umweltbericht):

Die übergeordneten planerischen Vorgaben sind in der Zwischenzeit geändert worden. In der Begründung wird auf das Landesraumordnungsprogramm aus dem Jahr 2008 verwiesen, die aktuell geltende Landesraumordnungsverordnung stammt aus dem Jahr 2017. Auch das Regionale Raumordnungsprogramm ist geändert worden (Stand der Unterlagen: 1998, aktueller Stand: 2019). Das Niedersächsische Landschaftsprogramm sowie der Landschaftsrahmenplan haben inzwischen ebenfalls Überarbeitungen erfahren (Stand der Unterlagen: 1989 bzw. 1992, aktueller Stand: 2021 bzw. 2016). Die planerischen Vorgaben wären demnach auf ihre aktuellen Inhalte zu prüfen. Zur Erfassung vorhandener Biotope ist im Jahr 2009 eine Biotypenkartierung durchgeführt worden, welche wesentliche Grundlage für die Aussagen im Umweltbericht ist. Diese Kartierung kann aufgrund ihres Alters nicht mehr Grundlage für das weitere Bauleitplanverfahren sein. Für solche Untersuchungen gilt die Faustregel, dass sie nicht älter als 5 Jahre sein dürfen.

Abwägungsvorschläge:

Im Rahmen der frühzeitigen Auslegung und der frühzeitigen Beteiligung sind einige Stellungnahmen eingegangen. Bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange stützen sich diese auf die jeweiligen Fachgesetze für die entsprechenden Aufgabengebiete. Auch hier ist davon auszugehen, dass sich Gesetzesgrundlagen z.T. geändert haben. Ob die Stellungnahmen also in einem heutigen Beteiligungsverfahren ebenfalls so abgegeben werden würden, ist fraglich. Der Landkreis Wesermarsch bezeichnete die vorgesehenen Planungen als deutlich über die Eigenentwicklung und den Bedarf des Siedlungsteils hinaus. Es sei darzulegen, woraus sich das Planerfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB begründet.

§ 1 Abs. 3 BauGB regelt die „Erforderlichkeit“ der Bauleitplanung, sowohl in zeitlicher Hinsicht als auch in inhaltlicher Hinsicht:

„Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“

Bei überdimensionierten Planungen kann das Planerfordernis zweifelhaft sein, wenn kein hinreichender Bedarf besteht. Für den Bereich der Bollenhagener Straße gilt zu beachten, dass der Bereich u.a. durch eine Satzung nach § 34 BauGB beplant ist. Eine Bebauung ist nach den Vorgaben des § 34 BauGB zulässig. Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes wäre also ein hinreichender Bedarf danach erforderlich, eine Bebauung über die Maßstäbe des § 34 BauGB hinaus zu ermöglichen.

Darüber hinaus werden zum Themengebiet Immissionsschutz bereits 2009 weitergehende Gutachten (Verkehr und Schall (Lärm) aufgrund des angrenzenden Campingplatzgebietes) gefordert. Solche Gutachten sind bisher nicht erstellt worden. Auch ein Oberflächenentwässerungskonzept ist schon damals gefordert worden, bislang aber nicht erstellt worden. In Bezug auf diese zusätzlichen Fachgutachten ist die Forderung solcher in den vergangenen Jahren gestiegen. Insbesondere ein Oberflächenentwässerungskonzept ist mittlerweile (v.a. bei einer solchen Plangebietsgröße) zwingend vorzulegen (Starkregenereignisse nehmen zu). Die bisherige Planung sieht ein Ableiten sämtlichen Oberflächenwassers in das vorhandene Grabensystem vor. Ob dieses für die Aufnahme einer solchen Menge allerdings tatsächlich ausreichend ausgelegt ist oder ob ggf. Rückhaltemaßnahmen erforderlich werden, ist bisher nicht geprüft worden.

Zusammenfassend stellt sich der Stand der Planungen wie folgt dar:

Die Grundlagen, auf denen die bisherigen Unterlagen aufbauen, sind veraltet. Obwohl die Unterlagen im Entwurfsstand zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB vorliegen, können diese aufgrund der vergangenen Zeit nicht für den Verfahrensschritt verwendet werden. Fachgutachten (insb. Oberflächenentwässerungskonzept) wären noch zu erstellen. Auch die Ergebnisse der Fachgutachten können es erforderlich machen, die bisher getroffenen Festsetzungen zu ändern. Auch die Kompensation müsste neu bilanziert werden (neue Kartierung und Bewertung des Eingriffs).

Gemeindeeigene Kompensationsflächen für das Gebiet sind nach wie vor nicht verfügbar. Zu hinterfragen wäre grundsätzlich, ob der bisherige Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 angenommen oder ggf. ein kleinerer Geltungsbereich ausreichend wäre. Würden z.B. die Planstraßen A – C entfallen und sich ausschließlich auf die Ermöglichung einer Hinterbebauung konzentriert werden, würde sich auch der Kompensationsbedarf reduzieren.

Bei einer Fortführung der Planungen würden bereits an das Planungsbüro geleistete Zahlungen für dieses Bauleitplanverfahren nicht in Abzug gebracht werden können, weil die Planung von Beginn an neu gedacht werden muss. Ein Verlust von finanziellen Mitteln tritt demnach nicht dadurch ein, dass der Aufstellungsbeschluss aufgehoben wird, sondern ist bereits eingetreten, da die Planungen nicht zeitnah zum Abschluss gebracht werden konnten. Entgegen der Auffassung der CDU/FDP-Gruppe würde durch einen Aufhebungsbeschluss keine Planung beendet werden, die kurz vor dem Abschluss steht.

Sollte zukünftig ein Erfordernis für eine Bebauungsplanaufstellung gesehen werden, um eine weitergehende Bebauung (z.B. Hinterbebauung) zu ermöglichen, kann ein neues Bauleitplanverfahren begonnen werden. Dabei können sicherlich Gedanken zu den Grundzügen der Bebauungsplanaufstellung Nr. 45 in die Überlegungen einbezogen werden.

Beschlussempfehlung:

Der Ausschuss für Klima, Umwelt und Mobilität empfiehlt dem Rat der Gemeinde Jade einstimmig, den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 45 „Bollenhagener Straße / Kirchweg“ aufzuheben und den Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich der Bollenhagener Straße vom 23.05.2023 abzulehnen.