

# Beschlussvorlage

## öffentlich

Vorlage Nr.: FBII/317/2016-8

Federführung: Fachbereich II	Datum: 06.06.2017
Bearbeiter: Dennis Paack	AZ:

Beratungsfolge	Termin	
Finanz- und Planungsausschuss	15.06.2017	
Verwaltungsausschuss	22.06.2017	
Rat	22.06.2017	

### Gegenstand der Vorlage

### Bebauungsplan Nr. 34 "Goethestraße"

#### A) Entwässerungskonzept

#### B) Umlegungsbeschluss

##### A)

Es wurden im Rahmen des bisherigen Bebauungsplanverfahrens seitens des Entwässerungsverbands Stedingen und von der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Wesermarsch entsprechende Stellungnahmen zur Oberflächenentwässerung des Plangebietes abgegeben.

Nachstehend sind die Stellungnahmen als Auszug und mit der beschlossenen Abwägung abgedruckt.

Stellungnahme	Abwägungsergebnis
<b>Entwässerungsverband Stedingen</b> Die Gemeinde Lemwerder führt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Goethestraße" durch. Städtebauliches Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, die Zweckbestimmung einer Bahnfläche mit einer neuen Nutzung zum Zwecke der Wohnbebauung zu versehen. Konkret ist es geplant, ein qualitatives Wohngebiet mit sieben Wohnbaugrundstücken zu entwickeln.  Seitens des Entwässerungsverbandes Stedingen bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken. Innerhalb bzw. in unmittelbarer Nähe des Bebauungsplangebietes befinden sich keine Verbandsanlagen oder -gewässer, die durch den Bebauungsplan berührt werden. Die Planungen werden zwar zu einer höheren Versiegelung führen, die jedoch in Hinblick auf die beabsichtigte Weiternutzung und der damit voraussichtlich verhältnismäßig geringen Nachverdichtung zu keiner erheblichen nachteiligen Beeinträchtigung hinsichtlich der schadloßen Abführung des anfallenden Oberflächenwassers führen sollte.	<b>Gemeinde Lemwerder</b> Die Stellungnahme des Entwässerungsverband Stedingen wird zur Kenntnis genommen.  Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

<p>Um dieses nachzuweisen ist jedoch ein prüffähiger Oberflächenentwässerungsplan für das Plangebiet aufzustellen und mit dem Entwässerungsverband Stedingen abzustimmen.</p> <p>Eine Ableitung des innerhalb des Bebauungsplangebietes anfallenden Oberflächenwassers in das offene Grabensystem ist im Rahmen der Planungen auf einen Abfluss von max. 2,0 l/sec./ha zu begrenzen. Dieses ist in dem Oberflächenentwässerungsplan zu berücksichtigen und nachzuweisen.</p>	<p>Die noch erforderlichen Nachweise und Unterlagen zum wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren werden bis zum Satzungsbeschluss zusammengestellt und zur Abstimmung nachgereicht.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren Berücksichtigung finden.</p>
<p><b>Stellungnahme</b>  <b>Landkreis Wesermarsch</b>  <u>2. Wasserrecht</u>  I. Gewässerrandstreifen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 u. 20 BauGB in erforderlichem Maße auszuweisen. Ein zu geringer Gewässerrandstreifen erschwert nicht nur die Aufreinigung des Gewässers, sondern kann dazu führen, dass Bauvorhaben zu nah am Gewässer errichtet werden. Durch die Last des Bauvorhabens kann das Ufer des Gewässers absacken. Da seit Inkrafttreten der Wasserrahmenrichtlinie ein Verschlechterungsverbot für sämtliche Gewässer gilt sind Uferbefestigungen und Verrohrungen zu vermeiden. Zudem sind gemäß § 67 WHG Gewässer als natürliche Rückhalteflächen für Oberflächenwasser zu erhalten. Um die Gewässer (einschließlich seiner Ufer) in ihrem ursprünglichen Zustand zu erhalten und die optimale Entwässerung der anliegenden Grundstücke zu gewährleisten, sowie Gebäude vor Sackungen und dem eventuellen Verlust der Standfestigkeit zu schützen ist die textliche Festsetzung um folgende Punkte (basierend auf § 39 und 40 WHG und § 69 NWG) zu ergänzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• "Der Gewässerrandstreifen beträgt 3,00 m, gemessen von der Böschungsoberkante. Er ist von sämtlichen Anpflanzungen, Einzäunungen und Nebenanlagen jeglicher Art freizuhalten. Die Unterhaltung der Gewässer obliegt dem Anlieger."</li> </ul> <p>II.  Für Gewässerausbauten (Herstellung von Regenrückhalteflächen, Umgestaltung/ Abböschung von Gewässern und deren Ufer, Verrohrungen, etc.) ist eine Plangenehmigung nach § 68 WHG zu beantragen.</p> <p>III. Oberflächenentwässerung:  Gemäß § 30 (I) BauGB ist u.a. die gesicherte Erschließung in wassertechnischer Hinsicht nachzuweisen. Dies umfasst die Ableitung des Oberflächenwassers von den versiegelten Flächen, die Herstellung von ausreichend bemessenen Gewässern im Gebiet sowie die Herstellung von Einleitungsstellen in öffentliche Gewässer. Es wird davon ausgegangen, dass die Oberflächenentwässerung des Plangebietes vor Rechtskraft des Bebauungsplanes sichergestellt ist.</p>	<p><b>Abwägungsergebnis</b>  <b>Gemeinde Lemwerder</b></p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die betreffende Festsetzung wird in die Planunterlagen eingestellt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt.</p> <p>Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die noch erforderlichen Nachweise und Unterlagen zum wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren werden bis zum Satzungsbeschluss zusammengestellt und nachgereicht.</p>

Es wurde seitens der Verwaltung ein entsprechendes Planungsbüro mit der Erstellung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes beauftragt. Die Umsetzung des Konzeptes erfolgte nach Absprache mit dem Entwässerungsverband Stedingen und unter Berücksichtigung der Interessen der am vereinfachten Umlegungsverfahren teilnehmenden Grundstückseigentümer.

Nach am 23.05.2017 veranlasster Vorabstimmung mit der Unteren Wasserbehörde hat diese am 07.06.2017 das als Anlage beigefügte Oberflächenentwässerungskonzept als genehmigungsfähig angesehen. Die Antragsstellung erfolgt daher umgehend, so dass bis zum Ratsbeschluss das genehmigte Oberflächenentwässerungskonzept vorgelegt werden kann.

## **B)**

Der Beschluss über die vereinfachte Umlegung erfolgt gemäß § 82 Baugesetzbuch (BauGB).

### **Auszug aus § 82 BauGB**

Beschluss über die vereinfachte Umlegung

(1) 1Die Gemeinde setzt nach Erörterung mit den Eigentümern durch Beschluss die neuen Grenzen sowie die Geldleistung fest und regelt in ihm, soweit es erforderlich ist, die Neuordnung und zu diesem Zweck auch die Neubegründung und Aufhebung von Dienstbarkeiten, Grundpfandrechten und Baulasten. 2Beteiligten, deren Rechte ohne Zustimmung durch den Beschluss betroffen werden, ist vorher Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. 3Der Beschluss muss nach Form und Inhalt zur Übernahme in das Liegenschaftskataster geeignet sein.

(2) 1Allen Beteiligten ist ein ihre Rechte betreffender Auszug aus dem Beschluss zuzustellen. 2Dabei ist darauf hinzuweisen, dass der Beschluss bei einer zu benennenden Stelle eingesehen werden kann.

Aktuell werden seitens des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)- Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg -, aufgrund der mit den Grundstückseigentümern abgestimmten Zuteilungsentwürfe, u.a. die neuen Flurstücke der neuen Grundstücke, zur Vorbereitung des Beschlusses über die vereinfachte Umlegung des Gebietes des Bebauungsplanes „Goethestraße“ erstellt.

Der Beschlussentwurf soll der Gemeindeverwaltung seitens des LGLN bis zur 24. KW vorgelegt werden. Er wird in der Sitzung vorgestellt.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Finanz- und Planungsausschuss empfiehlt dem Rat den Beschluss über die vereinfachte Umlegung zum Bebauungsplangebiet Nr. 34 „Goethestraße“ gemäß § 82 BauGB.