Stadt Vechta

Beschlussvorlage
Nummer: 2018/0259

vom 19.10.2018

Az.	61 26 30/ 145-1
Bezug-Nr:	
Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung	
Haaks, Christian	

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen	**28.11.2018**	**öffentlich vorberatend**
Verwaltungsausschuss	**11.12.2018**	**nichtöffentlich vorberatend**
Rat	**17.12.2018**	**öffentlich beschließend**

Bebauungsplan Nr. 145 - 1.Änderung „Westlich Kampgartenweg“:
Prüfung der während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Sachverhalt:

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 145 „Westlich Kampgartenweg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine private Verkehrsfläche im östlichen Teil der Walbertstraße geschaffen werden.
Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 03.09.2018 bis einschließlich 12.10.2018 durchgeführt. Parallel wurde der Änderungsentwurf den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme übersandt.
Nachstehend sind die im Rahmen des o.g. Verfahrens von Seiten der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen, sowie die entsprechenden Abwägungsvorschläge aufgeführt. Grundsätzlich sind keine Bedenken gegen die Planung geäußert worden, jedoch sind Hinweise zur Vorgehensweise eingegangen.

Beschlussempfehlung:

Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen schlägt dem Verwaltungsausschuss/ Rat folgende Beschlussfassung vor:
Prüfung der während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag:

Nr. 1 EWE NETZ GmbH vom 30.08.2018, Eingang per Email am 30.08.2018	
Stellungnahme:	Prüfung:
Im Plangebiet befinden sich Versorgungs-leitungen und Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit	Die Hinweise zum Leitungsbestand sowie zur Erreichbarkeit und zum Schutz der Versorgungsanlagen der EWE NETZ GmbH werden zur Kenntnis genommen. Für die Leistungsträger ist ein Geh-, Fahr- und Leistungsrecht im Bebauungsplan festgesetzt worden. Die EWE NETZ GmbH wird bei Durchführung von Baumaßnahmen rechtzeitig beteiligt.

einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen	
Nr. 2 Landkreis Vechta vom 09.10.2018, Eingang am 11.10.2018	
Hinsichtlich der von mir wahrzunehmenden Belange bestehen gegen den Änderungsentwurf keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Nr. 3 Telekom Deutschland GmbH vom 11.10.2018, Eingang per Email am 11.10.2018	
Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Im Baugebiet werden Verkehrsflächen nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet. Diese Flächen müssen aber zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen. Zur Sicherung der Telekommunikations-versorgung bitten wir deshalb, die im beigefügten Plan farbig gekennzeichnete Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn zu belastende Fläche festzusetzen. Diese Kennzeichnung alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." erfolgen.	Im Bebauungsplan ist bereits ein Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung festgesetzt (textlich und zeichnerisch), wozu die Telekom Deutschland GmbH zuzählt. Da die Straße bereits verkauft ist, müsste bezüglich der Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch der Eigentümer der Straßenverkehrsfläche kontaktiert werden. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Nr. 4 Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 12.10.2018, Eingang am 12.10.2018	
Planungsanlass zur Änderung: Einleitend wird	Aus bauplanungsrechtlicher Sicht bestehen

aufgeführt, dass die Änderung aufgestellt wird, um die verkehrliche Entwicklung in diesem Bereich zu ordnen. Das ist so allgemein gehalten, das man dem nicht widersprechen kann. Was hier unerwähnt bleibt ist, das der jetzige (Wieder-) Käufer des besagten Grundstückes, die „Eigentümergemeinschaft Walbertstrasse“ … letztendlich dieser Änderung initiiert bzw. propagiert hat, um ihre gewünschte PKW- Stellplatzsituation ihrem Bauvorhaben entsprechend genehmigungsfähig zu machen. **Ziele und Zwecke der Planung**: Durch die Bebauungsplanänderung soll der als öffentliche Verkehrsfläche gewidmete Straßenabschnitt in eine private Verkehrsfläche umgewandelt werden bzw. die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden In der Änderung werden die Belange der (Grundstücks-) Anlieger sowie Rechte für Fußgänger und Radfahrer berücksichtigt. Dem ist so auch nicht zu wiedersprechen. Aber hier steckt der „Teufel im Detail“: **Verkauf des Grundstückes:** Die Stadt Vechta hat es versäumt, vor dem Verkauf des besagten Grundstückes, sämtliche betroffene Anlieger zu informieren bzw. vor der Abwicklung zu beteiligen. Nach dem Verkauf wurde die Einsichtnahme in den Kaufvertrag seitens der Stadt (…) verweigert, obwohl hier berechtigte Interessen vorliegen, da man als Grundstücksanlieger direkt betroffen ist. Dieses gegebene Recht hätte man sich wohl erstreiten müssen. So viel zur bürgernahen Beteiligung der Stadtverwaltung. **Baulast**: Über die Eintragung der Erschließungsbaulast wurde ich dann letztendlich in Kenntnis gesetzt. In dieser Baulast wird die Zuwegung zu meinem Flurstück 78/2 auf einer Breite von 4,00 bzw. 6,00m mit Bordsteinabsenkern begrenzt (Maßgabe des beigefügten Lageplans, blau markierter Teil). In einer angefragten Stellungnahme hierzu wurde das seitens der Stadt (…) damit begründet, dass das dem zulässigen Maß für eine Zuwegung zu einer öffentlichen Verkehrsfläche entsprechen würde. Aber genau das soll ja geändert werden! Und in diesem besagten Lageplan ist bereits die gewünschte PKW- Stellplatzsituation der „Eigentümergemeinschaft Walbertstrasse“ dargestellt; senkrecht, direkt an die Straße angrenzend und über die gesamte Grundstücksbreite. In einem weiteren Gespräch zwischen …- Bauaufsicht Stadt Vechta und …- Planungsbeauftragter für mein angedachtes Wohnungsbauvorhaben, wurde mein Ansinnen, die PKW- Stellplätze genau so anzuordnen, wie auf der gegenüberliegenden Straßenseite für nicht statthaft bzw. genehmigungsfähig gehalten, auch nicht nach der Umwidmung des Straßenabschnitts zu einer privaten Verkehrsfläche. Vielmehr müsste ich mich mit dem Käufer des besagten Grundstücks einigen. Im Nachhinein wohlgemerkt!, weil das ehemals	keine Einwände gegen die Bebauungsplanänderung, da diese grundsätzlich die Senkrechtaufstellung der Parkplätze zulässt. Die Hinweise zum Bauordnungs- und Privatrecht werden zur Kenntnis genommen. Anmerkung: *Vorsorglich wurde im Rahmen des Verfahrens eine Baulast über die bis dahin städtische Fläche eingetragen. Damit ist die Erschließung der Grundstücke des Einwenders sichergestellt.* *Ferner wurde vertraglich geregelt, dass die Anlieger das Recht erhalten, für ihre Grundstücke eine Zufahrt in einer Breite von vier Metern (analog zu Zufahrten von städtischen Erschließungsstraßen) hergestellt zu bekommen.* *Die genaue Lage der jeweiligen Zufahrt wird abgestimmt. In Absprache mit den Eigentümern kann der Zufahrtsbereich von der Privatstraße auch breiter ausgeführt werden.*

städtische Grundstück ja bereits verkauft wurde, ohne die Beteiligung aller Anlieger (wie bereits angeführt). Hier findet definitiv eine **<u>Ungleichbehandlung</u>** statt, bei der ich mich benachteiligt fühle. **Dienstbarkeiten**: Durch die Baulasteintragung in das Baulastenverzeichnis ist die Erschließung der anliegenden Grundstücke sichergestellt. Somit ist das öffentliche Recht geregelt und nachgewiesen. Und ich kann als Anlieger an einer öffentlichen Verkehrsfläche mein Grundstück betreten. Damit mir der Zugang zu meinem Grundstück aber nicht seitens der neuen Eigentümer vermehrt werden kann, bedarf es einer zusätzlichen zivilrechtlichen Grunddienstbarkeit, welche ins Grundbuch einzutragen ist. Dieser Sachverhalt wird (generell) im Grundstückskaufvertrag festgehalten bzw. geregelt. Eine Nachfrage beim Grundbuchamt diesbezüglich ergab, dass diese Eintragung (noch) nicht gemacht wurde bzw. noch ausstehen könnte. Bis heute liegt mir hierüber keine Bekanntgabe vor, weder vom Grundbuchamt, noch von der Stadt. Da mir die Einsichtnahme in den Kaufvertrag seitens der Stadt verwehrt wurde, weis ich auch nicht konkret, ob diese zivilrechtliche Grunddienstbarkeit wirklich geregelt ist. **Resümee**: <u>Grundsätzlich</u>! habe ich gegen die Bebauungsplanänderung, also die Wandlung der öffentlichen Verkehrsfläche in eine private, keine Einwände. Auch finde ich es legitim seitens der „Eigentümergemeinschaft Walbertstrasse“ ihre Interessen gegenüber der Stadt wahrzunehmen bzw. durchzusetzen. Was ich allerding „verwerflich“ finde ist, dass hier mit zweierlei Maß gemessen wird. Dem Käufer wird eine Senkrechtanordnung der PKW- Stellplätze auf gesamter Grundstücksbreite gewährt, im Nachgang wohlgemerkt, weil erst dann ist es gesetzeskonform. Aber den Anliegern auf der gegenüberliegenden Straßenseite wird dieses Recht verwehrt (durch die Festlegungen in der Baulast). Auch ist es ein äußerst fragwürdiges Geschäftsgebaren seitens der Käufer, die wissentlich ein Grundstück mit einer Baulast kaufen, **nachträglich!** an die im Vorfeld nicht beteiligten Grundstücksanlieger zu treten und anteilige Erschließungskosten einzufordern. Hierüber hätte die Stadt mit allen betroffenen Anliegern im Vorfeld des Verkaufs reden müssen. Das war aber offensichtlich nicht gewollt. Somit bitte ich den Stadtrat, der Bebauungsplanänderung Nr. 145 1. Änderung „Westlich Kampgartenweg“ solange nicht zuzustimmen, bis sichergestellt ist: -. das auch die zivilrechtlichen Grunddienstbarkeiten aller Anlieger im Grundbuch eingetragen sind - dass alle Anlieger in gleicher Weise ihre PKW-Stellplätze bei zukünftigen bzw. bereits begonnenen Bauvorhaben senkrecht, über die	

gesamte Grundstücksbreite und angrenzend an die Wegefläche bzw. Fahrbahn anordnen dürfen (entsprechend der Lageplanzeichnung der Baulasteintragung, siehe Anlage).	

Satzungsbeschluss:

Nach Prüfung der während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes die im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellte 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 145, „Westlich Kampgartenweg“, bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen einschließlich der dazugehörigen Begründung.