

## Beschlussvorlage

Nr. 2018/FB III/2658

### Siedlungsentwicklung in Osterscheps; Beratung eines Aufstellungsbeschlusses

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit
Bauausschuss	27.02.2018	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	13.03.2018	Entscheidung

**Federführung:** Fachbereich Gemeindeentwicklung und  
Wirtschaftsförderung

**Beteiligungen:**

**Verfasser/in:** Knorr, Reiner 04405/916 141

### Sachdarstellung:

#### **Werdegang**

##### Beratung in den Gremien

Ausgehend von dem Antrag des Rats Herrn Wolfgang Krüger ist im Bauausschuss erstmals im Jahr 2016 für den Bereich zwischen Lindendamm und Schule die Ausweisung von Wohnbauflächen in Osterscheps diskutiert worden (siehe Beratungsvorlage Nr. 2016/FB III/2081). Bereits zum damaligen Zeitpunkt wurden, insbesondere von landwirtschaftlicher Seite, Bedenken gegen eine Siedlungsausweisung im Bereich der Schule vorgetragen. Die entsprechenden Schreiben und Unterschriftenlisten aus dem Jahr 2016 sind als **Anlage Nr. 1** beigefügt. Seinerzeit wurde der Verwaltung durch den Bauausschuss der Prüfauftrag erteilt, die Fragestellungen Verkehrslärm, Landwirtschaftliche Emissionen und Oberflächenentwässerung für ein mögliches Plangebiet grundsätzlich abzuklären und dann den Gremien erneut zur Beratung vorzulegen.

Entsprechend dieser Beschlusslage wurde die Angelegenheit zusammen mit den gemäß Prüfauftrag ermittelten Ergebnissen zu oben genannten Punkten in der Sitzung des Bauausschusses am 12.09.2017 (siehe Beratungsvorlage Nr. 2017/FB III/2513) wieder zur Beratung gestellt. Hierbei wurde von der Verwaltung, basierend auf dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Edewecht und nach Prüfung der Verfügbarkeit, für zwei Teilflächen im Bereich zwischen Lindendamm und Schule die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens vorgeschlagen.

In dieser Beratung wurden die Aspekte Landschaftsbild und vor allem die Auswirkungen einer Gebietsausweisung auf die Landwirtschaft intensiv thematisiert. Außerdem wurden die Auswirkungen einer Gebietsausweisung auf die soziale Infrastruktur hinterfragt. Da aus Sicht des Ausschusses vor dem Einstieg in ein förmliches Planverfahren diese Aspekte abgeprüft werden sollten, wurde kein Aufstellungsbeschluss gefasst, sondern die Verwaltung damit beauftragt, zunächst

eine städtebauliche Konzeption für den möglichen Planbereich zu erarbeiten, der die Aspekte Natur und Landschaft sowie Landwirtschaft berücksichtigt. Daneben sollten die Auswirkungen einer Gebietsausweisung auf die soziale Infrastruktur dargelegt werden.

#### Behandlung im Arbeitskreis Dorfentwicklung Edeweicht-West

Parallel zur Beratung in den gemeindlichen Gremien war das Thema Siedlungsentwicklung auch auf der Ebene des Dorfentwicklungsprozesses für die Dorfregion Edeweicht-West zu erörtern. So war auch für den Bereich Osterscheps im Arbeitskreis Dorfentwicklung zu erörtern, in welcher Weise, in welchem Umfang und auf welchen Flächen eine Siedlungsentwicklung nach Auffassung der Menschen vor Ort stattfinden sollte. Um dieser in der Dorfgemeinschaft angesiedelten Diskussion nicht vorzugreifen und hierdurch eventuell den Dorfentwicklungsprozess zu behindern, wurde vom Verwaltungsausschuss entschieden, vor einer erneuten Beratung in den gemeindlichen Gremien zunächst das Diskussionsergebnis aus der Dorfentwicklung abzuwarten. Im Arbeitskreis fand in der Folge eine umfassende und sachliche Diskussion zu diesem Thema statt, in der letztlich das grundsätzliche Erfordernis einer Siedlungsentwicklung für Osterscheps bejaht wurde. Es wurde herausgearbeitet, dass eine Innenverdichtung auch in Osterscheps an einigen Stellen vorstellbar sei, diese aber für die Sicherung der Eigenentwicklung nicht ausreichend wäre. Eine intensive Debatte wurde über die für eine großflächigere Siedlungsentwicklung geeigneten Flächen geführt. Durch den Arbeitskreis wurden letztlich, wie bereits im Städtebaulichen Entwicklungskonzept, die Bereiche an der Holtanger Straße sowie zwischen Lindendamm und Schule als grundsätzlich geeignet identifiziert. Es wurde weiter erörtert, welche dieser Flächen zu favorisieren sei. Hierbei wurde, ausgehend von der Zielaussage, dass für eine Sicherung der Eigenentwicklung des Dorfes eine möglichst kurzfristige Erweiterungsperspektive geboten werden sollte, insbesondere der Aspekt der Verfügbarkeit dieser Flächen in die Entscheidungsfindung eingestellt. So konnte zwar festgestellt werden, dass in rein planerischer Hinsicht die Fläche an der Holtanger Straße weniger Restriktionen aufweise als der Bereich Lindendamm/Schule. Andererseits musste auch hier letztlich die Erkenntnis gewonnen werden, dass aufgrund mangelnder Verfügbarkeit der Fläche an der Holtanger Straße, dem Ziel einer gesteuerten Siedlungserweiterung derzeit nur auf der Fläche Lindendamm/Schule näher gekommen werden kann. Aus diesem Grunde entschloss sich der Arbeitskreis mehrheitlich dafür, dass im Falle einer Siedlungsausweisung vorrangig diese Fläche näher zu prüfen sei.

Es wurden im Arbeitskreis weiterhin die für diese Fläche bestehenden Restriktionen näher diskutiert. Hierunter war wiederum der Aspekt der Landwirtschaft von zentraler Bedeutung. Auf Wunsch des Arbeitskreises wurden durch das die Dorfentwicklung betreuende Planungsbüro denkbare Lösungsansätze entwickelt, durch die die unterschiedlichen Nutzungsansprüche planerisch in Einklang gebracht werden könnten. Als geeignetes Instrument wurde hierbei durch Herrn Mosebach vom Planungsbüro Diekmann - Mosebach und Partner die Ausweisung eines Dorfgebietes gemäß § 5 BauNVO vorgeschlagen. In einem Dorfgebiet sind neben Wohnnutzungen auch Handwerks- und Handelsbetriebe sowie Landwirtschaftsbetriebe zulässig. In der Planung wäre sicherzustellen, dass für alle Nutzungen hinsichtlich ihres Bestandes als auch ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ausreichend Raum verbleibt. Es wäre somit über die Gebietskategorie möglich die u. U. gegenläufigen Interessen innerhalb des Plangebiets zum Ausgleich zu bringen.

Die entsprechenden Ausführungen aus dem Dorfentwicklungsprozess können der als **Anlage Nr. 2** beigefügten Präsentation entnommen werden.

#### Unterschriftensammlung

Parallel zu den in den gemeindlichen Gremien und der Dorfentwicklung erfolgten Erörterungen ist von Landwirten aus Osterscheps eine Unterschriftensammlung durchgeführt worden, mit der auf die Bedenken hingewiesen werden sollte, die gegen eine Ausweisung eines Baugebietes im Umfeld der Schule bestehen. Herausgestellt wurde von den Initiatoren, dass sie nicht generell gegen eine Baulandausweisung in Osterscheps seien, die Fläche an der Schule hierfür aber nicht geeignet sei. Insgesamt wurden hierüber 136 Unterschriften gesammelt. Die Unterschriftenliste ist als **Anlage Nr. 3** beigefügt.

#### Bürgerinformationsveranstaltung

In der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 19.09.2017 wurde über den Prüfauftrag an die Verwaltung hinaus auch angeregt, vor einer erneuten öffentlichen Beratung im Bauausschuss, eine Bürgerinformationsveranstaltung durchzuführen. Diese hat am 24.01.2018 stattgefunden. Das Protokoll zu dieser Veranstaltung liegt samt Teilnehmerliste und Präsentation als **Anlage Nr. 4** bei.

Wie dem Protokoll entnommen werden kann, wurden von den Bürgern auch in der Informationsveranstaltung im Wesentlichen die Aspekte Geruchsimmissionen, Verkehrslärm, Oberflächenentwässerung, Erschließung im Zusammenhang mit dem Schulstandort sowie die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes hinterfragt. Darüber hinaus wurden die Wirtschaftlichkeit einer Planung auf diesen Flächen und die Prüfung von Alternativen (auch im Außenbereich) thematisiert.

Hierzu ist inzwischen auch ein Antrag der CDU-Fraktion eingegangen (**Anlage Nr. 5**).

#### **Fazit und Empfehlung für ein weiteres Vorgehen**

Nach alledem kann folgendes festgehalten werden:

- Es wird von keiner Seite in Frage gestellt, dass in Osterscheps möglichst kurzfristig eine Baulandausweisung erfolgen sollte.
- Es hat im Flächenfindungsprozess eine umfassende Alternativenprüfung stattgefunden, mit dem Ergebnis, dass derzeit ausschließlich im Bereich Lindendamm/Schule Teilflächen in nennenswertem Umfang für eine Siedlungsausweisung zur Verfügung stehen.
- Es hat eine breite Beteiligung der Bürger stattgefunden, aus der ein umfassendes Bild über die für eine Planung relevanten Aspekte abgeleitet werden kann.
- Es besteht in städteplanerischer Hinsicht grundsätzlich die Möglichkeit, durch das Instrument des Dorfgebietes gem. § 5 BauNVO für den zur Verfügung stehenden Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen, in dem alle relevanten Nutzungsinteressen untereinander zum Ausgleich gebracht werden können.

Es ist jedoch weiter festzuhalten, dass trotz der in objektiver Hinsicht bestehenden Flächeneignung weiterhin starke Bedenken gegen die Inanspruchnahme insbesondere der Flächen bei der Schule bestehen. Hier sind neben den landwirtschaftlichen Bedenken insbesondere die Sorgen um die irreversible

Veränderung des sehr reizvollen Landschaftsbildes sowie die damit verbundene nachhaltige Veränderung der Grünstrukturen zu nennen.

Es lässt sich insgesamt aber auch erkennen, dass die vorgebrachten Bedenken dem Vernehmen nach ausschließlich auf die östlichen, an die Schule angrenzenden Flächen bezogen sind. Zu der westlichen, rd. 1 ha großen Teilfläche am Lindendamm wurden dagegen keine vergleichbaren Bedenken erhoben.

Da weiterhin übereinstimmend die Absicht besteht, in Osterscheps kurzfristig Baugrundstücke zur Verfügung stellen zu können, gleichzeitig aber hinsichtlich der Flächen an der Schule der Diskussionsprozess noch nicht abgeschlossen scheint, wird verwaltungsseits vorgeschlagen, zunächst nur für die Fläche am Lindendamm eine Bauleitplanung einzuleiten. Die Abgrenzung der Fläche kann der **Anlage Nr. 6** entnommen werden. Dies hätte den Vorteil, auf dieser in der bisherigen Diskussion als unkritisch angesehenen Fläche in einem ersten Schritt ein Baulandangebot für Osterscheps mit 10 bis 12 Bauplätzen schaffen zu können. Unabhängig hiervon könnte dann für die Teilfläche an der Schule der Diskussionsprozess ohne Zeitdruck zu Ende geführt oder sich später ergebende Flächenalternativen geprüft werden.

Es wird daher vorgeschlagen, dem Verwaltungsausschuss folgenden Beschlussvorschlag zu unterbreiten:

**Beschlussvorschlag:**

*Aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung soll für den sich aus der **Anlage Nr. \_\_** zum Protokoll über die Sitzung des Bauausschusses am 12.09.2017 ergebenden Bereich eine 15. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 durchgeführt und der Bebauungsplan Nr. 194 aufgestellt werden.*

*Die Verwaltung wird beauftragt, entsprechende Vorentwürfe zu erarbeiten. Diese werden zur Vorbereitung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur nächsten Sitzung des Bauausschusses zur Beratung vorgelegt.*

**Anlagen:**

- Unterschriftenliste aus 2016
- Präsentation Arbeitskreis Dorfentwicklung
- Unterschriftenliste aus 2018
- Protokoll der Bürgerinformationsveranstaltung am 24.01.2018
- Antrag der CDU-Fraktion
- Abgrenzung des Geltungsbereiches Teilfläche West