Gemeinde Edewecht

1. August 2018

Beschlussvorlage

Nr. 2018/B III/2785

Bebauungsplan Nr. 105 A (einfacher Bebauungsplan) "Zur Turnhalle" in Husbäke im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB; Abwägung zu den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und Erarbeitung des Satzungsbeschlusses

Beratungsfolge	**Datum**	**Zuständigkeit**
Bauausschuss	14.08.2018	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	21.08.2018	Vorberatung
Rat	25.09.2018	Entscheidung

Federführung: **Fachbereich Gemeindeentwicklung und Wirtschaftsförderung**

Beteiligungen:

Verfasser/in: Knorr, Reiner 04405/916 141

Sachdarstellung:

In seiner Sitzung am 12.12.2017 hat der Verwaltungsausschuss nach vorheriger Beratung im Bauausschuss am 28.11.2017 beschlossen, für den Bereich „Zur Turnhalle“ in Husbäke durch Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine gesicherte Erschließung des Baugrundstückes Flurstück 23/13 der Flur 35 zu schaffen und zu einem entsprechenden Bebauungsplanentwurf die öffentliche Auslegung und Einholung der Stellungnahmen durchzuführen. Auf die Beratungsvorlage 2017/FB III/2583 wird verwiesen.

In der Zeit vom 12. April bis einschließlich 11. Mai 2018 wurde die öffentliche Auslegung zusammen mit der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Der Auslegungsentwurf der Planung kann der **Anlage Nr. 1** entnommen werden.

Von privater Seite sind zu der Planung keine Stellungnahmen abgegeben worden.

Von Seiten der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist insgesamt nur von drei Stellen eine Rückmeldung erfolgt:

Stellungnahme ohne Anregungen und Hinweise:

- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg

Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen:

- Landkreis Ammerland
- EWE Wasser GmbH

Die Stellungnahmen liegen als **Anlagen Nr. 2 und 3** bei.

Die Stellungnahme des Landkreises stellt die Zulässigkeit der Planung generell in Frage, da noch Auffassung des Landkreises die vom Geltungsbereich der Planung erfassten Flächen nicht als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil darstellen und somit vielmehr dem Außenbereich zuzuordnen seien. Hiermit scheide die Möglichkeit aus über einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für diesen Bereich Planung zu betreiben. Zur Untermauerung dieser Einschätzung wird ausgeführt, dass es für die Beurteilung, ob eine Fläche einem im Zusammenhang bebauter Ortsteil zugeordnet werden kann darauf ankomme, „ob nach der Verkehrsauffassung unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten das betreffende nicht oder nicht mehr baulich genutzte Gebiet dem Siedlungsbereich zuzurechnen ist oder nicht“. Dies sei hier nicht der Fall, außerdem sei vor sechs Jahren als Rechtsgrundlage für die Erteilung der Baugenehmigung für das Wohnhaus „Zur Turnhalle 5B“ § 35 Abs. 2 BauGB (sonstiges Vorhaben im Außenbereich) herangezogen worden, weshalb auch heute noch der Bereich als Außenbereich zu gelten habe.

Hierzu ist zu entgegnen, dass die Einordung des Plangebietes als „nicht oder nicht mehr baulich genutzten Gebietes“ nicht nachvollzogen werden kann. Vielmehr weist bereits das Plangebiet eine Bebauung mit drei Einfamilienhäusern auf, von denen zwei Wohnhäuser über die Gemeindestraße „Zur Turnhalle“ sowie eines direkt über den Bachmannsweg erschlossen werden. Diese Bebauung schließt sich außerdem nahtlos an die weitere Siedlungsbebauung an den Straßen „Bachmannsweg“ und „Zur Turnhalle“ an.

Um einen Bereich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB einordnen zu können bedarf es in dem zu beurteilenden Gebiet

1. eines Bebauungszusammenhangs

und

2. einer Ortsteilqualität dieses Bereiches.

Zur Beurteilung, ob ein Bebauungszusammenhang vorliegt, kommt es unter Bewertung der konkreten Verhältnisse des Einzelfalles darauf an, inwieweit eine aufeinanderfolgende Bebauung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt. Heranzuziehen ist hierbei nur die tatsächlich vorhandene Bebauung. Ob die Bebauung aufgrund eines Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB, aufgrund der Zuordnung zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB oder auf Grundlage des § 35 BauGB genehmigt wurde ist hierbei nicht von Belang. Übertragen auf den zu beurteilenden Einzelfall ergibt sich hieraus eindeutig das das Plangebiet zusammen mit der übrigen oben genannten Bebauung sowie der Gebäude der Ortsgemeinschaft, des Kindergartens und der Feuerwehr einen geschlossenen Bebauungszusammenhang bildet. Für den vorgenannten Bereich drängt sich bereits bei einem Blick auf die Liegenschaftskarte auf, dass es sich hier um eine Siedlungslage handelt, die den Eindruck von Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt.

Zur Beurteilung der Ortsteilqualität eines Bebauungszusammenhanges kommt es darauf an, ob dieser Siedlungsbereich angesichts der vorhandenen Bauten ein

„gewisses Gewicht“ sowie „den Ausdruck organischer Siedlungsstruktur“ aufweist. Bei der Beurteilung des Vorliegens eines „gewissen Gewichts“ kommt es sowohl auf die Zahl der Gebäude als auch darauf an, wie sich der Bereich im Verhältnis zu sonstigen Ortsteilen der Gemeinden darstellt. Die insgesamt kompakte Bebauung entlang des „Bachmannsweges“ und der Straße „Zur Turnhalle“ weist zusammen mit den Gebäuden der Dorfgemeinschaft, des Kindergartens und der Feuerwehr allein hinsichtlich seiner Bedeutung für die gesamte Ortschaft Husbäke als Ortsmitte ein entsprechendes Gewicht auf und findet sich so auch im Verhältnis zu sonstigen Ortsteilen der Gemeinde Edewecht wieder.

Die vorhandene Bebauung folgt beim Blick auf die Liegenschaftskarte hierbei auch einer planvollen und nachvollziehbaren Siedlungsstruktur, die hinsichtlich der zu erwartenden Fortentwicklung keine Zweifel an einer organischen Siedlungs- und Erschließungsstruktur erwarten lässt.

Das Plangebiet ist somit als Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils einzuordnen und somit auch einer Bauleitplanung gem. § 13a BauGB zugänglich.

Hinsichtlich des Einwandes, die Planung könnte den Eindruck einer unzulässigen Einzelfallplanung vermitteln, ist darauf hinzuweisen, dass das Plangebiet gerade nicht nur auf eine einzelne Parzelle und deren Bebaubarkeit abzielt, sondern für den gesamten Geltungsbereich planerisch klarstellen soll, dass eine zukünftige Bautätigkeit sich an die Regelungen des § 34 BauGB zu orientieren hat und über welche Flächen hierfür die Erschließung zu erfolgen hat. Dies wird in der Begründung zwar bereits im Kapitel „Ziel der Planung“ dargelegt. Dem Hinweis folgend, wird die Begründung weiter klarstellend um entsprechende Ausführungen zu diesem Aspekt der Planung ergänzt.

Die Stellungnahme der EWE Wasser GmbH weist auf bereits vorhandene Schmutzwasserleitungen im Plangebiet hin, die bei Erschließungsarbeiten nicht beschädigt werden dürfen. Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planung zielt nicht auf Erdarbeiten im Straßenkörper ab, so dass sich im Zuge der Bauleitplanung hieraus kein Handlungsbedarf ableitet.

Es wird von der EWE Wasser GmbH außerdem für die weitere Erschließung ein Entwässerungskonzept gefordert. Wie oben bereits ausgeführt, verfolgt die Planung das Ziel, für das Plangebiet durch Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen die verkehrliche Erschließungssituation zu klären und die in der Örtlichkeit bestehende Situation planerisch abzusichern. Eine weitergehende Erschließung von Baugrundstücken ist hiermit nicht verbunden, so dass ein detailliertes Entwässerungskonzept nicht erforderlich ist.

Da sich bei Beachtung der obigen Abwägungsvorschläge an der Planung inhaltlich kein Änderungsbedarf ergibt, kann das Planverfahren nunmehr zum Abschluss gebracht werden. Es wird daher empfohlen, dem Rat über den Verwaltungsausschuss folgenden Beschlussvorschlag zu unterbreiten:

Beschlussvorschlag:

1. *Zu den während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 105 A (einfacher Bebauungsplan) eingegangenen Stellungnahmen wird im Sinne der*

Abwägung entschieden. Die Verwaltung wird beauftragt, die Betroffenen entsprechend zu benachrichtigen.

2. *Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 105 A (einfacher Bebauungsplan), der aufgrund der Vorschriften des BauGB in der zurzeit geltenden Form aufgestellt wurde, wird einschließlich Begründung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB beschlossen und durch Veröffentlichung im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland bekanntgemacht.*

Anlagen:

- Auslegungsentwurf
- Stellungnahme ohne Anregungen und Hinweise
- Stellungnahme mit Anregungen und Hinweise