

## Beschlussvorlage

Nr. 2018/B III/2808

### Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b i.V.m. § 13 a BauGB an der Holtanger Straße in Westerscheps

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit
Bauausschuss	11.09.2018	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	18.09.2018	Entscheidung

**Federführung:** Fachbereich Gemeindeentwicklung und  
Wirtschaftsförderung

**Beteiligungen:**

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

#### Sachdarstellung:

Wie bereits in der Sitzung des Bauausschusses am 14.08.2018 in der Vorlage Nr. 2018/B III/2781 zur Bauleitplanung am Lindendamm in Osterscheps berichtet, liegt der Verwaltung für einen Bereich an der Holtanger Straße ein Antrag der dortigen Eigentümerin vor, eine Bauzeile entlang der Holtanger Straße zwischen der Siedlung Omorikaweg und dem Grundstück Holtanger Straße 7 als Bauland auszuweisen. Die umliegenden Flächen sind entweder bereits durch die Außenbereichssatzung „Holtanger Straße“ sowie den Bebauungsplan Nr. 137 „Westlich des Zwischenweges“ durch gemeindliche Planung einer Bebauung zugeführt worden. Der fragliche Bereich ist somit der letzte verbliebene Abschnitt entlang der Holtanger Straße, an dem eine Bebauung derzeit nicht zulässig ist. Die in Rede stehende Fläche sowie die planerische Ist-Situation kann der **Anlage Nr. 1** entnommen werden.

In städtebaulicher Hinsicht kann die Schließung dieser Lücke als sinnvolle Abrundung der Bebauungsmöglichkeiten in Osterscheps bzw. Westerscheps angesehen werden. In erschließungstechnischer Hinsicht stellt die Fläche keine besonderen Anforderungen an eine Planung. Mit der Einbeziehung dieser Fläche in eine Außenbereichssatzung könnten relativ kurzfristig rund 7 Baugrundstücke geschaffen werden.

Problematisch sind aber auch hier die auf das Gebiet einwirkenden Geruchsimmissionen des gewerblichen Tierhaltungsbetrieb „Enten-Wichmann“. Weitere landwirtschaftliche Betriebe im Umkreis von weniger als 600 m zum Plangebiet sind zwar nicht vorhanden. Trotz einer umfassenden Umstrukturierung des Standortes an der Tivolistraße in Westerscheps die mit einer deutlichen Verringerung der Gesamtzahl tierzahl einhergehen soll, kommt es unter Berücksichtigung der angepeilten Plansituation zu Geruchstundenhäufigkeiten von 11 % bis 13 %. Die Werte können der von der Landwirtschaftskammer durchgeführten Berechnung entnommen werden, die als **Anlage Nr. 2** beigelegt ist.

In Abstimmung mit dem Landkreis Ammerland ist zwar bei gemeindlichen Planungen die für eine Gebietsausweisung günstigere Plansituation des Betriebes zu berücksichtigen. Aber selbst dies führt dazu, dass die für ein allgemeines Wohngebiet einzuhaltenden Werte (10% der Jahresstunden) deutlich überschritten werden.

Die Aufstellung einer Außenbereichssatzung scheidet an dieser Stelle aus planungssystematischen Gründen aus, da sich nicht der für eine derartige Satzung erforderliche separat im Außenbereich befindliche abgrenzbare bebaute Bereich herausbilden lässt, sondern das Plangebiet unmittelbar an ein bestehendes Bebauungsplangebiet (s.o.) anschließt.

Für die planerische Aktivierung kommt hier somit allenfalls die Ausweisung eines Kleinsiedlungsgebietes gemäß § 2 BauNVO in Frage. Ein Kleinsiedlungsgebiet sieht neben klassischen Wohnhäusern auch die Möglichkeit von Nutzgärten und einer Kleintierhaltung vor. Das Kleinsiedlungsgebiet ist in der für Geruchsimmissionen maßgeblichen Richtlinie (GIRL) nicht explizit benannt. Gerichtlich ist aber anerkannt, dass der Schutzanspruch eines Kleinsiedlungsgebietes aufgrund der gebietstypischen Geruchseinwirkungen niedriger anzusetzen ist, als bei einem allgemeinen Wohngebiet. So hat das OVG Lüneburg (Urteil vom 30.05.2001 – 1 K 389/00) entschieden, dass eine Erhöhung der zeitlichen Grenze zumutbarer Einwirkungen um rd. 3 bis 5 Prozent der Jahresstunden immissionsschutzrechtlich vertretbar sein kann und durch die Gemeinde in der Abwägung zugrunde gelegt werden kann. Diese Herangehensweise ist allerdings noch mit dem Landkreis Ammerland abzustimmen.

Soweit oben genanntes Vorgehen bis zur Sitzung abschließend geklärt werden kann, wird daher vorgeschlagen, für den sich aus der **Anlage Nr. 3** ergebenden Bereich einen Bebauungsplan zur Ausweisung eines Kleinsiedlungsgebietes aufzustellen, um diese ansonsten in städtebaulicher Hinsicht für eine Siedlungsentwicklung geeignete Fläche in Bebauung nehmen zu können.

Verfahrenstechnisch könnte hierbei das neu in das BauGB aufgenommene Verfahren nach § 13 b BauGB herangezogen werden, wonach das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB auch auf Außenbereichsflächen von nicht mehr als 10.000 m<sup>2</sup> Grundfläche angewendet werden kann, wenn diese Flächen sich an bereits im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

#### **Finanzierung:**

Etwaige für das Planverfahren anfallende Planungskosten wären von der Grundstückseigentümerin zu erstatten.

#### **Beschlussvorschlag:**

*Ist in der Sitzung abhängig vom Stand der Abstimmung mit dem Landkreis Ammerland zu erarbeiten.*

**Anlagen:**

- Übersichtsplan
- Ausbreitungsberechnung
- Geltungsbereich