Gemeinde Edewecht

15. November 2018

Beschlussvorlage

Nr. 2018/FB III/2891

Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine Fläche am Scharreler Damm in Klein Scharrel

Beratungsfolge	**Datum**	**Zuständigkeit**
Bauausschuss	27.11.2018	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	11.12.2018	Entscheidung

Federführung: **Fachbereich Gemeindeentwicklung und Wirtschaftsförderung**

Beteiligungen:

Verfasser/in: Knorr, Reiner 04405/916 141

Sachdarstellung:

Bereits im Jahr 2013 hat sich der Ausschuss aufgrund eines Antrages des Flächeneigentümers mit der Ausweisung einer Wohnbaufläche im Bereich Schafdamm/Scharreler Damm in Nachbarschaft zum dortigen Sportplatzgelände in Klein Scharrel beschäftigt. Seinerzeit wurde mit dem Antrag die Ausweisung eines Baugebietes zur Größe von rd. 1,5 ha angestrebt, durch das rd. 15 Bauplätze hätten entstehen können. Für eine Baugebietsausweisung relevante Planungsrahmenbedingungen insbesondere in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht wurden seinerzeit ebenfalls bereits geprüft. So wurden sowohl zum Verkehrslärm als auch zum Freizeitlärm ausgehend vom benachbarten Sportplatz Begutachtungen durchgeführt. Ebenso wurde hinsichtlich landwirtschaftlicher Geruchsimmissionen durch die Landwirtschaftskammer die grundsätzliche Einhaltung der Grenzwerte für die Ausweisung von Wohnbauflächen signalisiert. In diesem Zusammenhang wird auf die damalige Beratungsvorlage Nr. 2013/FB III/1476 verwiesen.

Die Weiterführung des damaligen Verfahrens scheiterte letztlich an der Frage der Erschließungsträgerschaft.

Nunmehr hat der Flächeneigentümer der Verwaltung einen modifizierten Antrag vorgelegt. Dieser ist als **Anlage Nr. 1** beigefügt. Er strebt jetzt an, selbst als Erschließungsträger entlang des Scharreler Damms lediglich eine zweizeilige Bebauung zu realisieren, woraus maximal acht Baugrundstücke entstehen könnten. Die Grundstücke der vorderen Bauzeile sollen danach direkt vom Scharreler Damm erschlossen werden, die zweite Bauzeile wäre über die Festsetzung privater Wegeflächen zu erschließen. So soll der erschließungstechnische Aufwand minimiert werden. Ein möglicher sich hieraus ergebenden Geltungsbereich kann der **Anlage Nr. 2** entnommen werden.

Wie oben ausgeführt, konnte die planungsrechtliche Realisierbarkeit einer Flächenausweisung seinerzeit bereits bestätigt werden. Die damals erstellten Gutachten wären allerdings noch einmal auf Aktualität zu prüfen. Insbesondere sind hinsichtlich der Beurteilung des Sport- und Freizeitlärms in

immissionsschutzrechtlicher Hinsicht Änderungen in Kraft getreten, die eine Verbesserung der planerischen Ausgangslage erwarten lassen. Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Wohnbaufläche bereits dargestellt. Im Städtebaulichen Entwicklungskonzept ist die Fläche als Reservefläche für Klein Scharrel zur Sicherung der Eigenentwicklung erfasst. Da die Fläche an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt, könnte für die Aufstellung eines Bebauungsplanes das Verfahren nach § 13 b BauGB herangezogen werden, wonach im beschleunigten Verfahren auch Außenbereichsflächen mit weniger als 10.000 m² Grundfläche als Maßnahme der Innenentwicklung ausgewiesen werden können.

Die beantragte Ausweisung dieser sehr überschaubaren Wohnbaufläche wird von Seiten der Verwaltung daher grundsätzlich positiv beurteilt. Hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sollte sich das Gebiet an die Umgebungsbebauung anpassen, so dass ein allgemeines Wohngebiet mit einer eingeschossigen Bauweise festzusetzen wäre. Des weiteren sollte die Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt werden. Die Zahl der Wohnungen in Gebäuden sollte auf zwei bzw. je Doppelhaushälfte auf eine Wohnung beschränkt werden. Als Mindestgrundstücksgröße wären 500 m² festzusetzen. Da der Flächeneigentümer die Erschließung in Eigenregie anstrebt, wäre mit ihm ein entsprechender Erschließungs- bzw. städtebaulicher Vertrag zu schließen. In diesem Vertrag wäre neben der Absicherung der Erschließungsstandards auch die Übernahme der Planungskosten sowie der Infrastruktur-Folgekosten zu regeln. Von der Verwaltung wird angeregt, in diesem Fall auch von der Möglichkeit Gebrauch zu machen, über die Abgeltung des Infrastrukturbetrages hinaus, eine Gegenleistung für den Abschluss des städtebaulichen Vertrages zu vereinbaren. Hierzu wird die Verwaltung in der Sitzung nähere Erläuterungen geben.

Finanzierung:
Die Kosten des Verfahrens sind durch den Antragsteller zu tragen. Hierzu ist ein entsprechender städtebaulicher Vertrag abzuschließen, in dem neben der Übernahme des Infrastrukturbetrages auch eine Gegenleistung für den Abschluss des städtebaulichen Vertrages zu vereinbaren ist.

Beschlussvorschlag:
Für den sich aus der Anlage Nr. 2 der Beschlussvorlage zu TOP 8 der Sitzung des Bauausschusses am 27.11.2018 ergebenden Bereich soll nach den zurzeit geltenden Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) im beschleunigten Verfahren gem. §§ 13a, 13b BauGB der Bebauungsplan Nr. 181 aufgestellt werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage eines entsprechenden Entwurfes die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB durchzuführen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu der Planung gem. § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

Anlagen:
- Antrag
- Geltungsbereich