

Beschlussvorlage

Nr. 2020/FB III/3223

**Antrag auf Erlass einer Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB
(Außenbereichssatzung) an der Gemeindestraße "Am Düker" in Jeddelloh II**

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit
Bauausschuss	02.03.2020	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	17.02.2020	Entscheidung
Verwaltungsausschuss	10.03.2020	Entscheidung

Federführung: Fachbereich Gemeindeentwicklung und
Wirtschaftsförderung

Beteiligungen:

Verfasser/in: Knorr, Reiner 04405 916-2230

Sachdarstellung:

Mit dem als Anlage Nr. 1 beigefügten Schreiben wird über eine Rechtsanwaltskanzlei für die Antragstellerin die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung einer Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB bzw. hilfsweise einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB beantragt.

Ausgangslage

Diesem Antrag liegt ein bereits seit dem Jahr 2013 bestehendes Bemühen der Antragstellerin zugrunde, auf dem Flurstück 70/1 der Flur 42 ein Zweifamilienhaus errichten zu dürfen. Für dieses geplante Bauvorhaben wurde durch die Antragstellerin dementsprechend bereits 2013 ein Antrag auf Bauvorbescheid gestellt.

Nach übereinstimmender Einordnung des Landkreises Ammerland sowie der Gemeinde Edewecht ist der Bereich „Am Düker“ in Jeddelloh II bauplanungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Ein Bebauungsplan besteht für diese Flächen nicht. Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich ebenfalls nicht als Baufläche dargestellt. Es besteht entlang der Straße zwar eine einzeilige Bebauung, diese hat allerdings als losgelöster Siedlungssplitter aus sich heraus keine Ortsteilqualität, so dass es sich bei dem bebauten Bereich lediglich um einen Siedlungssplitter im Außenbereich handelt. Selbst bei der Einordnung der bestehenden Häuserzeile als ein „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ gemäß § 34 BauGB würde das Flurstück 70/1 nicht am Bebauungszusammenhang teilnehmen, da in bauplanungsrechtlicher Hinsicht dieser mit der Rückseite der Gebäude der vorderen Bauzeile endet und in jedem Fall das geplante Baugrundstück selbst weiterhin dem Außenbereich zuzuordnen ist. Durch den vorgesehenen Bauort würde darüber hinaus erstmals entlang der Straße eine sog. rückwärtige Bebauung entstehen und damit eine zweite Bauzeile eröffnet.

Aus diesen Gründen wurde der Bauvorbescheid für das Zweifamilienhaus seinerzeit abgelehnt. Durch die Antragstellerin ist bislang auch weiterhin offen gelassen worden, durch wen die zweite Wohneinheit genutzt werden würde. Im Außenbereich wäre die Nutzung durch einen Familienangehörigen des Bauherrn Zulässigkeitsvoraus-

setzung für diese zweite Wohneinheit. Gegen diese Entscheidung wurde von der Antragstellerin Widerspruch und nach dessen Zurückweisung durch den Landkreis, letztlich Klage beim Verwaltungsgericht Oldenburg eingereicht. Dieses Verfahren wurde im letzten Jahr zunächst ruhend gestellt, weil die Antragstellerin nunmehr vor Abschluss des Gerichtsverfahrens die Möglichkeiten der Ausweisung eines Satzungsgebietes prüfen will.

Die Lage des Grundstücks sowie der beabsichtigte Bauort sind der **Anlage Nr. 2** zu entnehmen.

Städteplanerische Einordnung

Wie oben bereits ausgeführt, bestehen für diesen Bereich bislang keine städtebaulichen Planungen. Weder im Flächennutzungsplan (siehe **Anlage Nr. 3**) noch im Städtebaulichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Edewecht (siehe **Anlage Nr. 4**) wird dieser Bereich als Fläche für eine anzustrebende Wohnbauentwicklung erfasst, so dass städtebauliche Erwägungen der Gemeinde Edewecht zur Schaffung von Wohnraum an dieser abseits des Siedlungskerns von Jeddelloh II gelegenen Stelle nicht bestehen. Diese sind vielmehr im oder unmittelbar an den Ortskern angrenzend anzustreben, wie es derzeit auch mit der Fläche nördlich der Gartenstraße vorbereitet wird. In städteplanerischer Hinsicht kann deshalb für den Bereich rückwärtig der Gemeindestraße „Am Düker“ derzeit kein Planungserfordernis hergeleitet werden.

Innenbereichssatzung

Auch in rein rechtlicher Hinsicht kann aus den tatbestandlichen Anforderungen sowohl des § 34 Abs. 4 BauGB als auch des § 35 Abs. 6 BauGB die Möglichkeit einer Einbeziehung des Grundstücks der Antragstellerin in einen entsprechenden Satzungsgebiet nicht hergeleitet werden:

Unabhängig davon, dass nach Auffassung der Gemeinde sowie des Landkreises der bebaute Bereich „Am Düker“ nicht als im Zusammenhang bebauter Ortsteil einzuordnen ist, wäre für eine Innenbereichssatzung (Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung) gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erforderlich, dass für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Geltungsbereich einer Innenbereichssatzung diese Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Dies muss für das Flurstück 70/1 verneint werden, da zum einen für das Grundstück aus der bestehenden Bebauung heraus keine prägende Wirkung in Form einer zweiten Bauzeile abzuleiten ist und zum anderen ausgehend von den von der Straße „Am Düker“ aus erschlossenen Grundstücken keine Prägung dahingehend vorhanden ist, dass quasi „über Eck“ ein Baugrundstück hinzutritt, welches über den von der Gemeindestraße abzweigenden Stichweg aus erschlossen wird. Das Baugrundstück wird im Gegenteil vielmehr durch die im weiteren Verlauf des Stichweges vorhandene Außenbereichslage geprägt.

Außenbereichssatzung

Gegen die Einbeziehung des Grundstücks in eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB spricht, dass der bebaute Bereich im Außenbereich, der für die Abgrenzung eines Satzungsgebietes erforderlich ist, in der einzeiligen Bebauung entlang der Straße „Am Düker“ besteht. Auf der Seite des Stichweges, auf der sich das Flurstück 70/1 befindet, lässt sich dagegen kein bebauter Bereich definieren. Das nächstgelegene Wohnhaus befindet sich in einer Entfernung von fast 300 m. Für die planerische Überbrückung derartiger „Lücken“ ist das Instrument der Außenbe-

reichssatzung nicht geeignet. Dies allein schon mit Blick darauf, dass hierdurch abseits der Ortslage und somit der weiterführenden Infrastruktureinrichtungen der Bau von 10 bis 12 Wohnhäusern (unter Umständen jeweils mit zweiter Wohneinheit für Familienangehörige) möglich würde. Dies gilt letztlich auch für den Fall, dass eine Spiegelung der auf der östlichen Seite des Stichweges befindlichen Bebauung als Abgrenzungskriterium für rechtlich haltbar angesehen werden würde. Auch hierdurch ergäbe sich eine Erweiterung des Siedlungssplitters um 5 bis 6 Baugrundstücke, für die an dieser Stelle des Gemeindegebiets eine städteplanerische Begründung fehlt. Hinzuweisen wäre im Falle einer derartigen Abgrenzung auch auf die damit verbundene Vorbildwirkung für die verbleibende Teilstrecke bis zum nächstgelegenen Wohnhaus.

Die Verwaltung rät daher sowohl aus städteplanerischer als auch planungsrechtlicher Hinsicht von der Ausweisung eines Satzungsgebiets wie beantragt ab. Dies auch, da der bebaute Bereich „Am Düker“ aus sich heraus noch Baulücken aufweist, die bereits jetzt ohne Erlass einer Satzung bebaut werden könnten. Hinzuweisen ist abschließend auch darauf, dass bereits in einem Ortstermin in dieser Bausache zwischen Antragstellerin, Gemeinde und Landkreis im Jahr 2013 die Möglichkeit des Erlasses einer Außenbereichssatzung verneint wurde.

Klimaauswirkung:

Bei Erlass der Satzung wäre über den Einzelfall der Antragstellerin hinaus die Möglichkeit für die Errichtung weiterer Wohnbauvorhaben abseits der Ortslage sowie der zentralen Infrastrukturangebote eröffnet. Dies kann zusammen mit der Inanspruchnahme bislang unbebauter Außenbereichsflächen zu klimarelevanten Auswirkungen führen.

Beschlussvorschlag:

Der Antrag auf Aufstellung einer Innenbereichs- bzw. Außenbereichssatzung für den Bereich „Am Düker“ in Jeddelloh II, der auch das Flurstück 70/1 der Flur 42, Gemarkung Edeweicht erfasst, wird abgelehnt.

Anlagen:

- Antrag
- Übersichtsplan mit Abgrenzungsvarianten
- Auszug Flächennutzungsplan
- Auszug Städtebauliches Entwicklungskonzept