

Beschlussvorlage

Nr. 2017/FB III/2583

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 105 in Husbäke

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit
Bauausschuss	28.11.2017	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	12.12.2017	Entscheidung

Federführung: Fachbereich Gemeindeentwicklung und
Wirtschaftsförderung

Beteiligungen:

Verfasser/in: Knorr, Reiner 04405/916 141

Sachdarstellung:

Für den Bereich der Straße „Zur Turnhalle“ in Husbäke wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 105 im Jahre 1999 ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan sieht zur Erschließung der rückwärtig im Plangebiet gelegenen Flächen eine Aufschließungsstraße vor. Diese wurde bislang allerdings aufgrund der schwierigen Bodenverhältnisse und der damit zu erwartenden hohen Kosten für diese Erschließungsanlage nicht hergestellt.

Die rückwärtig innerhalb des Baugebietes gelegenen Flächen sind somit in planungsrechtlicher Hinsicht derzeit nicht erschlossen.

Bis auf ein Grundstück befindet sich der auf diese Weise bislang nicht bebaubare Bereich im Eigentum der Gemeinde Edewecht. Das in privatem Eigentum befindliche Grundstück gehört den Eheleuten Stomberg, Husbäke, die nunmehr beabsichtigen, dort ein Wohnhaus zu errichten. Zur verkehrlichen Erschließung des Baugrundstückes soll hierbei nach Vorstellung der Eheleute Stomberg abweichend von der gemäß Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraße über eine von ihm hinzuerworbene Fläche erfolgen, über die das Baugrundstück außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes an die öffentliche Verkehrsfläche der Straße zur Turnhalle angeschlossen werden kann. Die Gesamtsituation kann dem als **Anlage Nr. 1** beigefügten Plan entnommen werden.

Der Landkreis Ammerland hat den Eheleuten Stomberg gegenüber mitgeteilt, dass ein entsprechender Bauantrag aufgrund der vom Bebauungsplan abweichend vorgesehenen Erschließung nicht genehmigungsfähig wäre. Auch eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes komme bei erschließungsrelevanten Festsetzungen nicht in Frage. Die Möglichkeit, die geplante Privaterschließung als vorübergehend (bis zu einer etwaigen Fertigstellung der Planstraße) abweichende Erschließung zu dulden, wurde von Seiten des Landkreises nicht gesehen.

Ermöglicht werden könnte das Bauvorhaben nur durch eine Anpassung des Bebauungsplanes dahingehend, dass die von den Eheleuten Stomberg vorgesehene und sich in ihrem Eigentum befindliche Wegefläche als zulässige Erschließungsfläche im

Bebauungsplan vorgesehen wird.

In beitragsrechtlicher Hinsicht würde sich für die Gemeinde Edewecht durch eine derartige Anpassung des Bebauungsplanes kein Nachteil ergeben. Auch wenn das Grundstück der Eheleute Stomberg nach Ergänzung der Festsetzungen planerisch über eine zweite Erschließungsmöglichkeit verfügt, wäre das Grundstück im Falle der Herstellung der ursprünglich zur Erschließung erforderlichen Straße an den Straßen- ausbaukosten zu beteiligen. Daneben wäre die Fläche zu den Kosten der sozialen Infrastruktur heranzuziehen.

Da der Gemeinde in finanzieller Hinsicht durch eine Änderung des Bebauungsplanes keine Nachteile drohen und durch die Änderung der Erschließung nur dieses eine Vorhaben erschlossen werden kann (also für das Baugebiet hierdurch kein Präzedenzfall geschaffen wird), wird vorgeschlagen, durch entsprechende Anpassung der Bauleitplanung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben der Eheleute Stomberg zu schaffen.

Beschlussvorschlag:

- 1. 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 28.11.2017 ergebenden Bereich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ein Bebauungsplan zur Einbeziehung der Parzelle 23/16 der Flur 35, Gemarkung Edewecht, als Erschließungsfläche für das im Bebauungsplan Nr. 105 belegene Flurstück 23/15 der Flur 35, Gemarkung Edewecht, aufgestellt werden.*
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage eines entsprechenden Plannentwurfes die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch Auslegung der Planung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB durchzuführen.*

Anlagen:

- Lageplan