Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/0532/2016

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Aufstellung einer Außenbereichssatzung für Spohle, Im Winkel;

- hier: a) **Aufstellungsbeschluss**
b) **Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	
Bau- und Umweltausschuss	08.02.2016	öffentlich
Verwaltungsausschuss	15.02.2016	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Über eine Wohnbauentwicklung in Spohle ist in der vergangenen Ratsperiode mehrfach beraten worden. Der Verwaltungsausschuss hatte zuletzt in seiner Sitzung am 09.03.2009 die Aufstellung einer Außenbereichssatzung für einen Bereich an den Straßen Im Winkel und Torfweg beschlossen (siehe Vorgang Nr. 09/2009). Durch eine Außenbereichssatzung kann die Gemeinde nach § 35 Abs. 6 BauGB bestimmen, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen. D. h. die Zulässigkeit für Wohnzwecke dienende Vorhaben wird erweitert und für sie, wenn keine anderen öffentlichen Belange (als die Darstellungen im Flächennutzungsplan) beeinträchtigt werden, ein Baurecht geschaffen. Das Verfahren ähnelt dem vereinfachten Verfahren für einen Bebauungsplan, d. h. es ist (lediglich) ein Verfahrensschritt - die öffentliche Auslegung mit gleichzeitiger Behördenbeteiligung - durchzuführen.

Im Rahmen der damaligen Auslegung hatte der Landkreis Ammerland erhebliche Bedenken gegen die Planung geäußert. Man war der Auffassung, dass eine Außenbereichssatzung nicht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sei, da der Satzungsbereich überwiegend landwirtschaftlich geprägt sei. Spohle sei im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises als einer von kreisweit lediglich zwei Standorten mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Ländliche Siedlung“ festgelegt worden, womit der Landwirtschaft und nicht der Wohnbebauung Entwicklungsspielraum gewährt werden soll. Dem Kreisbauamt lagen seinerzeit zudem konkrete Erweiterungsanträge landwirtschaftlicher Betriebe vor, die in dem Immissionsschutzgutachten nicht berücksichtigt worden seien, und die laut Raumordnung vor einer wohnbaulichen Entwicklung Vorrang genießen würden.

Das Verfahren wurde seinerzeit nicht fortgeführt, da der Grundstückseigentümer entgegen seiner ursprünglichen Absicht, nicht mehr verkaufen wollte. Eine inhaltliche Beratung über die eingegangenen Stellungnahmen fand nicht mehr statt (siehe Vorgang 09/2192).

Für die damalige Planung lag ein Immissionsschutzgutachten vor (siehe Anlage). Danach werden die Immissionswerte für ein Dorfgebiet (max. 15 % der Jahresgeruchsstunden) in dem angestrebten Wohnbereich weitgehend eingehalten. Im Randbereich kann nach Aussage des Gutachtens auch eine belästigungsrelevante Kenngröße von 20 % akzeptiert werden. Im Ergebnis bedeutet dies, dass das in Rede stehende Gelände für eine Wohnbebauung im Außenbereich aus immissionsrechtlicher Sicht geeignet ist.

Über den möglichen Ankauf der Fläche ist bereits mit dem Grundstückseigentümer erfolgreich verhandelt worden. Am 20.01.2016 wurde ein Kaufoptionsvertrag unterzeichnet, der ein entschädigungsloses Rücktrittsrecht beinhaltet für den Fall, dass die Umwandlung in Wohnbaugelände im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens nicht möglich oder nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten verbunden ist oder der Gemeinderat dem angestrebten Kauf nicht zustimmt.

Mit dem Grundstückseigentümer wurde vereinbart, dass der Betrieb der Heinemann GbR an der Wiefelsteder Straße keine Beeinträchtigungen insbesondere auf dessen Schallemissionen durch die Wohnbebauung zu erwarten hat. Im damaligen Auslegungsverfahren hat es hierzu jedoch keinerlei Hinweise der beteiligten Behörden gegeben. Zudem hätte der Satzungsbereich lediglich den Schutzanspruch eines Mischgebietes. Auf das vorsorgliche Erstellen eines Lärmschutzgutachtens sollte daher verzichtet werden.

Aufgrund der Reduzierung des Geltungsbereichs und der großen Zeitspanne zwischen dem damaligen und dem aktuellen Verfahren wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, eine (erneute) öffentliche Auslegung mit gleichzeitiger Behördenbeteiligung durchzuführen.

Finanzierung:

Entsprechende Haushaltsmittel stehen im Haushaltsplan für das Jahr 2016 nicht zur Verfügung und müssten daher überplanmäßig zur Verfügung gestellt werden. Die Mehraufwendungen können durch Minderaufwand im Personalbudget (Erstattung von Sanierungsgeldern der VBL, die von den Aufwendungen abzusetzen sind) finanziert werden.

Vorschlag / Empfehlung:

- a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die Aufstellung einer Außenbereichssatzung für Spohle, Im Winkel, gemäß § 35 Abs. 6 BauGB.
- b) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Anlagen:

- Konzept Entwurf
- Festsetzungen Entwurf
- Geltungsbereich Entwurf
- Begründung Entwurf
- Immissionsschutzgutachten (2009)

Herrn BM Pieper o.V.i.A. mit der Bitte um Kenntnisnahme / Einvernehmen

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Bernd Quathamer
Fachdienstleiter

Hans-Günter Siemen
Fachbereichsleiter