



Gemeinde Salzbergen

Landkreis Emsland

Gemeinde Salzbergen
Bürgermeisterbüro

Salzbergen, 17.03.2022

Beschlussvorlage Aktenzeichen:	Vorlagennummer.: BV/035/2022 Sachbearbeiter/in: Andreas Kaiser			
Planeretzende Abwägungsentscheidung zur Herstellung einer Erschließungsanlage gem. § 125 Abs. 2 BauGB im Bereich der Straße "Winkelweg"				
Beratungsfolge:				
Gremium	Datum	Sitzungsart	Zuständigkeit	Reihenfolge
Verwaltungsausschuss	29.03.2022	nicht öffentlich	Vorberatung	1
Rat	31.03.2022	öffentlich	Entscheidung	2

Darlegung des Sachverhaltes:

Die Herstellung von Erschließungsanlagen setzt gemäß § 125 Absatz 1 BauGB im Allgemeinen einen Bebauungsplan voraus. Für die Erschließungsanlage „Winkelweg“ besteht kein Bebauungsplan, der die Straßenverkehrsflächen festsetzt.

Für die Bereiche ohne planungsrechtliche Festsetzung der Straßenverkehrsfläche gilt die Erschließungsanlage gemäß § 125 Abs. 2 BauGB als ordnungsgemäß hergestellt, wenn diese den Anforderungen nach § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB entspricht. So muss die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit den Zielen der Raumordnung übereinstimmen. Weiter müssen die in § 1 Abs. 5 und 6 BauGB genannten Grundsätze, Leitlinien und öffentlichen und privaten Belange von der Planung berücksichtigt und gem. § 1 Abs. 7 BauGB gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden. Diese Anforderungen werden im Weiteren erläutert.

Ziel der planersetzenden Abwägungsentscheidung zur Herstellung einer Erschließungsanlage ist es, die öffentliche Anlage überhaupt herstellen zu dürfen und in der Konsequenz die Erschließungskosten auch auf die Beitragspflichtigen umlegen zu können.

Planverfahren:

§ 125 Abs. 2 BauGB definiert keinen festen Ablauf für das Planverfahren. Der betroffene Bereich der Straße „Winkelweg“ (siehe Anlage) ist seit Jahrzehnten als Straße im Außenbereich gewidmet worden. Ein Ausbau als Ortsstraße ist bisher nicht erfolgt. Der nun geplante Endausbau ist in jeder Hinsicht unproblematisch. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden daher nicht beteiligt. Eine öffentliche Auslegung der Ausbauplanung erfolgte ebenfalls nicht.

Die Ausbauplanung wurde den betroffenen Anliegerinnen und Anliegern vorgestellt und gemeinsam diskutiert. Änderungswünsche wurden nur hinsichtlich der Reduzierung der entstehenden Kosten geäußert. Funktional bestanden gegen den Ausbau keine Bedenken.

Bindung der Herstellung der Erschließungsanlage an die Grundsätze der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4-7:

Nachfolgend werden die von der Herstellung der Erschließungsanlage betroffenen Aspekte zusammengetragen und bewertet. Im Anschluss daran werden die ermittelten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen:

Bindung an übergeordnete Planung (§1 Abs. 4 BauGB):

Bauleitpläne müssen den Zielen der übergeordneten Planungen (Landes- und Regionalplanung) entsprechen. Der rechtsgültige übergeordnete Flächennutzungsplan sieht beidseitig des Winkelwegs Wohnbauflächen vor. Der Ausbau der Erschließungsanlage dient der Erschließung dieser Wohnbauflächen und hat nur kleinräumliche Auswirkungen. Diese verstoßen nicht gegen ein Ziel der Raumordnung. Die Ziele der überörtlichen Planung sind nicht betroffen.

Gewährleistung einer nachhaltigen Entwicklung (§1 Abs. 5 BauGB)

Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung sind gesetzlich verankerte Ziele der Bauleitplanung und müssen auch bei der planeretzenden Abwägungsentscheidung nach § 125 Abs. 2 BauGB befolgt werden. Durch den Ausbau der Straße „Winkelweg“ werden lediglich geringfügig neue Flächen in Anspruch genommen. Es erfolgt lediglich der Ausbau als Ortsstraße. Der Ausbaustandard ist maßvoll gewählt und auf das notwendige Mindestmaß beschränkt. Entsprechend der Nutzungen und den daraus resultierenden Mindestbreiten werden diese hergestellt und entsprechen folglich dem Ziel einer wirtschaftlichen Erschließung und einer nachhaltigen Entwicklung.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse definieren sich unter anderem über die Belichtung und Besonnung der Wohnungen, die Einwirkung von Lärm und über die Erschließung. Durch die Herstellung der Erschließungsanlage ergibt sich keine Erhöhung des Verkehrsaufkommens. Die bisher nur in Teilen befestigte Wegefläche konnte nicht ausreichend entwässert werden, so dass bei Regen sich großflächig Wasserpfützen ergaben. Der Ausbau soll auch einer ordnungsgemäßen Entwässerung der Straßenflächen dienen. Eine entsprechende normgerechte Entwässerungskanalisation mit Nebenanlagen wird eingebaut.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewährleistet.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Die Herstellung der Erschließung in gestalterisch ansprechender Form trägt zu einer Verbesserung des Wohnumfelds der Bevölkerung bei.

Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Die Belange sind durch den Ausbau der Erschließungsanlage nicht berührt.

Erhaltung der vorhandenen Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Die Belange sind durch den Ausbau der Erschließungsanlage nicht berührt.

Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Im näheren Umfeld der Erschließungsanlage befinden sich keine Baudenkmäler. Der Ausbau der Erschließungsanlage trägt zu einer positiven Gestaltung des Orts- und Straßenbildes bei.

Belange der Religionsgemeinschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)

Die Belange der Kirchen- und Religionsgemeinschaften sind durch den Ausbau der Erschließungsanlage nicht berührt.

Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Die Belange des Umweltschutzes umfassen die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Der Ausbau der Erschließungsanlage erfolgte an gleicher Stelle, an der sie seit Jahrzehnten bereits vorhanden ist. Den Belangen des Bodenschutzes und des sparsamen Umgangs mit Flächen ist Rechnung getragen. Des Weiteren sind auch artenschutzrechtliche

Belange nicht betroffen.

Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Belange der Wirtschaft sind, wie auch die in § 1 Abs. 6 Nr. 8 b) bis f) BauGB genannten Belange, nicht betroffen.

Belange der Mobilität (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Der Ausbau von Erschließungsanlagen richtet sich nach den Anforderungen der Umgebung. In diesem Falle wurde kein Abschnitt gebildet, die öffentliche Erschließungsanlage schließt jeweils an eine Sammelstraße an.

Durch die Maßnahme wird die Qualität der Erschließung sowohl für Kraftfahrzeuge als auch für Radfahrer und Fußgänger erhöht.

Belange der Verteidigung (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)

Die Belange der Verteidigung sind durch den Ausbau der Erschließungsanlage nicht berührt.

Ergebnisse von städtebaulichen Entwicklungskonzepten (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Der Ausbau dient der besseren Erreichbarkeit der am Winkelweg gelegenen Grundstücke und Wohngebäude. Der Ausbau steht daher im Einklang mit den städtebaulichen Entwicklungskonzepten.

Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Durch die Maßnahme werden kaum zusätzlichen Flächen versiegelt. Eine Straßenentwässerung, eingeschlossen Straßenrinnen und – einläufe, wird mit der Maßnahme gleichzeitig realisiert. Mit dem Ausbau der Erschließungsanlage wird eine kontrollierte Wasserführung über eine Straßenentwässerung vorgenommen. Die Belange des Hochwasserschutzes sind durch den Ausbau der Erschließungsanlage nicht berührt.

Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)

Die Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden sowie deren Unterbringung sind durch den Ausbau der Erschließungsanlage nicht berührt.

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind die zusammengetragenen öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abzuwägen.

Die Ausführungen zeigen, dass alle in den Grundsätzen der Bauleitplanung genannten Belange angemessen berücksichtigt werden, soweit diese von der Planung überhaupt betroffen sind.

Dem Endausbau der Erschließungsanlage „Winkelweg“ stehen keine privaten und öffentlichen Belange entgegen.

Der grundsätzliche Wunsch von privaten Grundstückseigentümern, nicht mit Erschließungsbeiträgen wirtschaftlich belastet zu werden, ist kein abwägungsrelevanter Belang; die Erhebung von Erschließungsbeiträgen unterliegt nicht der Abwägung, da sie eine im Erschließungsbeitragsrecht gem. BauGB begründete Pflicht der Gemeinde ist. Gleichwohl ist mit der Maßnahme angestrebt, sparsam und wirtschaftlich zu bauen, um die Anlieger nicht unnötig finanziell zu belasten. Dem Bestreben nach Kostensenkung stehen aber auch funktionale Aspekte und die Vermeidung eines erhöhten Unterhaltungsaufwandes gegenüber.

Fazit und weiteres Verfahren

Die planerische Abwägungsentscheidung zur Herstellung einer Erschließungsanlage gemäß § 125 Abs. 2 BauGB im Bereich der Straße „Winkelweg“ entspricht den Anforderungen nach § 1 Abs. 4 - 7 BauGB. Die Erschließungskosten können auf Grundlage dieses Beschlusses erhoben werden.

Der „Winkelweg“ ist auf gesamter Länge bisher nicht endgültig als Ortsstraße hergestellt worden.

Die Fahrbahn ist gemäß Gemeindecapsetzung erst dann als endgültig fertiggestellt zu betrachten, wenn sie einen tragfähigen Unterbau und eine Decke aus Pflaster, Asphalt, Teer, Beton oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise aufweist. Überdies fehlen Beleuchtungseinrichtungen und Einrichtungen zur Straßenentwässerung, eingeschlossen Straßenrinnen und – einläufe.

In der Konsequenz finden die Vorschriften der §§ 127 ff BauGB i.V.m. der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Gemeinde Salzbergen vom 03.02.2000 Anwendung.

Geplant ist nun der Ausbau des „Winkelweges“ in gesamter Länge entsprechend der Planung des Büros IPW, Wallenhorst unter Berücksichtigung der o.g Änderungsempfehlung, im Süd-Westen durch die „Steider Straße“ und im Norden-Osten durch den „Bruchweg“ begrenzt.

Einsparpotentiale zur bisherigen Planung:

In der Anliegerversammlung am 22.03.2022 wurde darum gebeten, Alternativen zur bisherigen Planung zu überlegen, um die bislang zu erwartenden Ausbaukosten zu reduzieren. Folgende Ausbau-Varianten können zur Diskussion gestellt werden:

Variante 1

Keine Änderung der Planung. Der Endausbau erfolgt zu einem spät möglichen Zeitpunkt. Damit bleibt der Zustand einer Baustraße bis auf weiteres erhalten.

Vorteil:

- Der Abrechnungszeitpunkt und damit auch die Zahlungsziele für die Beitragszahler verschieben sich weiter in die Zukunft.

Nachteile:

- Die drei unbebauten Baugrundstücke aus dem Baugebiet Steider Straße Süd, die vom Winkelweg erschlossen werden, wurden zu einem Preis inklusive Ablösung eines Anliegerbeitrages zum Winkelweg verkauft. Hieraus ergibt sich ein Anspruch auf zeitnahen Ausbau der Straße, jedoch nicht auf einen bestimmten Ausbaustandard.

- „Bauschäden“ wie z.B. Schlaglöcher, Pfützenbildung, etc., stellen sich früher ein als bei einer endausgebauten Straße.

- Unterhaltung / Pflege der unbefestigten Straßenseitenräume ist nicht geklärt und wäre länger notwendig.

Variante 2

Sofortiger Teilendausbau des langen Straßenschenkels, Keine Änderung der Ausbauplanung, aber Vermeidung des Zwischenein- und ausbaus von Asphalt (Baustraße) für den Teilbereich.

Vorteil:

- Einsparpotential ca. 45.500 €

Nachteile:

- es sind verkehrslenkende Maßnahmen notwendig zum Schutz der bereits fertiggestellten Flächen vor übermäßiger Belastung. (z.B. Sperrung der Durchfahrt zum Ende des Bauabschnitts, alternativ: Anordnung Einbahnstraße – die Zuständigkeit liegt bei der Verkehrsbehörde Landkreis Emsland)

- durch Irrverkehre können trotzdem Schäden im fertiggestellten Bereich entstehen

Variante 3

Breite der endausgebauten Straße wird auf 4 bzw. 5 m verringert, beidseitig ca. 1 m breiter unbefestigter Seitenstreifen, unterbrochen von Grundstückszufahrten.

Vorteil:

- Einsparpotential ca. 25.000 €

Nachteile:

- Einbahnstraßenregelung vermutlich notwendig
- „Rangierfläche“ für Autos von Kfz-Stellplätzen in Senkrechtaufstellung auf Privatgrund ist mit 4 m Straßenbreite zu gering
- Unterhaltung / Pflege der unbefestigten Straßenseitenräume nicht geklärt
- Unterhaltung / Gewährleistung von nachträglich, evtl. in Eigenleistung, befestigten Teilen des Seitenstreifens unklar

Variante 4

Kompletter Verzicht auf Baustraße, stattdessen sofortiger Endausbau mit verringerter Breite der endausgebauten Straße auf 4 bzw. 5 m, beidseitig ca. 1 m breiter unbefestigter Seitenstreifen, unterbrochen von Grundstückszufahrten.

Vorteil:

- Einsparpotential ca. 80.000 €

Nachteile:

- Einbahnstraßenregelung vermutlich notwendig
- „Rangierfläche“ für Autos von Kfz-Stellplätzen in Senkrechtaufstellung auf Privatgrund ist mit 4 m Straßenbreite zu gering
- Unterhaltung / Pflege der unbefestigten Straßenseitenräume nicht geklärt
- Unterhaltung / Gewährleistung von nachträglich, evtl. in Eigenleistung, befestigten Teilen des Seitenstreifens unklar
- Zahlungsziel für Beiträge verkürzt sich auf max. 4 Jahre nach Fertigstellung

Variante 5 (empfohlen)

Sofortiger Teilendausbau des langen Straßenschenkels, Endausbau mit verringerter Breite der endausgebauten Straße auf 4 m, beidseitig ca. 1 m breiter unbefestigter Seitenstreifen, unterbrochen von Grundstückszufahrten; sofortiger Einbau einer Baustraße im kurzen Straßenschenkel, Endausbau erfolgt später mit verringerter Breite der endausgebauten Straße auf 5 m, beidseitig ca. 1 m breiter unbefestigter Seitenstreifen, unterbrochen von Grundstückszufahrten.

Vorteil:

- Einsparpotential ca. 70.000 €

Nachteile:

- es sind verkehrslenkende Maßnahmen notwendig zum Schutz der bereits fertiggestellten Flächen vor übermäßiger Belastung. (z.B. Sperrung der Durchfahrt zum Ende des Bauabschnitts, alternativ: Anordnung Einbahnstraße – die Zuständigkeit liegt bei der

Verkehrsbehörde Landkreis Emsland)

- durch Irrverkehre können trotzdem Schäden im fertiggestellten Bereich entstehen
- „Rangierfläche“ für Autos von Kfz-Stellplätzen in Senkrechtaufstellung auf Privatgrund ist mit 4 m Straßenbreite zu gering
- Unterhaltung / Pflege der unbefestigten Straßenseitenräume nicht geklärt
- Unterhaltung / Gewährleistung von nachträglich, evtl. in Eigenleistung, befestigten Teilen des Seitenstreifens unklar

Stellungnahme der Kämmerei:

Die Maßnahme ist im Haushaltspan 2022 und ff (Endausbau) der Gemeinde Salzbergen unter den Investitions-Nummern I-20-0011 (Straßenbau) und I-20-0012 (Regenwasserkanalisation) veranschlagt.

Beim einem Vorziehen des Endausbaus sind zusätzliche Mittel in Höhe von rd. 55.000 € noch in diesem Jahr überplanmäßig zur Verfügung zu stellen. Ein Ausgleich innerhalb des HH ist entsprechend sicherzustellen. Es ist zu klären, ob eine Auftragserweiterung oder eine gesonderte Ausschreibung der vorgezogenen Arbeiten notwendig ist.

Bei Verzicht auf die Baustraße könnten seitens des bisherigen Auftragnehmers Schadensersatzforderungen (entgangener Gewinn, für bereits bestelltes Material etc.) geltend gemacht werden.

Beschlussempfehlungen:

1. Die Herstellung der Straße „Winkelweg“ im dargestellten Gebiet entspricht den Anforderungen des § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB. Die planeretzende Abwägungsentscheidung ersetzt somit gem. § 125 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. 3634) einen Bebauungsplan und ermöglicht die Herstellung der Erschließungsanlage im dargestellten Gebiet.
2. Es wird beschlossen die Endausbauplanung des „Winkelweges“ und den Zeitplan entsprechend der Variante 5 anzupassen. Der überplanmäßigen Bereitstellung der notwendigen zusätzlichen Finanzierungsmittel wird zugestimmt.