

Beschlussvorlage 01/2020/0043

Amt / Fachbereich	Datum
Bauamt	13.02.2020

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ortsrat Oldendorf	25.06.2020		Ö
Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung	01.07.2020		Ö
Verwaltungsausschuss	14.07.2020		N

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB "Alte Bauernschaft Westerhausen", Melle-Oldendorf
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Die Aufstellung der Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB wird beschlossen. Der Beschluss ist gemäß § 35 Abs. 6 i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Strategisches Ziel 4

Handlungsschwerpunkt(e) 4.2

Ergebnisse, Wirkung
(*Was wollen wir erreichen?*)

- Erhaltung der Bauernschaft als Wohnstandort
- Sicherung des Bestandes

**Leistungen, Prozess,
angestrebtes Ergebnis**
(*Was müssen wir dafür tun?*)

Schaffung einer Außenbereichssatzung

**Ressourceneinsatz,
einschl. Folgekosten-
betrachtung und
Personalressourcen**
(*Was müssen wir einsetzen?*)

- Personalkosten
- Planungskosten
(Kosten des Immissionsschutzgutachtens:
1.790,00 € netto / 2.130,10 € brutto)

Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage

Über den Ortsrat Oldendorf wurde die Aufstellung einer Außenbereichssatzung beantragt, um Wohnbebauung im Bereich der alten Bauernschaft Westerhausen trotz Außenbereich möglich zu machen. Der mögliche Geltungsbereich dieser Außenbereichssatzung umfasst eine Größe von ca. 3,5 ha.

Eine Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB kann aufgestellt werden, wenn der Bereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und eine Wohnbebauung von einigem Gewicht bereits vorhanden ist. Zudem muss eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert sein. Es darf keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen und die Beeinträchtigung von Schutzgütern soll nicht zu befürchten sein. Sind diese Voraussetzungen gegeben, so kann durch die Satzung bestimmt werden, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben, als auch kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nicht entgegen gehalten werden kann, dass sie der Darstellung im Flächennutzungsplan über Wald und Fläche für die Landwirtschaft entgegenstehen oder zur Verfestigung einer Splittersiedlung beitragen.

Ziel der Satzung ist es, das Wohnen zu erhalten und weitere Wohnbebauung sowie kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe in diesem Bereich zu ermöglichen, ohne den Außenbereich als solchen aufzuheben, der aufgrund der Lage erhalten bleiben soll. Ziel ist es weiterhin, die Nebenanlagen der früheren Hofstellen ebenfalls als Wohnbebauung in diesem Bereich nutzen zu können, um so den Fortbestand zu sichern. Eine Erweiterung in den Außenbereich soll nicht stattfinden, sondern lediglich die Splittersiedlung als solche erhalten werden.

Die Grenzen der Satzung sind so festgelegt, dass eine Erweiterung der Bebauung in den Außenbereich hinein nicht erfolgen kann. Vielmehr stehen Lückenschlüsse und die Umnutzung von landwirtschaftlichen Nebengebäuden im Vordergrund. Neben dem Gewicht der Wohnbebauung ist nach § 35 Abs. 6 S. 4 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung von Bedeutung. Diese wird aufgrund der Grenzen der Satzung als auch der Inhalte in Zusammenhang mit der örtlichen Struktur gegeben. Der Geltungsbereich bildet schon heute eine Anzahl an Wohngebäuden ab, die eine Außenbereichssatzung möglich machen. Durch Lückenschlüsse und die Umnutzungsmöglichkeit von bestehenden ehemaligen landwirtschaftlichen Nebengebäuden wird die geordnete städtebauliche Entwicklung eingehalten, da eine ungerechtfertigte zusätzliche Bebauung als auch die Ausweitung der Wohnbebauung in den Außenbereich nicht ermöglicht wird. Damit wird dem Ziel einer geordneten Entwicklung entsprochen und § 35 Abs. 6 BauGB in vollem Umfang Rechnung getragen.

Da sich unmittelbar östlich des möglichen Geltungsbereiches ein landwirtschaftlicher Betrieb mit intensiver Milchviehhaltung befindet, ist die Landwirtschaftskammer Niedersachsen im Vorfeld des Verfahrens beauftragt worden, die auftretenden Immissionen zu ermitteln und zu beurteilen. Die Untersuchung ergab, dass nur ein untergeordneter Teil des Beurteilungsgebietes mit einem Immissionswert über 0,15 emittiert wird. Jedoch sind mögliche andere Belange (bspw. Schutz vor Belastungen durch Lärm, Keime, Stäube und Insektenanflug) ggf. im weiteren Verlauf ebenfalls zu prüfen.

Die Außenbereichssatzung „Alte Bauernschaft Westerhausen“, Melle-Oldendorf, wird im vereinfachten Verfahren gem. § 35 Abs. 6 i. V. m. § 13 Abs. 2 i. V. m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB aufgestellt. So kann im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 S. 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Auch § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Anschluss befinden sich direkt ein Landschaftsschutzgebiet und Waldflächen. Die Darstellung steht den durch die Satzung ermöglichten Vorhaben nicht entgegen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig.

Stellungnahme Amt für Finanzen und Liegenschaften

Budgetauswirkungen für den laufenden Haushalt:

Betroffene (s) Produkt(e):	
511-01	Räumliche Planung
HSP 4.2	Den ländlichen Raum und die Dorfentwicklung fördern (Z 2, 3, 4, 6)
LB 4	Wir verstärken die nachhaltige und ökologisches Stadt- und Regionalentwicklung
Z 4	Orientierung einer ganzheitlichen Stadtentwicklung an den gesellschaftlichen Bedürfnissen sowie ökonomischen und ökologischen Belangen
Ordentlicher Ergebnishaushalt:	erwartete Planungskosten: rd. 2.200 €
Außerordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Finanzhaushalt:	-
Bemerkungen/Auswirkungen Folgejahre:	-