

Beschlussvorlage 01/2020/0231

Amt / Fachbereich	Datum
Bauamt	29.09.2020

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ortsrat Oldendorf	19.11.2020		Ö
Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung	09.12.2020		Ö
Verwaltungsausschuss	15.12.2020		N

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

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

Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 35 Abs. 6 i. V. m. § 13 Abs. 2 i. V. m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 35 Abs. 6 i. V. m. § 13 Abs. 2 i. V. m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wird beschlossen.

Strategisches Ziel	Z 4 Orientierung einer ganzheitlichen Stadtentwicklung an den gesellschaftlichen Bedürfnissen sowie ökonomischen und ökologischen Belangen
Handlungsschwerpunkt(e)	HSP 4.2 Den ländlichen Raum und die Dorfentwicklung fördern
Ergebnisse, Wirkung <i>(Was wollen wir erreichen?)</i>	- Erhaltung der Bauernschaft als Wohnstandort - Sicherung des Bestandes
Leistungen, Prozess, angestrebtes Ergebnis <i>(Was müssen wir dafür tun?)</i>	Schaffung einer Außenbereichssatzung
Ressourceneinsatz, einschl. Folgekostenbetrachtung und Personalressourcen <i>(Was müssen wir einsetzen?)</i>	- Personalkosten - Planungskosten (Kosten des Immissionsschutzgutachtens: 1.790,00 € netto / 2.130,10 € brutto)

Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage

Bisherige Beschlüsse und weiterer Verfahrensverlauf

Über den Ortsrat Oldendorf ist Mitte 2020 die Aufstellung einer Außenbereichssatzung beantragt worden. Der dazugehörige Aufstellungsbeschluss wurde am 14.07.2020 durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Melle beschlossen.

Da die Außenbereichssatzung im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird, kann

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- vom Umweltbericht nach § 2a 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 Satz 3 BauGB abgesehen werden.

Auch § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Sollten im Rahmen dieser Beteiligung keine Stellungnahmen eingehen, die eine erneute Auslegung bedingen, kann die Außenbereichssatzung als diese beschlossen werden.

Der nun anstehende Verfahrensschritt sieht die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vor, bei der es die Möglichkeit gibt Stellungnahmen zur Planung abzugeben.

Ziel der Planung

Der mögliche Geltungsbereich dieser Außenbereichssatzung umfasst eine Größe von ca. 3,5 ha.

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

Städtebauliche Belange

Die Grenzen der Satzung sind so festgelegt, dass eine Erweiterung der Bebauung in die Umgebung 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.

Städtebauliche Bestimmungen

Vorhaben, die im Rahmen dieser Satzung errichtet werden sollen, müssen sich entlang der öffentlichen Erschließung orientieren, sofern es sich nicht um die Umnutzung von bestehenden baulichen Anlagen handelt. Weitere städtebauliche Festsetzungen (§ 9 BauGB) können im Rahmen der Außenbereichssatzung nicht getroffen werden.

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung muss sich die überbaubare Grundstücksfläche am Bestand orientieren und das Landschaftsbild darf durch das Vorhaben (§ 35 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) nicht beeinträchtigt werden.

Ökologische Belange

Für den Erlass der Satzung gilt das vereinfachte Verfahren nach § 13 Nr. 2 u. 3 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung und von der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen. Mit der Außenbereichssatzung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB). Im Änderungsbereich und dessen Umfeld sind keine Vorkommen europäisch geschützter Arten der FFH-Richtlinien bzw. nach Vogelschutzrichtlinien bekannt. Das FFH-Gebiet „Obere Hunte“ (3616-301) liegt in einer Entfernung von über 2,5 Kilometer östlich des Plangebietes.

Im Genehmigungsverfahren sind zudem die ökologischen Belange im Einzelfall zu prüfen und ein Ausgleich für den Eingriff in den Naturraum dazulegen.

Planerische Einordnung

Da die Satzung keinen absoluten Bauanspruch vermittelt, können im Genehmigungsverfahren weitere, dem Außenbereich dienende Belange geltend gemacht werden. Auf diese Weise ist ein hohes Maß an Rücksichtnahme auf die Siedlungssituation im Außenbereich gewährleistet.

Alternativen

Bei der Außenbereichssatzung soll dem Wunsch der lokalen Bevölkerung nach Wohnraum und der Veränderten Struktur in der Landwirtschaft Rechnung getragen werden. Die Planung ist zur Verwirklichung dieses Wunsches nötig.

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)
Z 4	Orientierung einer ganzheitlichen Stadtentwicklung an den gesellschaftlichen Bedürfnissen sowie ökonomischen und ökologischen Belangen
Ordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Außerordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Finanzhaushalt:	-
Bemerkungen/Auswirkungen Folgejahre:	Aufwand für externe Planungskosten 2.130,10 €