

Beschlussvorlage 01/2021/0119

Amt / Fachbereich	Datum
Bauamt	22.03.2021

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ortsrat Oldendorf	22.04.2021		Ö
Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung	12.05.2021		Ö
Verwaltungsausschuss	01.06.2021		N
Rat der Stadt Melle	14.07.2021		Ö

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB "Alte Bauernschaft Westerhausen", Melle-Oldendorf; hier: Beschluss über die Abwägung und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die Abwägung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wird wie in der Anlage dargestellt beschlossen.

Die Außenbereichssatzung „Alte Bauernschaft Westerhausen“ wird als Satzung 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

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. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wurde vom 28.12.2020 bis 08.02.2021 durchgeführt.

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.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen abgegeben worden. Einzelne Träger öffentlicher Belange haben sich im Offenlagezeitraum geäußert.

Im Rahmen der Offenlage wurden von verschiedenen Stellen Hinweise gegeben.

Insbesondere wurden Hinweise

- zur Kampfmittelfreiheit (LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln - Hannover) gegeben,
- zum Trinkwasserschutzgebiet (insb. Wasserwerk und Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Landkreis Osnabrück).
- zur Löschwasserversorgung (Freiwillige Feuerwehr Melle),
- zu den Beeinträchtigungen im Rahmen der landwirtschaftlichen Betriebe (Landwirtschaftskammer, Landvolk, Landkreis Osnabrück) und
- zur grundsätzlichen Systematik der Außenbereichssatzung (Landkreis Osnabrück).

Im Rahmen eines jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens sind hier weitergehende Genehmigungspflichten möglich, die dem Schutz des Gebietes vor schädlichen Einflüssen dienen sollen. Hierbei ist die Wasserschutzgebietsverordnung der Bezirksregierung Weser-Ems vom 13.01.1989 in Gestalt der Änderung vom 08.01.2003 zu beachten. Diese stellt jedoch die Vorhaben unter einen Genehmigungsvorbehalt, der im Rahmen der konkreten Bauantragsstellung abgehandelt werden muss. Die zuständige untere Wasserbehörde wurde im Rahmen beteiligt, hat jedoch keine Stellungnahme abgegeben. Ein Hinweis wird in die Planurkunde aufgenommen. Die Thematik wurde aber bereits in der Begründung zur Offenlage abgehandelt. Der Landkreis stellt den Geltungsbereich der Satzung in Frage und zeigt auf, dass dieser hätte enger gefasst werden müssen. Abgrenzung: Der Geltungsbereich umfasst sehr enge Grenzen entlang der vorhandenen Wohngebäude entlang der Straße. Daher sind auch keine Baufenster nötig. Die Ausklammerung der landwirtschaftlichen Hofstelle und der östlichen Siedlungssplitter ist in der unterschiedlichen städtebaulichen Figur und dem nicht vorhandenen Siedlungszusammenhang begründet. Selbst bei einer Einbeziehung der landwirtschaftlichen Hoffläche wäre eine überwiegende Wohnbebauung gegeben. Zudem stellt der der Landkreis eine Genehmigung der Satzung nicht in Aussicht. Eine Genehmigungspflicht der Außenbereichssatzung ist gem. § 10 BauGB jedoch nicht gegeben, sondern die Satzung wird in eigener Zuständigkeit erlassen.

Weitere Anregungen sind der Abwägung zu entnehmen.

Ziel der Planung

Der 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.

Die Checkliste zu den ökologischen Belangen in der Bauleitplanung kann nicht ausgefüllt werden, da keine Festsetzungen im Rahmen der Außenbereichssatzung getroffen werden können.

Planerische Einordnung

Da die Satzung keinen 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.

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 4	Orientierung einer ganzheitlichen Stadtentwicklung an den gesellschaftlichen Bedürfnissen sowie ökonomischen und ökologischen Belangen
Ordentlicher Ergebnishaushalt:	<u>2.03 Aufwand Sach- u. Dienstleistungen</u> Plan: 386.100,00 € verfügbar: 139.242,06 €
Außerordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Finanzhaushalt:	-
Bemerkungen/Auswirkungen Folgejahre:	-