

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2023/022

freigegeben am **01.03.2023**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Kahne, Tabea

Datum: 23.02.2023

Außenbereichssatzung Ipwegermoor - Birkenstraße

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	13.03.2023	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	20.03.2023	Verwaltungsausschuss
Ö	21.03.2023	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Absatz 2 Nr. 3 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen vom 13.03.2023 berücksichtigt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Die Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für einen Teilbereich in der Ortschaft Ipwegermoor nebst Begründung wird gemäß § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Um eine Eigenentwicklung der Ortschaft Ipwegermoor innerhalb des wohnbaulich vorgeprägten Bereichs entlang eines Teilbereichs der Birkenstraße zu ermöglichen, war im September die Aufstellung einer Außenbereichssatzung eingeleitet worden. Auf die bisherige Beratung wird insoweit verwiesen (sh. Vorlage 2022/163).

Zwischenzeitlich hat der Entwurf der Satzung öffentlich ausgelegen und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt. Von den Trägern öffentlicher Belange wurde auf folgende Belange besonders hingewiesen:

- Der Landkreis Ammerland hat hinsichtlich der im Entwurf enthaltenen örtlichen Bauvorschriften darauf hingewiesen, dass diese nicht auf § 84 Abs. 2 NBauO begründet werden können. Insoweit wurden die Regelungen zur Dachneigung unmittelbar in den Satzungstext übernommen.
- Das Forstamt hat auf Waldflächen i. S. d. § 2 Abs. 3 NWaldLG innerhalb des Geltungsbereichs hingewiesen, bei deren Bebauung eine Waldumwandlung erforderlich werden könnte. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Satzung aufgenommen.
- Die Gastransport Nord GmbH hat auf die von ihr betriebene Gashochdruckleitung „Rastede-Huntorf“ verwiesen, die das Satzungsgebiet durchquert. Die Lage der Leitung inkl. Schutzbereich wurde in die Beikarte übernommen.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurde eine Stellungnahme eines Anliegers eingereicht. Dieser hinterfragt die Mindestgrundstücksgröße von 2.500 m², welche aus seiner Sicht so groß ist, dass nicht alle Eigentümer eine Baumöglichkeit erhalten und schlägt daher vor, eine kleinere Mindestgröße vorzusehen.

Hierzu ist folgendes zu berücksichtigen: Mit der Außenbereichssatzung sollen keine „Baurechte“ geschaffen werden. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben wird innerhalb des Satzungsgebietes weiterhin nach § 35 Abs. 2 BauGB beurteilt. Die Außenbereichssatzung hat den Zweck, dass in dem Geltungsbereich der Satzung Wohnzwecken dienenden Vorhaben zukünftig nicht entgegengehalten werden kann, dass sie den Darstellungen im Flächennutzungsplan von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Insoweit ist es nicht Planungsziel, jedem Eigentümer eine Baumöglichkeit zu geben. Vielmehr soll die Außenbereichssatzung innerhalb des durch Einzelhäuser vorgeprägten Siedlungsbereiches an der Birkenstraße eine Verbesserung der Ausnutzbarkeit bestehender baulicher Strukturen ermöglichen, die sich harmonisch in die im Außenbereich gelegenen Siedlungsstrukturen einfügt und somit zur verträglichen baulichen Ergänzung der vorhandenen Siedlungslage beiträgt.

Bei einer Mindestgrundstücksgröße von 2.500 m² ist aufgrund der vorliegenden Eigentumsverhältnisse davon auszugehen, dass ca. 8 bis 10 Neubauten realisiert werden können. Im Satzungsgebiet sind 18 Wohnhäuser vorhanden. Die Anzahl von 8 bis 10 Neubauten wird für das Erreichen des o. g. Planungsziels mehr als angemessen angesehen.

Insoweit wird vorgeschlagen, die Mindestgrundstücksgröße von 2.500 m² beizubehalten und der Anregung des Anliegers nicht zu folgen. Die vollständige Stellungnahme und der Abwägungsvorschlag sind in der Anlage 1 enthalten.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Verfahrens werden von einem Grundstückseigentümer im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages übernommen.

Auswirkungen auf das Klima:

Durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Ipwegermoor“ werden zusätzliche Baumöglichkeiten in einem Teilbereich an der Birkenstraße innerhalb vorhandener Bebauung geschaffen. Klimatische Auswirkungen erfolgen dabei durch Nutzung dieser Baurechte unter anderem durch Versiegelung der beanspruchten Flächen und Inanspruchnahme klima- und energierelevanter Ressourcen.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Satzung mit Begründung und Beikarte