

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

Vorlage-Nr.: 2008/198

freigegeben am 29.10.2008

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Guido Zech

Datum: 29.10.2008

Aufstellung einer Außenbereichssatzung für den Ortsteil Delfshausen (Dörpstraat)

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	01.12.2008	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	09.12.2008	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Dem Entwurf der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) nebst Begründung für einen Teilbereich an der Dörpstraat im Ortsteil Delfshausen zugestimmt.
2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13 Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 in Verbindung mit § 3 Absatz 2 und § 4 Abs. 2 BauGB im Vereinfachten Verfahren durchgeführt.
3. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Sach- und Rechtslage:

Auf die Vorlage 2008/155 (Beschluss des Verwaltungsausschusses zum Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages vom 16.09.2008) wird Bezug genommen.

Die vorliegende Außenbereichssatzung soll für die Bauerschaft Delfshausen an der Delfshauer Straße und den Straßen Dörpstraat und Zur Jade aufgestellt werden. Das Satzungsgebiet befindet sich überwiegend unmittelbar östlich der Dörpstraat.

Die Verwaltung hatte im Vorfeld der Aufstellung dieser und anderer Satzungen eine Untersuchung hinsichtlich möglicher Innen- und Außenbereichssatzungen im Gemeindegebiet erstellen lassen. Dabei waren u.a. auch die im Geltungsbereich dieser Satzung gelegenen Flächen als mögliche Flächen für eine Außenbereichssatzung abgegrenzt worden. Weitere mögliche Satzungsgebiete wurden bereits zwischenzeitlich realisiert.

Es ist Ziel der Gemeinde, einer Überalterung der Einwohnerstruktur in den alten Ortslagen vorzubeugen und auch der jüngeren Generation Perspektiven für ein Verbleiben in den alten Ortslagen zu bieten. Nur eine Einwohnerstruktur, die alle Altersgruppen beinhaltet, ermöglicht ein lebendiges und zukunftsweisendes Dorfgemeinschafts- und Vereinsleben. Um die nachwachsende Generation in der Ortschaft Delfshausen halten zu können, ist die Schaffung von Wohngrundstücken ein wichtiger Faktor. Vor diesem Hintergrund erscheint es sinnvoll, Baugrundstücke in einem moderaten Umfang unter Berücksichtigung der vorhandenen dörflichen Struktur zur Verfügung zu stellen. Zudem hat sich in jüngerer Vergangenheit gezeigt, dass die in anderen Satzungen festgesetzten Bauflächenpotenziale genutzt wurden und die Grundstücke vielfach bebaut wurden.

Die in der Planzeichnung dargestellten Bauteppiche unterscheiden sich maßgeblich von einer städtebaulichen Beordnung, wie sie durch einen Bebauungsplan zu erfolgen hätten. Zum einen ist es rechtlich nicht möglich, einem vorhandenen Bestand von Wohnhäusern eine ebenso große Anzahl neuer Gebäude neu gegenüber zu stellen.

Zum anderen kann für die außerhalb der Satzung gelegene gegenwärtige Bebauung keine geordnete Struktur ausgemacht werden, da diese Außenbereichgrundstücke sich bislang ungeordnet entwickelt haben. Bei den neu hinzutretenden Baumöglichkeiten wurde hinsichtlich der Lage und Größe nunmehr darauf geachtet, eine unter Einbeziehung des Altbestandes geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen.

Die unterschiedlichen Größen der Bauteppiche dürfen nicht darüber hinwegtäuschen, dass für alle Gebäude die für den Außenbereich entwickelten Grundsätze gelten, wonach nur Gebäude mit maximal 260m² Wohnfläche, sofern sie aus zwei Wohneinheiten bestehen, errichtet werden dürfen (Einzelhäuser müssen eine entsprechend geringere Wohnfläche haben). Eine vollständige Ausnutzung der Bauteppiche ist daher nicht möglich.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 16.09.2008 (Vorlage 2008/155) dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Aufstellung der Außenbereichssatzung zugestimmt. Der Vertrag wurde zwischenzeitlich durch die beteiligten Anwohner unterschrieben. Nunmehr kann das Planverfahren durchgeführt werden.

Das Planungsbüro NWP wurde mit der Erarbeitung der Satzung beauftragt. Das Ergebnis liegt nunmehr vor.

Gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) ist für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung das vereinfachte Verfahren nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden. Dies bedeutet, dass lediglich eine Öffentlichkeitsbeteiligung mit gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange notwendig ist. Auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist daher zu verzichten.

Nähere Erläuterungen werden in der Sitzung durch NWP gegeben.

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Öffentlichkeits-/ Behördenbeteiligung	Öffentliche Auslegung/ Behördenbeteiligung	Satzungsbeschluss
BauPlUmStA 01.12.08 VA 09.10.08	Entfällt	06.01.2009-06.02.2009	Ratssitzung am N.N.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für die Bauleitplanung werden durch die Mehrzahl der bevorteilten Grundstückseigentümer aufgrund des abgeschlossenen Städtebaulichen Vertrages getragen.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Satzungstext