

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

Vorlage-Nr.: 2022/163

freigegeben am **14.09.2022**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Kahne, Tabea

Datum: 12.09.2022

Aufstellung einer Außenbereichssatzung in Ipwegermoor - Birkenstraße

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	26.09.2022	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	10.10.2022	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Ipwegermoor“ gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch wird beschlossen.
2. Dem Entwurf der Außenbereichssatzung „Ipwegermoor“ wird zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Antragstellern den Entwurf der Außenbereichssatzung „Ipwegermoor“ zu erläutern und über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zur Kostenübernahme zu verhandeln.
4. Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt, sobald der städtebauliche Vertrag abgeschlossen ist.
5. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Sach- und Rechtslage:

Der Gemeinde liegt ein Antrag von Anliegern der Birkenstraße im Bereich Nordermoordamm bis Huntorfer Damm vor, wonach entlang dieses Teilbereiches an der Birkenstraße eine Außenbereichssatzung zur Bebauung der Lücken aufgestellt werden soll.

Die Zulässigkeit einer Außenbereichssatzung richtet sich nach § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch. Hiernach ist die Aufstellung dann zulässig, wenn der Bereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt und bereits eine Bebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

Im Umfeld des beantragten Bereichs befinden sich insgesamt ca. 17 Wohngebäude. Darunter befindet sich ein Gärtnereibetrieb, aber kein landwirtschaftlicher Betrieb. 3 Wohngebäude befinden sich westlich der Birkenstraße, die übrigen östlich. Viele der bestehenden Gebäude befinden sich seit Jahren in Familienbesitz. Die bestehenden Häuser stehen auf großzügigen Grundstücken und ermöglichen teilweise zwischen den Wohnhäusern eine Lückenbebauung. Folglich bietet sich auch vor diesem Hintergrund unter anderem auch das Zusammenleben mehrerer Generationen an.

Westlich der Birkenstraße befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „078 Rasteder Geestrand“. Schon alleine diese Ausweisung und auch die sehr großen Entfernungen zwischen den drei dort vorhandenen Wohngebäuden sprechen gegen die Aufnahme in den Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung. Aus Sicht der Verwaltung bietet sich daher die Ostseite der Birkenstraße ab Nordermoordamm bis Huntorfer Damm für einen Lückenschluss an. Daher wird vorgeschlagen, für diesen Geltungsbereich eine Außenbereichssatzung aufzustellen.

Da die Aufstellung einer Außenbereichssatzung lediglich den privaten Eigentümern der Grundstücke einen Vorteil verschafft, wird – wie bei derartigen Planungen üblich – vorgeschlagen, die Übernahme der Kosten des Bauleitplanverfahrens in einem städtebaulichen Vertrag mit den Begünstigten zu regeln.

Die Verwaltung hat im Zuge der Vorprüfung des Antrags der Anlieger bereits einen Satzungsentwurf erarbeiten lassen. Dieser dient insbesondere dazu, die künftigen Zulässigkeitsvoraussetzungen näher zu bestimmen. Hierzu zählt insbesondere die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße, die Anzahl der Vollgeschosse mit einem Vollgeschoss, die Anzahl der Wohneinheiten mit maximal zwei Wohnungen je Gebäude sowie die Aufnahme von örtlichen Bauvorschriften zur Errichtung von symmetrisch geneigten Dachflächen zwischen 30° und 50°.

Als Mindestgrundstücksgröße werden 2.500 m² vorgeschlagen, die vor allem auf die bisherigen, großzügigen Grundstücksgrößen an der Birkenstraße zurückgehen. Bei einer anrechenbaren Tiefe von 60 m (Satzungsbereich) ist eine Mindestbreite von ca. 41 m erforderlich, um einen Neubau als Lückenbebauung realisieren zu können. Hierdurch ist steuerbar, dass keine übermäßige Verdichtung erfolgt. Bei Auswahl einer kleineren Mindestgröße wäre aufgrund der bisherigen Eigentumsverhältnisse nicht auszuschließen, dass sich bei vollständiger Ausnutzung der Außenbereichssatzung eine zu starke, städtebaulich unerwünschte Verdichtung ergibt, die dem Ziel, die weitläufige Siedlungsstruktur zu erhalten, schaden könnte. Auf die Festsetzung von Baufenstern soll dabei explizit verzichtet werden, um den Eigentümern die Entscheidung zu überlassen, ob nördlich oder südlich der vorhandenen Wohngebäude ein weiteres Grundstück abgeteilt wird.

Die Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise mit geneigten Dächern sowie maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude orientiert sich an der Bestandsbebauung und sichert ein Einfügen in das Ortsbild.

Planungsziel ist insoweit, innerhalb des städtebaulich vorgeprägten Siedlungsbereiches an der Birkenstraße eine Verbesserung der Ausnutzbarkeit bestehender baulicher Strukturen zu ermöglichen, die sich harmonisch in die im Außenbereich gelegenen Siedlungsstrukturen einfügt und somit zur verträglichen baulichen Ergänzung der vorhandenen Siedlungslage beiträgt.

Die im Satzungsentwurf vorgeschlagenen Festsetzungen ermöglichen nicht jedem der antragstellenden Anlieger, auf seinem Grundstück eine Lückenbebauung vorzunehmen. Insoweit ist vorgesehen, dass durch den Beschlussvorschlag zunächst beschlossen wird, welche Festsetzungen in der Außenbereichssatzung getroffen werden sollen und die Verwaltung anschließend auf dieser Basis mit den Antragstellern über die Durchführung des weiteren Bauleitplanverfahrens sowie den Abschluss des städtebaulichen Vertrags zur Kostenübernahme verhandelt.

Soweit die Antragsteller dem Entwurf der Außenbereichssatzung mit den o. g. Festsetzungen zustimmen und einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen bereit sind, kann anschließend die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Ipwegermoor“ erfolgt gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB im vereinfachten Verfahren, sodass auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet und direkt die öffentliche Auslegung durchgeführt werden kann.

Finanzielle Auswirkungen:

Da die Aufstellung einer Außenbereichssatzung lediglich den privaten Eigentümern der Grundstücke einen Vorteil verschafft, wird – wie bei derartigen Planungen üblich – vorgeschlagen, die Übernahme der Kosten des Bauleitplanverfahrens in einem städtebaulichen Vertrag mit den Begünstigten zu regeln.

Auswirkungen auf das Klima:

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

Anlagen:

1. Geltungsbereich
2. Entwurf Satzung mit Begründung