

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

Vorlage-Nr.: 2024/057

freigegeben am **28.05.2024**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Kolay, Aysen

Datum: 29.04.2024

Aufstellung einer Außenbereichssatzung in Loy - Braker Chaussee

Beratungsfolge:

| <u>Status</u> | <u>Datum</u> | <u>Gremium</u> |
|---------------|--------------|---|
| Ö | 03.06.2024 | Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen |
| N | 11.06.2024 | Verwaltungsausschuss |

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Loy“ gemäß § 35 Abs. 6 Baugetzbuch wird beschlossen.
2. Dem Entwurf der Außenbereichssatzung „Loy“ wird zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Antragstellern den Entwurf der Außenbereichssatzung „Loy“ 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 Verwaltung liegt ein Antrag von Anliegern der Braker Chaussee im Ortsteil Loy vor, wonach entlang des dortigen südlichen Teilbereiches eine Außenbereichssatzung zur Bebauung von Lücken aufgestellt werden soll. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass mit einer solchen Abrundungssatzung nicht die Schaffung von Baurecht, sondern vielmehr die Verhinderung von Einschränkungen im Baurecht angestrebt wird. Wenngleich dies faktisch entsprechende Auswirkungen nach sich zieht, bleibt es dennoch bei der planungsrechtlichen Beurteilung eines Außenbereiches.

Die Zulässigkeit einer Außenbereichssatzung richtet sich nach § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB). 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 6 Wohngebäude. Darunter befindet sich kein landwirtschaftlicher Betrieb. Die bestehenden Gebäude befinden sich seit Jahren in Familienbesitz, stehen auf großzügig dimensionierten Grundstücken und ermöglichen jedenfalls teilweise zwischen den Wohnhäusern eine Lückenbebauung.

Weiterhin befindet sich in südlicher Umgebung die Bundesstraße 211 neu. Die nördliche Umgebung des Planungsgebiets ist geprägt von Siedlungsstrukturen. Insbesondere unter Berücksichtigung der Bundesstraße, für deren Verlegung sich die Gemeinde über Jahrzehnte hinweg eingesetzt hatte, sollte es Zielsetzung sein, eine Bebauung nur unter sehr restriktiven Bedingungen zu ermöglichen. Hierauf nimmt der entsprechende Entwurf Bezug.

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 einen Satzungsentwurf erarbeiten lassen. Dieser dient dazu, die künftigen Zulässigkeitsvoraussetzungen näher zu bestimmen. Hierzu zählen insbesondere die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse, 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°.

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

Es ist vorgesehen, dass durch den Satzungsentwurf zunächst grundsätzlich festgelegt 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 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 „Loy“ 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 „Loy“ würden zusätzliche Baumöglichkeiten als Lückenbebauung 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