

Beschlussvorlage	Vorlage Nr.: 00/491/2020 Datum: 19.11.2020 Fachbereich II - Planen und Bauen Sachbearbeiter/in: Iris Seydel		
	Antrag auf Erlass einer Außenbereichssatzung am Kirchweg		
Beratungsfolge Gremium	Datum	Sitzungsart	Zuständigkeit
Ortsrat Müschen		öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Planen und Feuerwehr	02.12.2020	öffentlich	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	03.12.2020	nicht öffentlich	Vorberatung
Rat	10.12.2020	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Für den Bereich der Grundstücke „Kirchweg 5 – 17 a“ wird gem. § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) das Verfahren zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung eingeleitet. Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist.

Sämtliche Kosten des Verfahrens werden den Antragstellern auferlegt. Einzelheiten sind zu einem späteren Zeitpunkt in einem noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und den Antragstellern zu regeln.

Sachverhalt:

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht stellt sich die Wohnbebauung im Bereich der Grundstücke „Kirchweg 5 – 17 a“ als Splittersiedlung im Außenbereich dar. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben bemisst sich dementsprechend nach § 35 (2) BauGB.

Die Eigentümer der Flurstücke 14, 15 und 16 der Flur 11, Gemarkung Müschen, haben bei der Gemeinde Bad Laer den Erlass einer Außenbereichssatzung beantragt, um die Bebauung zwischen den Grundstücken „Kirchweg 7“ und „Kirchweg 13“ mit dem Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern arrondieren. Im Gegenzug verpflichten sich die betreffenden Eigentümer, sämtliche Verfahrenskosten (für den Erlass der Satzung, Gutachten hinsichtlich Artenschutz und Lärmschutz etc.) zu tragen.

Aus Sicht der Verwaltung ist die beantragte Arrondierung (einzeilig in Verlängerung der bereits bestehenden Wohnhäuser) in dem Bereich städtebaulich verträglich und vor dem Hintergrund des derzeit knappen Wohnraums durchaus wünschenswert. Anschlussmöglichkeiten an bestehende, öffentliche Schmutzwasserdruckleitung sowie die öffentliche Trinkwasserleitung sind neben der verkehrlichen Zuwegung (Kirchweg) vorhanden, so dass die Erschließung der beantragten Wohnbebauung mit

verhältnismäßig wenig Aufwand möglich ist.

Nach § 35 (6) BauGB können Gemeinden für derartige, bestehende Siedlungsformen im Außenbereich durch eine Außenbereichssatzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben im Sinne des § 35 (2) BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan widersprechen (das Areal ist im geltenden Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt) oder die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Die Aufstellung einer Außenbereichssatzung ist gem. § 35 (6) BauGB an folgende Voraussetzungen geknüpft:

- Der Geltungsbereich darf nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sein.
- Es muss bereits Wohnbebauung „vom einigem Gewicht“ vorhanden sein.
- Die Außenbereichssatzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.
- Die Zulässigkeit von Bauvorhaben die der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, darf nicht begründet werden.
- Es dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Gebieten von Gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete bestehen.

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben.

Das Aufstellungsverfahren erfolgt nach den Vorschriften des Baugesetzbuches als vereinfachtes Verfahren im Sinne des § 13 BauGB.

Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe der Art verfügbarer Umweltinformationen abgesehen. Umweltrelevante Aspekte (z. B. Artenschutz und Lärmschutz => Trasse Lappwaldbahn) sind allerdings dennoch zu untersuchen und fließen erforderlichenfalls in die Planung ein.

Durch den beantragten Erlass der Außenbereichssatzung werden keine unmittelbaren Baurechte geschaffen. Andere öffentliche Belange können dazu führen, dass ein Bauvorhaben im Einzelfall nicht möglich ist oder nur unter bestimmten Voraussetzungen realisiert werden kann.

Es ist jedoch zu erwarten, dass aufgrund einer Außenbereichssatzung Baugenehmigungen für Vorhaben gem. § 35 (2) BauGB auch seitens des zuständigen Bauordnungsamtes des Landkreises Osnabrück leichter erteilt werden können, da den Vorhaben nicht mehr entgegengehalten werden kann, dass sie dem geltenden Flächennutzungsplan widersprechen oder die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Einzelheiten zur Übernahme der vollständigen Planungskosten und evtl. erforderlicher Gutachten sollten nach Vorliegen des Grundsatzbeschlusses über die Einleitung des Satzungsverfahrens in einem gesondert zu beratenden Städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Finanzielle Auswirkungen / Stellungnahme Referat Finanzen:

Keine – die Kosten werden von den Antragstellern übernommen.