



Beschlussvorlage

Nr.: **BV/155/2020 / öffentlich**

Aufhebung der rechtskräftigen Außenbereichssatzung "Am Friesoyther Kanal" gemäß § 35 (6) BauGB

Beratungsfolge:

Gremium	frühestens am
Planungs- und Umweltausschuss Verwaltungsausschuss	09.09.2020

Beschlussvorschlag:

Der Beschluss zur Aufhebung (Aufhebungsbeschluss) der rechtskräftigen Außenbereichssatzung „Am Friesoyther Kanal“ wird hiermit gefasst. Die Verwaltung wird beauftragt, das für die Aufhebung der Satzung erforderliche Verfahren durchzuführen.

Sach- und Rechtsdarstellung:

Im Jahre 1997 haben die politischen Gremien der Stadt Friesoythe durch Beschluss die Außenbereichssatzung „Am Friesoyther Kanal“ in Kraft gesetzt.

Ziel der Satzung war es, die vorhandenen Lücken zwischen den dort seinerzeit stehenden 17 Wohngebäuden mit weiteren Wohnhäusern aufzufüllen. Die Satzung grenzt zudem an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12a „Schwaneburgermoor“ an bzw. umschließt diesen vollständig.

In den letzten 25 Jahren wurden eine Vielzahl von Wohngebäuden im Bereich des Friesoyther Kanal's errichtet. Das Ziel der Satzung den seinerzeit vorhandenen Siedlungsansatz weiter zu verdichten ist vollkommen erreicht worden.

Im Satzungsbereich ist entsprechend den Erläuterungen ausschließlich die Errichtung von Wohngebäuden zulässig. Sämtliche Baugrundstücke sind mittlerweile bebaut bzw. es liegen für die noch freien Grund- bzw. Flurstücke positive Bauvorbescheide vor. Die Satzung hat die festgesetzte Zweckbestimmung erreicht und kann aufgrund der vorhandenen Bebauung alle Grundstücke im Satzungsbereich für die weitere Entwicklung des Ortes keinen Betrag mehr leisten.

Bei der Beurteilung von weiten Bauvorhaben wie z. B. Anbauten, Nutzungsänderungen vorhandener Gebäudesubstanz bzw. dem Neubau von weiteren Nebengelassen muss die Außenbereichssatzung für die planungsrechtliche Beurteilung gemäß § 35 BauGB weiter durch die Stadt als auch seitens des Landkreises Cloppenburg herangezogen werden.

Dieses zwingende Vorgehen der planungsrechtlichen Prüfung für eventuell geplante Bauvorhaben schränkt die Entwicklung des Gebietes durch die Grundstückseigentümer stark ein. So wäre z. B. die Errichtung einer 2. Wohneinheit nur für Familienangehörige unter Einhaltung bzw. Wohnungsgrößen zulässig. Ebenso der Anbau bzw. Neubau von weiteren Nebenanlagen (z. B. Garage, Carports) ist durch die Reglementierungen für den Außenbereich eher begrenzt. Auch sämtliche Nutzungsänderungen von vorhandener Gebäudesubstanz zu einer gebietsverträglichen gewerblichen Nutzung (z. B. Kiosk, gewerbliche Büronutzung oder Dienstleistungen) sind kategorisch ausgeschlossen.

Mit der Aufhebung der Außenbereichssatzung würden sich für die Grundstückseigentümer weitere und zusätzliche Möglichkeiten der Nutzung der Gebäudesubstanz bzw. der Grundstücke ergeben. Die planungsrechtliche Beurteilung würde dann auf Grundlage des § 34 BauGB erfolgen. Im Gesetzestext steht hierzu folgendes:

„Innerhalb der im Zusammenhang betauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden“.

Auf Grundlage dieser Beurteilung könnten dann auch Genehmigungen für nicht störende handwerkliche Betriebe sowie auch für Ferienwohnungen zugelassen können.

Die Kosten für die Aufhebung der Außenbereichssatzung werden seitens der Stadt Friesoythe getragen, um den Bereich „Am Friesoyther Kanal“ langfristig nicht nur die reine Wohnnutzung sondern auch für eventuelle touristische Zwecke, wie z. B. Ferienwohnungen weiter zu entwickeln.

Die Verwaltung schlägt daher vor, dem Antrag von Hr. Rost zu folgen und das Aufhebungsverfahren für die Außenbereichssatzung „Am Friesoyther Kanal“ einzuleiten.

Finanzierung:

- Keine finanziellen Auswirkungen
- Gesamtausgaben in Höhe von 3.000,00 €
- Folgekosten pro Jahr in Höhe von €
- Deckungsmittel stehen zur Verfügung unter
- Umsetzung des Beschlusses bis

Anlagen

Antrag Rost
Übersichtsplan bzw. Luftbild
Plan mit Darstellung des geplanten Aufhebungsbereiches

Bürgermeister