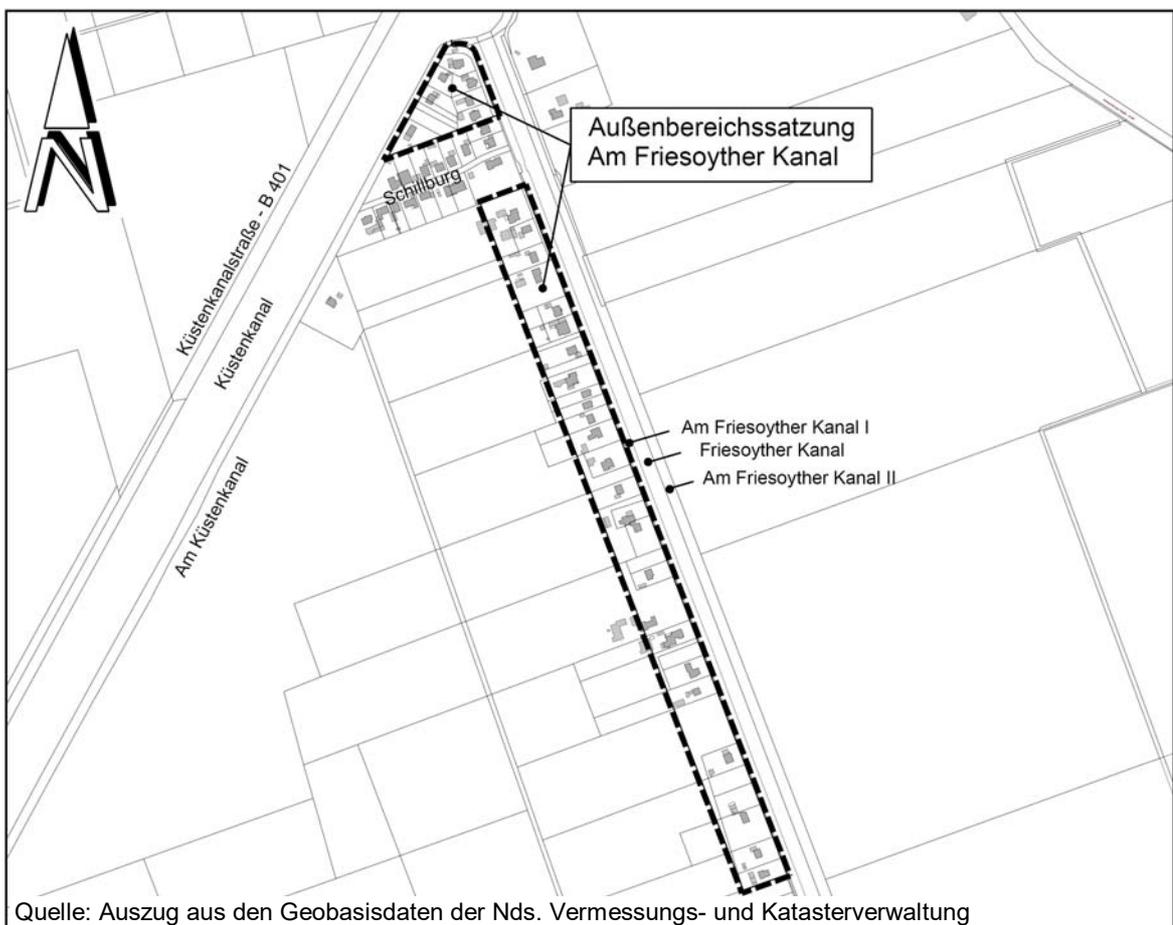




Begründung
zur 1. Änderung
der Außenbereichssatzung
gemäß § 35 Abs. 6 BauGB
„Am Friesoyther Kanal“
(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)
(Stand: Vorlage Satzungsbeschluss)



Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH

Eschenplatz 2

26129 Oldenburg

Tel. : 0441 593655

Fax: 0441 591383

e-mail: gieselmann@bfs-oldenburg.de

Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	2
2 PLANUNGSERFORDERNIS UND VORGABEN	2
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS	2
3 PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG	3
3.1 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN.....	5
4 BESTEHENDE UND GEPLANTE FESTSETZUNGEN	5
5 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	6
6 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	6
7 VERFAHREN	7

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der aus zwei Teilgebieten bestehende Geltungsbereich umfasst wesentliche Teile der Bebauung westlich der Straße „Am Friesoyther Kanal I“.

Das nördliche Teilgebiet wird im Norden und Nordwesten durch den Küstenkanal bzw. die parallel verlaufende Straße „Am Küstenkanal“ begrenzt. Im Süden schließt sich die Bebauung beidseitig der Straße „Schillburg“ (Bebauungsplan Nr. 12a) an.

Das südliche Teilgebiet befindet sich südlich der Bebauung an der Straße „Schillburg“ (Bebauungsplan Nr. 12a) und umfasst die Flächen westlich der Straße „Am Friesoyther Kanal I“ in einer Tiefe von 60 m.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung entspricht dem Geltungsbereich der ursprünglichen Außenbereichssatzung.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Satzungsgebietes ergibt sich aus der Darstellung in der Satzung.

2 Planungserfordernis und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Für den Bereich des Plangebietes wurde bereits im Jahre 1997 eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB aufgestellt, da Absichten bestanden, eine ergänzende Bebauung mit Wohngebäuden bzw. bauliche Änderungen an vorhandenen Wohngebäuden vorzunehmen. Diese sollten durch eine entsprechende Satzung ermöglicht, gleichzeitig jedoch auch die Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten gesteuert werden.

In diesem Rahmen wurde festgesetzt, dass im Satzungsgebiet nur Wohngebäude zulässig sind, wobei pro Wohngrundstück nur ein Einzelhaus zulässig sein sollte. Zudem wurde eine Bebauung auf maximal ein Vollgeschoss begrenzt.

Von einem Eigentümer wurde nun beantragt, im Gebiet neben der allgemeinen Wohnnutzung auch kleinere Handwerksbetriebe und gebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen (z.B. Kiosk, Büronutzung oder sonstige Dienstleistungen) zuzulassen.

Eine Außenbereichssatzung kann gemäß § 35 Abs. 6 Satz 2 BauGB auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. Die Stadt hält eine Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten dieses bereits weitgehend durch vorhandene Bebauung geprägten Bereichs für sinnvoll. Sie möchte dem Anliegen daher entsprechen und eine gewerbliche Nutzung im Satzungsgebiet durch die Ergänzung des Nutzungskataloges ermöglichen.

3 Planungsrechtliche Einordnung

Eine Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB ist von den Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB zu unterscheiden, die Baurechte begründen bzw. klarstellen. Die Satzung nach § 35 Abs. 6 begründet dagegen ausschließlich eine Begünstigung von im Übrigen nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilenden Vorhaben. Die Satzung ändert insbesondere nichts an der Zuordnung zum Außenbereich; sie modifiziert lediglich die Zulässigkeitsvoraussetzungen sonstiger Vorhaben (vgl. Kommentar zum BauGB, Battis/Krautzberger/Löhr, 13. Auflage § 35 RN 172).

Der Erlass einer Satzung im Sinne des Abs. 6 bedarf mehrerer wesentlicher Voraussetzungen:

- Zum einen muss es sich um bebaute Bereiche handeln, in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist,
- zum anderen dürfen die bebauten Bereiche nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sein. Eine Darstellung der Flächen als Bauflächen im Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich.

Darüber hinaus sind weitere Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung, dass

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Von welcher Größe an eine „Wohnbebauung von einigem Gewicht“ vorliegt, ist nicht an konkrete Mindestzahlen von Gebäuden geknüpft, es ist vielmehr auf die konkrete Situation abzustellen. Nach Battis/Krautzberger/Löhr kann „in Einzelfällen diese Voraussetzung entsprechend der Siedlungsstruktur schon bei drei Gebäuden vorliegen“ (siehe oben RN 173).

Ein Urteil des Bayrischen VGH vom 12.08.2003 geht davon aus, dass „ein aus vier Wohnhäusern bestehender Bebauungszusammenhang schon eine Wohnbebauung von einigem Gewicht sein kann“ (1 BV 02.1727, BauR 1/2004).

Im vorliegenden Fall waren bei Aufstellung der ursprünglichen Außenbereichssatzung im Satzungsgebiet bereits 17 Wohnhäuser und damit eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Da sowohl im Gebiet als auch unmittelbar angrenzend kein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung vorhanden ist, lag für das Gebiet auch keine überwiegende Prägung durch die Landwirtschaft vor.

Da die Bezirksregierung Weser-Ems die Aufstellung einer Außenbereichssatzung als Voraussetzung zur Erteilung von Baugenehmigungen für weitere Wohnhäuser als sinnvolle Lösung angesehen hat und da keine erheblichen Immissionskonflikte zu erkennen waren, ging die Stadt bei der Aufstellung der ursprünglichen Außenbereichssatzung davon aus, dass die Planung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprach. Diese Situation ist unverändert gegeben.

Eine Außenbereichssatzung schafft allerdings noch keine unmittelbaren Baurechte. Die Genehmigungsfähigkeit von zusätzlichen Wohngebäuden oder kleineren Handwerks- oder Gewerbebetrieben kann im Einzelfall weitere immissionsrechtliche Prüfungen erfordern. Dieses Erfordernis kann z.B. gegeben sein, wenn weitere landwirtschaftliche Vorhaben im Einwirkungsbereich des Satzungsgebietes entstanden sind.

Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet. Das Satzungsgebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Die weiteren Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall somit ebenfalls weiterhin erfüllt.

Da nicht direkt neue Baurechte geschaffen werden, kann sich die Satzung auch auf sonstige privilegierte Vorhaben nicht als entgegenstehender Belang (wie etwa ein geplantes Wohngebiet) auswirken.

Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 4 BauGB ist bei Aufstellung der Satzung § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB anzuwenden. Da die planungsrechtliche Einordnung des Gebietes vorliegend nicht verändert wird, ist auch für die Änderung der Satzung § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB entsprechend anzuwenden. Von der

Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird daher abgesehen.

3.1 Örtliche Gegebenheiten

Das Gebiet der 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Am Friesoyther Kanal“ ist mit mehreren Wohngebäuden und zugeordneten Nebenanlagen bebaut. Die Freiflächen stellen sich größtenteils als Garten- oder Rasenfläche dar.

Das Gebiet wird im Osten durch die Straße „Am Friesoyther Kanal I“ begrenzt.

Der nördliche Teilbereich wird zudem im Norden und Nordwesten durch die Straße „Am Küstenkanal“ begrenzt.

4 Bestehende und geplante Festsetzungen

Die ursprüngliche Außenbereichssatzung „Am Friesoyther Kanal“ ist am 7.3.1997 durch Bekanntmachung rechtskräftig geworden. Durch eine Außenbereichssatzung, wie sie für das vorliegende Gebiet besteht, werden in eingeschränktem Ausmaß Wohnzwecken dienende Vorhaben, die nicht bereits nach § 35 Abs. 1 oder 4 BauGB begünstigt sind, zusätzlich ermöglicht. Dazu gehören innerhalb des vorhandenen bebauten Bereichs z.B. das Auffüllen von Baulücken durch Neubauten, die Erweiterung von Wohngebäuden sowie die Nutzungsänderung von Gebäuden zu Wohnzwecken (vgl. Söfker in: Ernst-Zinkahn-Bielenberg, Lfg. 136, Oktober 2019, Rn 172).

Nach § 35 Abs. 6 Satz 2 BauGB kann die Satzung durch entsprechende Festsetzung auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. Nach Ansicht der Stadt sollen solche Nutzungen im Gebiet zukünftig zulässig sein, soweit sie gebietsverträglich sind, d.h. von ihnen keine Emissionen ausgehen, die das Wohnen wesentlich stören. Im Rahmen der vorliegenden Änderung wird daher eine entsprechende Regelung aufgenommen. Nach Auffassung der Stadt sind durch diese Ergänzung des Nutzungskataloges einschränkende oder sonstige negative Auswirkungen nicht zu erwarten.

Die übrigen einzelnen Festsetzungen der Außenbereichssatzung dienen im Wesentlichen dazu, den Umfang der baulichen Entwicklung zu begrenzen. (offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, max. ein Vollgeschoss). Diese Festsetzungen bleiben unverändert bestehen.

5 Belange von Natur und Landschaft

Bei dem Satzungsgebiet handelt es sich um bereits fast vollständig bebaute Grundstücke im Außenbereich. Die Freiflächen sind überwiegend als Zier- und Nutzgarten oder Rasenfläche angelegt. Besonders geschützte oder schützenswerte Biotop- oder Arten sind nicht vorhanden.

Mit der vorliegenden Änderung wird, neben den bisher zulässigen Wohngebäuden und Nebenanlagen, der zulässige Nutzungskatalog lediglich um gebietsverträgliche, d.h. nicht wesentlich störende gewerbliche Anlagen erweitert. Die weiteren Festsetzungen zur Bauweise und insbesondere die Geschosszahl bleiben unverändert. Damit werden durch die Änderung keine zusätzlichen Gebäude oder bauliche Anlagen, sondern nur deren zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten vorbereitet. Das Maß der möglichen Bebauung für Ersatzbauten oder eine ergänzende Bebauung wird nicht erhöht.

Damit werden durch die Änderung der Satzung auch keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Bei Realisierung weiterer Gebäude oder Gebäudeteile mit zusätzlicher Bodenversiegelung ist, wie bisher, über deren Zulässigkeit sowie über den erforderlichen Ausgleich nach § 18 BNatSchG im Rahmen der Bauantragsstellung zu entscheiden, da es sich nach wie vor um Außenbereich handelt. Zuständig ist hier, hinsichtlich der Eingriffsregelung, der Antragsteller und die Naturschutzbehörde des Landkreises.

6 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Verkehrerschließung

Die Erschließungssituation wird gegenüber der ursprünglichen Satzung durch die vorliegende Änderung nicht geändert.

Das Satzungsgebiet grenzt im Osten an die Straße „Am Friesoyther Kanal I“ an. Der nördliche Teilbereich grenzt zudem im Westen und Nordwesten an die Straße „Am Küstenkanal“. Die Grundstücke sind jeweils direkt über diese Straßenzüge erschlossen.

Ver- und Entsorgung

Gemäß § 35 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn die ausreichende Erschließung gesichert ist. Die Stadt beabsichtigt derzeit nicht die Errichtung neuer oder zusätzlicher Erschließungsanlagen. Sofern diese erforderlich werden, sind diese durch die jeweiligen privaten Bauträger herzustellen.

7 Verfahren

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 35 Abs. 6 Satz 4 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB an der Planung beteiligt. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben. Die Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Satzungsänderung hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom bis öffentlich im Rathaus der Stadt Friesoythe ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Friesoythe, den

Bürgermeister