



Mitteilungsvorlage

Nr.: MV/019/2022 / öffentlich

Antrag auf Aufstellung einer Außenbereichssatzung für Bereiche des "Friesoyther Kanals"; Antrag des Herrn Frank de Buhr

Beratungsfolge:

Gremium	frühestens am
Ausschuss für Planung, Umwelt, Klimaschutz Verwaltungsausschuss	02.02.2022

Sach- und Rechtsdarstellung:

Eigentümer der Grundstücke entlang der Straße Am Friesoyther Kanal I haben im vergangenen Jahr Bauvoranfragen für die Errichtung von Wohnhäusern im Rahmen der Lückenbebauung gestellt; diese Anträge wurden vom Landkreis allesamt abgelehnt.

Nunmehr hat Herr de Buhr den Antrag eingereicht, für den besagten Bereich eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB (sog. 35er-Satzung) aufzustellen. Im straßenseitigen Bereich sollen damit die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen der Bebauung zuzuführen. Herr de Buhr ist nicht Eigentümer der bezeichneten Grundstücke. Hier sind insgesamt sechs verschiedene Eigentümer zu verzeichnen.

Die Stadt hat in jüngster Zeit für zwei ähnlich gelagerte Außenbereichslagen versucht, entsprechende Außenbereichssatzungen zu implementieren. („Ringweg“ in Altenoythe und „Deepstreek“ in Neuvrees). Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens hat der Landkreis in seinen sehr kritischen Stellungnahmen darauf hingewiesen, dass aufgrund der baulichen Situation die Aufstellung von 35er-Satzungen unzulässig ist.

Auch die nunmehr beantragte Satzung für einen weiteren Teilbereich am Friesoyther Kanal wird nach den ersten Gesprächen mit dem Landkreis äußerst kritisch beurteilt; dem positiven Abschluss des Verfahrens wird keine Aussicht auf Erfolg eingeräumt

Die Voraussetzungen für eine 35er-Satzung sind demnach nur gegeben, wenn „...bereits eine vorhandene Bebauung dazu führt, das der Außenbereich seine Funktion als Freiraum oder als Fläche für privilegierte zulässige Vorhaben zu dienen nicht mehr oder nur noch mit wesentlichen Einschränkungen erfüllen kann. Die vorhandene Bebauung muss auf eine weitere Bebauung im Wege der baulichen Verdichtung hindeuten.“ (Auszug aus der Stellungnahme des Landkreises zum Verfahren Außenbereichssatzung Deepstreek).

Aufgrund der bisherigen Erfahrungen bei der Aufstellung von Außenbereichssatzungen und den hierzu vorliegenden Stellungnahmen sowie der mit dem Landkreis geführten Telefonate muss davon ausgegangen werden, dass die Durchführung des Satzungsverfahrens zu keinem positiven Ergebnis führen wird.

Trotzdem sollte die Stadt hier keine grundsätzlich ablehnende Haltung einnehmen, quasi als Vorgriff auf die zu erwartende Ablehnung durch den Landkreis. Aufgrund der vielfältigen und zunehmend herausfordernden Bedingungen für die Schaffung von Wohnbaugelände sollte die Stadt vielmehr allen Ansätzen offen gegenüber stehen, die zu einer Implementierung von Wohnbauarealen führen können.

Richtig ist sicherlich, dass die vorhandene Bebauung in dem betreffenden Bereich sehr locker ist und deutliche Lücken zwischen den Gebäuden bestehen. Andererseits würde sich der

Satzungsbereich an eine vorhandene Baureihe anschließen und im nördlichsten bebauten Grundstück eine Begrenzung finden.

Ein weiterer wichtiger Aspekt des Antrages ist – sollte eine Außenbereichssatzung überhaupt zustande kommen – die konkrete Vermarktung der entstehenden Bauplätze. Es bedeutet keinen Fortschritt, wenn durch eine Außenbereichssatzung zwar Baumöglichkeiten geschaffen werden, diese aber nur den Grundstückseigentümern selbst oder einer ausgewählten Klientel zur Verfügung gestellt werden oder sogar ungenutzt bleiben. Im vorliegenden Fall wurde der Antrag von einer Person gestellt, die am Friesoyther Kanal selbst über kein Grundstück verfügt.

Um die Zielsetzungen genauer abzuklären, wird die Verwaltung bei den entsprechenden Grundstückseigentümern die Haltung zur beantragten Außenbereichssatzung erfragen, natürlich verbunden mit dem Hinweis, dass die Satzung aller Wahrscheinlichkeit nicht zu realisieren sein wird. Im nächsten Schritt wird dann nochmal mit dem Landkreis über die Chancen für die Außenbereichssatzung gesprochen mit dem Ziel, hier eine konkrete schriftliche Aussage zu erhalten.

Finanzierung:

Noch keine finanziellen Auswirkungen

Anlagen

Antrag auf Aufstellung einer Außenbereichssatzung für Bereiche des Friesoyther Kanals
Ü-Plan m. Darstellung der beabsichtigten Außenbereichssatzung

Bürgermeister