

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

Vorlage-Nr.: 2020/163

freigegeben am **05.11.2020**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Ahlers, Sandra

Datum: 24.10.2020

Außenbereichssatzung "Neusüdende" (Teilflächen Metjendorfer Straße/Hakenstraße)

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	17.11.2020	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	24.11.2020	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Neusüdende“ (Teilflächen Metjendorfer Straße/Hakenstraße) gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) wird beschlossen.
2. Dem Entwurf der Außenbereichssatzung „Neusüdende“ (Teilflächen Metjendorfer Straße/Hakenstraße) wird zugestimmt.
3. 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.
4. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Sach- und Rechtslage:

Mit Beschluss vom 10.12.2018 hatte der Verwaltungsausschuss der Aufstellung einer Außenbereichssatzung in Neusüdende (Teilflächen Metjendorfer Straße / Hakenstraße) grundsätzlich zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, vor Einleitung des offiziellen Bauleitplanverfahrens die Zulässigkeit der Anlegung weiterer Zufahrten zur Kreisstraße zu prüfen (siehe Vorlage Nr. 2018/234).

Diese Prüfung wurde zwischenzeitlich mit dem Landkreis Ammerland, Straßenverkehrsamt auf Grundlage der konzeptionellen Überlegungen aus der o. g. Vorlage zur Errichtung sechs weiterer Baumöglichkeiten entlang der Metjendorfer Straße vorgenommen, welche folgendes Ergebnis lieferte:

Seitens des Landkreises ist unter Berücksichtigung des Wunsches der Gemeinde nach dem Erhalt und einer maßvollen Entwicklung der dörflichen Strukturen die Entscheidung zugunsten der zusätzlichen (sechs) Zufahrten unter der Voraussetzung zugestimmt worden, dass die Regelungen zum Anbauverbot nach dem Niedersächsischen Straßengesetz berücksichtigt und die Anlegung der Zufahrten individuell durch die Bauherren geplant sowie unter Einhaltung der technischen Anforderungen beantragt werden.

Darüber hinaus hat der Landkreis darauf hingewiesen, dass, soweit sich zu einem späteren Zeitpunkt eine weitere Bebauung anschließen sollte, die Gesamtentwicklung Neusüdendes dahingehend zu betrachten ist, ob die Voraussetzung für eine baurechtliche Ortsdurchfahrt (OD) erfüllt ist beziehungsweise im nächsten Schritt erfüllt sein wird. Das bedeutet, dass weitere bauliche Entwicklungen in diesem Ortsteil dazu führen könnten, dass eine Zustimmung zu weiteren Zufahrten nur unter der Bedingung erteilt werden kann, dass auch baulich ein Ortscharakter in Form einer OD hergestellt wird.

Da bereits 2016 ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine größere Fläche nördlich der Metjendorfer Straße im Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßenberatern und seinerzeit hinsichtlich der fehlenden Infrastruktureinrichtungen in Neusüdende abgelehnt worden war (siehe Vorlage 2016/197), wird davon ausgegangen, dass hinsichtlich der baulichen Entwicklung in diesem Ortsteil zeitnah keine weitere Verdichtung erfolgen soll und somit durch die hier beabsichtigte Aufstellung einer Außenbereichssatzung für eine Teilfläche an der Metjendorfer Straße zumindest eine Verbesserung der Nutzbarkeit vorhandener baulicher und infrastruktureller Strukturen in der Ortschaft Neusüdende durch sechs weitere Baumöglichkeiten erzielt werden kann.

Konkret liegt der Geltungsbereich dieser Satzung in der Ortschaft Neusüdende an der Metjendorfer Straße (K135) im Bereich der Hausnummern 280 bis 303. Der Geltungsbereich ermöglicht die Nutzung der Baulücken zwischen den bereits bestehenden Baukörpern, lässt im Sinne des § 35 BauGB aber keine darüber hinausgehende Inanspruchnahme des Außenbereiches zu. Der Geltungsbereich ist der Anlage 2 zu dieser Vorlage zu entnehmen.

Im Geltungsbereich der Satzung ist bereits Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden, sodass durch die Möglichkeit von sechs weiteren Baufenstern die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Planungsziel ist es, innerhalb des städtebaulich vorgeprägten Siedlungsbereiches in der Ortschaft Neusüdende eine Verbesserung der Ausnutzbarkeit bestehender baulicher Strukturen zu ermöglichen, die sich harmonisch in die im Außenbereich gelegenen Siedlungsstrukturen einfügt und somit zur verträglichen baulichen Ergänzung der vorhandenen Siedlungslage beiträgt.

Es werden daher im Rahmen der Außenbereichssatzung entsprechende Zulässigkeitsvoraussetzungen näher bestimmt. Hierzu zählt insbesondere die Festsetzung von Baufenstern, die Anzahl der Vollgeschosse mit einem Vollgeschoss, die Anzahl der Wohneinheiten mit maximal zwei Wohnungen je Gebäude sowie die Zulässigkeit von Vorhaben zu Wohnzwecken wie auch kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben.

Darüber hinaus ist die Bauverbotszone zu beachten und im Rahmen der Baugenehmigungen der Nachweis zu erbringen, dass keine Überschreitung der zulässigen Grenzwerte zu den Geruchsimmissionen gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie bezüglich der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe vorliegt.

Die Außenbereichssatzung „Neusüdende“ (Teilflächen Metjendorfer Straße / Hakenstraße) 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:

Die Kosten des Verfahrens zur Aufstellung der Außenbereichssatzung werden vom Antragsteller im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages übernommen.

Auswirkungen auf das Klima:

Durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Neusüdende“ werden sechs zusätzliche Baufenster in einem Teilbereich an der Metjendorfer Straße innerhalb vorhandener Bebauung festgesetzt.

Klimatische Auswirkungen erfolgen dabei durch Nutzung dieser Baurechte unter anderem durch Versiegelung der beanspruchten Flächen und Inanspruchnahme klima- und energierelevanter Ressourcen.

Anlagen:

1. Außenbereichssatzung „Neusüdende“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB
2. Beikarte zur Satzung
3. Begründung zur Außenbereichssatzung „Neusüdende“