

Betreff:**Aufstellung einer Außenbereichssatzung gem. § 35 (6) BauGB für die Bauerschaft Wulfenau**

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Bauen, Umwelt und Stadtentwicklung	08.12.2022	öffentlich
Verwaltungsausschuss	12.12.2022	nicht öffentlich

Beschlussvorschlag

a) Für den in der Anlage zur Beschlussvorlage dargestellten Geltungsbereich in der Bauerschaft Wulfenau wird eine Außenbereichssatzung gem. § 35 (6) BauGB aufgestellt.

b) Der Entwurf der Außenbereichssatzung „Wulfenau“ wird angenommen. Der Entwurf ist für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Parallel sind die Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Begründung

Bereits seit einigen Jahren werden für die Bauerschaft Wulfenau Anfragen von Wulfenauer Bürgerinnen und Bürgern vorgebracht, im Außenbereich ein Wohnhaus zu errichten. Die Anfragen beziehen sich auf den Bereich zwischen der „Lager Straße“ und der „Mühlenstraße“ nördlich der „Quakenbrücker Straße“.

Für das Gebiet nördlich der „Quakenbrücker Straße“ besteht keine verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan). Im wirksamen Flächennutzungsplan für die Stadt Dinklage ist der Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. – Der Bereich stellt sich baurechtlich als Außenbereich gem. § 35 BauGB dar.

§ 35 BauGB lässt eine uneingeschränkte Bebauung des Außenbereichs nicht zu. – Vordringlich soll sichergestellt werden, dass der Außenbereich weitestgehend von baulichen Anlagen freigehalten wird, um eine konfliktfreie landwirtschaftliche Nutzung zu gewährleisten.

Die Außenbereichssatzung gem. § 35 (6) BauGB ist eine Möglichkeit, eine Bebauung im Außenbereich zu erleichtern.

Merkmale einer Außenbereichssatzung:

Eine Außenbereichssatzung ist eine Gemeindegatsatzung, die nur für einen eng abgegrenzten Bereich gilt. Sie ermöglicht im Planungsrecht Bebauungen mit einzelnen Wohngebäuden oder kleinen Gewerbebetrieben im sogenannten "Außenbereich".

Außenbereich ist jede Fläche, die weder im Sinne des § 30 Abs. 1 oder 2 BauGB qualifiziert überplant noch gemäß § 34 Abs. 1 BauGB zusammenhängend bebaut, oder durch Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB als Innenbereich deklariert ist. Auch der Bereich eines sog. einfachen B-Plans (§ 30 Abs. 3 BauGB) kann somit u.U. als Außenbereich gelten.

Die Außenbereichssatzung schafft aber kein Baurecht, sondern alle Vorhaben sind weiterhin

nach § 35 Abs. 2 BauGB als Einzelfall zu prüfen.

Vom Prüfkatalog in § 35 Abs. 3 BauGB werden von den Nummern 1 (FNP) und 7 (Splittersiedlung) durch die Satzung jeweils Teile ausgeblendet: beim FNP „Wald“ und „Flächen für die Landwirtschaft“, bei der Splittersiedlung „Entstehung und Verfestigung“. Alles andere steht Bauvorhaben weiterhin entgegen.

Eine Außenbereichssatzung ist keine gezielte Planung. Daher fällt sie auch nicht unter den Begriff "Bauleitplan" (§ 1 Abs. 2 BauGB), sondern ist ein "Plan-Ersatz".

Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung:

1. Überbaute Bereiche im Außenbereich / Bereits verlorene Freiraumqualität

Nicht im Gesetz, aber bestätigt durch Rechtsprechung ist:

"Ein bebauter Bereich im Sinne des § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB ist nur gegeben, wenn und soweit bereits eine vorhandene Bebauung dazu führt, dass der Außenbereich seine Funktion, als Freiraum oder als Fläche für privilegiert 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."

- Vereinzelte Wohngebäude reichen nicht aus
- Keine Erweiterung in den unbebauten Bereich hinein
- Erleichterung von Lückenschließungen (Es handelt sich bei Baulücken um unbebaute Grundstücke innerhalb eines Bebauungszusammenhangs, die nach der Verkehrsanschauung Bauland sind und bei denen die umgebenden Grundstücke einen derartig prägenden Einfluss auf die Art und Weise der Bebauung ausüben, dass dadurch die städtebauliche Ordnung gewährleistet wird)
- Städtebaulich sinnvolle Ergänzung von Streusiedlungen

Städtebauliche Situation in Wulfenau:

- Siedlungsansatz von einigem Gewicht
- Landwirtschaftliche Nutzung untergeordnet

2. Nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt

Deutlich mehr als die Hälfte der Gebäude im Siedlungszusammenhang werden als Wohngebäude oder Gewerbebetrieb genutzt.

- Produktionsraum der Landwirtschaft ist zu erhalten
- Vorbeugung von Immissionskonflikten
- Es zählt der Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses und nicht Aufgabeäußerungen für die Zukunft

Städtebauliche Situation in Wulfenau:

- Voraussetzung ist gegeben

3. Wohnbebauung von einigem Gewicht

- Mindestens 4 - 5 Wohnhäuser, konkrete Situation muss betrachtet werden
- Keine Wochenendhäuser, da nicht dauerhaft bewohnt
- Keine Berücksichtigung illegal errichteter Gebäude

- Vorhandene Bebauung muss auf Verdichtung hinweisen

Städtebauliche Situation in Wulfenau:

- Voraussetzung ist gegeben

Hinweise: 1. Der Entwurf eines Satzungsbereiches wurde im Vorfeld mit dem Landkreis Vechta abgestimmt. Von dort wurden bislang keine grundlegenden Bedenken vorgebracht.

2. Das Straßenbauamt steht der Antragstellung einer Außenbereichssatzung kritisch gegenüber.

Finanzielle Auswirkung

Keine

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Ggf. weitere Versiegelung im Außenbereich mit den damit verbundenen Wirkungen auf das lokale Klima