

Vorlage

Vorlage Nr.: 61/019/2018

Federführung: Abt. 61 - Planung, Umwelt	Datum: 08.06.2018
Verfasser: Mareen Lubich	AZ: 6/61- Lu/Has

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschuss	26.06.2018	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	03.07.2018	Vorberatung
Rat	17.10.2018	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

Außenbereichssatzung „Lerchental,,

- a) Beratung der während der öffentlichen Auslegung gem. § 13 Abs.2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden vorgetragene Anregungen**
- b) Satzungsbeschluss**

Sachverhalt:

Der Entwurf der Außenbereichssatzung „Lerchental“ hat vom 03.04.2018 bis zum 11.05.2018 im Rathaus der Stadt Lohne öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Planung informiert und ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Stellungnahmen sind der Sitzungsvorlage als Anlage beigefügt. Zu den vorgetragenen Stellungnahmen werden nachfolgende Empfehlungen gegeben.

EWE Netz GmbH vom 10.04.2018

Die Hinweise der EWE Netz GmbH werden zur Kenntnis genommen und falls erforderlich im Rahmen von einzelnen Baumaßnahmen berücksichtigt.

Bürger 1 vom 12.04.2018

Durch die Außenbereichssatzung wird es ermöglicht, dass Lücken in bestehenden Siedlungsendemalen im Außenbereich gefüllt werden. Eine Erweiterung der Wohnbebauung außerhalb des bebauten Bereiches muss bei der Grenzziehung des Geltungsbereiches ausgeschlossen werden.

Durch die Aufnahme der angesprochenen Fläche würde jedoch eine unzulässige Erweiterung ermöglicht werden, sodass dem Anliegen nicht entsprochen werden kann.

OOWV vom 19.04.2018

Die Hinweise des OOWV werden zur Kenntnis genommen und falls erforderlich im Rahmen von einzelnen Baumaßnahmen berücksichtigt. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind in der vorliegenden Planung nicht vorgesehen zumal das Gebiet grundsätzlich als erschlossen angesehen werden kann.

Bürger 2 vom 24.04.2018

Gemäß des § 35 Abs. 6 des BauGB können nur Bereiche im Außenbereich in eine Außenbereichssatzung aufgenommen werden, in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Im vorliegenden Geltungsbereich befinden sich bereits 8 Wohnhäuser.

Im Fall von Bürger 2 handelt es sich jedoch um 2 Wohnhäuser, die einerseits alleine keine Wohnbebauung von einigem Gewicht darstellen, andererseits durch die Trennung durch Ackerflächen auch keinen Bebauungszusammenhang zum vorliegenden Geltungsbereich der Satzung Lerchental erkennen lassen. Dem Anliegen kann daher nicht entsprochen werden.

Bürger 3 vom 11.05.2018

Die Außenbereichssatzung ermöglicht es, Lücken in bestehenden Siedlungsgebieten im Außenbereich zu füllen. Die Außenbereichssatzung schafft aber kein Baurecht. Alle Vorhaben sind weiterhin nach § 35 Abs. 2 BauGB als Einzelfall zu prüfen. Die Außenbereichssatzung Lerchental setzt nur § 35 Abs. 3 (1.) [Widerspruch zum FNP], und (7.) [Befürchtung Erweiterung, Verfestigung Splittersiedlung] bei der Prüfung von Beeinträchtigungen öffentlicher Belange außer Kraft, alle weiteren Prüfkriterien haben weiterhin Bestand.

Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen der erforderlichen Baugenehmigungen geprüft und die erforderlichen Ausgleich / Ersatzmaßnahmen geregelt. Derzeit ist noch nicht absehbar, welche Eigentümer in welchem Maße An-, Um- oder Neubaumaßnahmen durchführen werden.

Die Grundstücksgröße ist weitestgehend unerheblich für den Bau einer Kleinkläranlage. Es gibt verschiedene Arten von Kleinkläranlagen. Welche Art für das Grundstück am geeignetsten ist sollte im Zuge der einzelnen Planung erfolgen.

Mit der Aufstellung dieser Außenbereichssatzung entstehen keine Kosten für die Allgemeinheit.

Landkreis Vechta vom 11.05.2018

Zum Städtebau:

Ein bebauter Bereich im Sinne des § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB ist gegeben, wenn durch eine bereits vorhandene Bebauung, der Außenbereich seine Funktion als Freiraum oder als Fläche für privilegiert zulässige Vorhaben, nicht mehr oder nur noch mit wesentlichen Einschränkungen erfüllen kann. Der Geltungsbereich der Satzung stellt einen bebauten Bereich, in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorliegt, dar. Trotz der größeren Abstände zwischen den einzelnen Gebäuden bildet der angegebene Geltungsbereich eine Einheit.

Die Aufgabe „Freihaltung des Außenbereichs von Bebauung“ gemäß § 35 BauGB wird durch die vorhandene Bebauung bereits erschwert und dem Schutz des Außenbereichs vor einer Zersiedlung kann ebenfalls nicht mehr in vollem Umfang entsprochen werden.

Aufgrund der gegebenen Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit des bebauten Bereiches wird der Geltungsbereich nicht auf den nördlichen Teil beschränkt.

Zum Umweltschutz:

Da derzeit überhaupt nicht absehbar ist, welche Eigentümer in welchem Maße An-, Um- oder Neubaumaßnahmen durchführen werden, kann eine abschließende Eingriffsbilanzierung nicht durchgeführt werden. Daher ist es sinnvoll, den erforderlichen Ausgleich / Ersatz für die zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen der erforderlichen Baugenehmigungen zu beregeln.

Zum Immissionsschutz:

Entsprechend des Geruchsgutachtens vom 19.12.2014 des TÜV Nord im Rahmen einer Bauvoranfrage liegen für den Bereich der Satzung Lerchental keine unzumutbaren Geruchsbelastungen vor.

Beschlussempfehlung:

- a) Den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Stellungnahmen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wird zugestimmt.
- b) Die Satzung der Stadt Lohne über die Festlegung eines bebauten Bereiches im Außenbereich „Lerchental“ wird als Satzung beschlossen.

Gerdesmeyer

Anlagenverzeichnis:

Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Bürgerinnen/Bürger