

# Beschlussvorlage

## öffentlich

Vorlage Nr.: FB II/066/2021

Federführung: Fachbereich II	Datum: 29.09.2021
Bearbeiter: Dennis Paack	AZ: 612651/05

Beratungsfolge	Termin	
Finanz- und Planungsausschuss	07.10.2021	
Verwaltungsausschuss	07.10.2021	

### Gegenstand der Vorlage

#### **Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für den Ortsteil Sannau**

Den Anlass zur Planung tragen drei Grundstückseigentümer dieses Bereiches, auf deren Flächen noch Bereiche für eine straßenseitige Bebauung vorhanden sind. Aufgrund von fehlendem Planungsrecht können die Flächen derzeit jedoch nicht bebaut werden. Die Gemeinde hat sich daher entschlossen, für den Bereich eine Außenbereichssatzung aufzustellen. Ziel der Satzung ist, es zu ermöglichen, dass die vorhandenen Baulücken für eine Wohnbebauung genutzt werden können. Der lokale Bedarf an Wohnbauland soll damit befriedigt werden können. Allgemein ist in der Gemeinde ein anhaltender Bedarf an Wohnbauland gegeben, der nur eingeschränkt befriedigt werden kann. Die Satzung soll einen Beitrag zur Entspannung der Situation leisten.

Wie dem Geltungsbereich der Satzung zu entnehmen ist, kann mit der getroffenen Abgrenzung des Satzungsgebiets eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht werden. Die einbezogenen Flächen sind durch den baulichen Bestand mit Wohnnutzungen geprägt und erlauben eine Arrondierung bzw. moderate Verdichtung der Bebauung auf zwischengelegenen Flächen.

Das Satzungsgebiet grenzt sich durch die Bestandsbebauung und den Verlauf der Straße „Am Schneiderkrug“ klar gegen den unbebauten Außenbereich im Norden, Osten und Westen ab. Darüber hinaus bilden die Gewässerzüge und die Parzellenstruktur eine klare Abgrenzung. Insbesondere ist mit der Ollen im Süden eine natürliche Zäsur gegeben, die hinreichende Distanzen zu den landwirtschaftlichen Hofstellen an der Hauptstraße schafft. Nutzungskonflikte zwischen diesen landwirtschaftlichen Betrieben und möglichen neuen zulässigen Nutzungen aus den Bereichen Wohnen, Handwerk und Gewerbe im Satzungsgebiet aufgrund von Geruchsimmissionen oder Lärm sind so ausgeschlossen. Ebenso sind keine relevanten verkehrlichen Konflikte zu erwarten, da die Erweiterungsstandorte der ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe südlich der Hauptstraße gelegen sind und sich somit die betrieblichen Fahrbewegungen im Wesentlichen auf diese Standorte orientieren.

**Beschlussvorschlag:** Der Finanz- und Planungsausschuss empfiehlt/ der Verwaltungsausschuss beschließt, das Verfahren zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB für das Gebiet Sannau einzuleiten.

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem als Anlage beigefügten Satzungsentwurf.

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB wird der Entwurf der Außenbereichssatzung für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich ausgelegt.

Ortsüblich bekannt zu machen sind

- der Offenlagebeschluss zu der Außenbereichssatzung für das Gebiet Sannau,
- Ort und Dauer der Auslegung,
- der Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Außenbereichssatzung für das Gebiet Sannau unberücksichtigt bleiben können.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen werden zusätzlich in das Internet eingestellt.

**Finanzielle Auswirkungen:** Die Kosten des Verfahrens werden von den Vorhabenträgern übernommen. Hinsichtlich der Erschließung über die vorhandene Gemeindestraße „Am Schneiderkrug“ wurden entsprechende Regelungen im Rahmen der geschlossenen städtebaulichen Vereinbarung zur Beweissicherung getroffen.