

S i t z u n g s v o r l a g e Nr. VIII/695
öffentliche Sitzung

Beratungsgang:

Planungs-, Bau- und Umweltausschuss **02.04.2014**

Rat **03.04.2014**

Betreff: **Aufstellung der Außenbereichssatzung "Zum Bülden" gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) im Ortsteil Osterwick hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 35 Abs. 6 BauGB sowie Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB**

FB/Az.: IV/621.66

Produkt: 53/09.001 Räumliche Planung und Entwicklung

Bezug:

Finanzierung:

Höhe der tatsächlichen/ voraussichtlichen Kosten: ca. 300 €

Finanzierung durch Mittel bei Produkt:

Über-/ außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von:

Finanzierungs-/ Deckungsvorschlag:

Beschlussvorschlag:

Das Verfahren zur Aufstellung der Außenbereichssatzung „Zum Bülden“ gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) im Ortsteil Osterwick wird für das Gebiet, das dem der Sitzungsvorlage Nr. VIII/695 beigefügten Entwurf zu entnehmen ist, beschlossen. Der Plan ist Bestandteil des Beschlusses.

Der Entwurf der Außenbereichssatzung „Zum Bülden“ gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) im Ortsteil Osterwick wird gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Dieser Beschluss ist gemäß § 2 Absatz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt:

Der Eigentümer des westlich an der Straße „Zum Bülden“ gelegenen Grundstückes Gemarkung Osterwick, Flur 14, Flurstück Nr. 53 möchte südöstlich des auf dem Grundstück vorhandenen Einfamilienhauses ein Wohnhaus für seinen Sohn errichten. Auch auf den südlich angrenzenden Grundstücken, Gemarkung Osterwick, Flur 14, Flurstücke Nr. 54 und 55 ist es aufgrund deren Größe und des Zuschnittes der Grundstücke ebenfalls möglich ein weiteres Wohngebäude für die nachfolgende Generation zu errichten. Der Antrag des Bauherrn mit der Einverständniserklärung der angrenzenden Grundstückseigentümer ist der Sitzungsvorlage als **Anlage I** beigefügt. Die Lage der Grundstücke ist aus dem als **Anlage II** beigefügten Auszug aus dem Liegenschaftskataster zu entnehmen, in dem dieser Bereich umgrenzt dargestellt ist.

Die vorgenannten Wohngrundstücke liegen im Außenbereich der Gemeinde Rosendahl. Nach § 35 Abs. 6 BauGB kann die Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden (nicht privilegierten) Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Diese Voraussetzungen sind hier gegeben, sodass zur Realisierung des Bauvorhabens die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB möglich ist.

Im Ortsteil Osterwick stehen zurzeit keine gemeindlichen Grundstücke für die Errichtung von Neubauvorhaben zur Verfügung. Daher sollte dieser Bereich überplant werden, um hier der nachfolgenden Generation die Möglichkeit zu geben, ein Wohnhaus zu errichten.

Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, werden durch die Satzung ausgeschlossen, da bislang nur eine Wohnnutzung stattfindet.

Um innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sollen folgende Festsetzungen getroffen werden:

Höchstzahl der Vollgeschosse:	II
Grundflächenzahl (GRZ):	0,4
Traufhöhe (TH) maximal	6,50 m
Firsthöhe (FH) maximal	10,50 m

Die Dachneigung und Gestaltungsfestsetzungen werden nicht vorgegeben.

Es werden Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte ist maximal 1 Wohneinheit zulässig.

Garagen, überdachte Stellplätze u.ä. gemäß § 12 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, unter Beachtung des Grenzabstandes, zulässig, jedoch nicht zwischen Straßenfläche und der der Straßenfläche zugeordneten Baugrenze.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen wird die überbaubare Fläche in Anpassung an die vorhandene Situation des Geltungsbereiches begrenzt. Hierbei wurde auch ein ausreichender Abstand zum Fahrbahnrand der Landstraße (L 571) mit berücksichtigt.

Das Artenschutzgutachten wird derzeit erstellt. Da die Zugvögel noch nicht alle zurückgekehrt sind, das für eine fundierte gutachterliche Stellungnahme notwendig ist, liegt das Gutachten in ca. zwei Wochen vor. Nach der ersten Inaugenscheinnahme der Grundstücke durch den Gutachter sind keine artenschutzrechtlichen Belange tangiert. Das Gutachten wird der Begründung beigefügt und liegt mit dieser öffentlich aus.

Für die Außenbereichssatzung „Zum Bülten“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB im Ortsteil Osterwick gelten die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung für das vereinfachte Bebauungsplanverfahren gemäß § 13 BauGB.

Der Satzungsentwurf, bestehend aus Satzungstext, Begründung und Planzeichnung mit Legende, und ist der Sitzungsvorlage als **Anlage III** beigefügt.

Zur Einleitung des Verfahrens ist der Aufstellungsbeschluss zu fassen und die öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfes gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen. Zudem wird die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Im Auftrage:

Kenntnis genommen:

Brodkorb
Stellv. Fachbereichsleiterin

Niehues
Bürgermeister

Anlage(n):

Anlage I: Antrag des Bauherrn

Anlage II: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Anlage III: Satzungsentwurf, bestehend aus Satzungstext, Begründung und Planzeichnung mit Legende