

Beschlussvorlage

Amt:	Abteilung III	Datum:	24.03.2023
Bearbeiter:	Kerstin Meyer- Staudt	Vorlage Nr.:	2023/284

Beratungsfolge	Status	Termin	Behandlung
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	Ö	18.04.2023	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	N	02.05.2023	Entscheidung

Betreff:

Außenbereichssatzung Ellenserdammersiel - Aufstellungsbeschluss

Schilderung der Sach- und Rechtslage

Es wird Bezug genommen auf die Vorlagen vom 09.09.2021 (Drs.-Nr. 2020/788/2) bzw. vom 22.02.2023 (Drs.-Nr. 2020/788/3).

In der Ortschaft Ellenserdammersiel wurde vereinzelt der Wunsch nach Bauplätzen geäußert. Der Flächennutzungsplan weist in Ellenserdammersiel ausschließlich Flächen für die Landwirtschaft aus, Wohnbauflächen sind dagegen nicht ausgewiesen. Somit sind die planerischen Möglichkeiten der Gemeinde zur Schaffung von zusätzlichen Wohnbaumöglichkeiten auf die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) beschränkt. Kriterien für eine Außenbereichssatzung sind

- a. Bereiche im Außenbereich dürfen nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sein (die reine Ausweisung im FNP stellt hierzu keinen Widerspruch dar)
- b. in den Bereichen muss eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden sein
- c. die Satzung kann sich auch auf Vorhaben erstrecken, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen
- d. Voraussetzung für die Satzung ist, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

Eine Außenbereichssatzung dient somit nur zur Verdichtung vorhandener Bebauung und nicht zur grundsätzlichen Ausweisung von Bauland. Insofern ist eine solche Satzung in Ellenserdammersiel ausschließlich innerhalb des Bereiches der Sielstraße 22 – 40 möglich (beidseitig). Die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe an der Grodenstraße sind nicht mit einzubeziehen. Mit dem Landkreis wurde abgestimmt, dass allenfalls kann noch der Bereich bis Grodenstraße 3 (östliche Straßenseite) in den Geltungsbereich der Satzung mit aufgenommen werden kann. Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung liegt dieser Vorlage als Anlage bei.

Eine Tauschverpflichtung mit Wohnbauflächen, die an anderer Stelle im FNP ausgewiesen sind und die der Landkreis Friesland nach der Systematik des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) vorgibt, besteht bei der Ausweisung einer Außenbereichssatzung nicht; das RROP gesteht den Ortschaften damit vielmehr eine – wenn auch beschränkte – Möglichkeit der Eigenentwicklung zu.

Es wird vorgeschlagen, den beschriebenen und dargestellten Bereich der Sielstraße in Ellenserdammersiel mit einer Außenbereichssatzung zu überplanen.

Finanzielle Auswirkungen

Unter der HHStelle 511000.4271030 stehen für das Jahr 2023 noch 39.183,87 € für die Kosten der Bauleitplanung zur Verfügung. Da mehrere Anwohner der Sielstraße von der Außenbereichssatzung profitieren (und dies in unterschiedlichem Maße), sollten die Planungskosten – wie bei der Aufstellung von B-Plänen auch, bei denen es keinen expliziten Vorhabenträger gibt – von der Gemeinde getragen werden. Die Kosten für die Aufstellung der Satzung dürften sich im Rahmen von ca. 4.500 – 6.000 € bewegen.

Beschlussvorschlag

Dem Verwaltungsausschuss wird vorgeschlagen, den folgenden Beschluss zu fassen:

1. Die Aufstellung der Außenbereichssatzung Ellenserdammersiel gem. § 35 Abs. 6 BauGB wird beschlossen.
2. Ein geeignetes Planungsbüro ist mit der Erstellung der Entwurfsunterlagen zu beauftragen.
3. Die Kosten des Aufstellungsverfahrens werden von der Gemeinde getragen.

Krettek
Bürgermeister

Anlagen

Lageplan mit Geltungsbereich