

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 144/2020/2

| | | |
|------------|-------------------|-------------------|
| Amt: | Bauverwaltung | Datum: 21.12.2023 |
| Verfasser: | Der Bürgermeister | |

| Beratungsfolge | Termin | Behandlung |
|------------------------|------------|------------------|
| Infrastrukturausschuss | 11.01.2024 | öffentlich |
| Verwaltungsausschuss | 11.01.2024 | nicht öffentlich |
| Rat | 11.01.2024 | öffentlich |

Aufstellung einer Außenbereichssatzung Achterstadt;

- 1. Fassung des Aufstellungsbeschlusses**
- 2. Zustimmung zum Entwurf der Außenbereichssatzung Achterstadt**
- 3. Beschluss zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Sach- und Rechtslage:

Auf die Vorlagen 144/2020 und 144/2020/1 wird Bezug genommen.

Zu diesem Tagesordnungspunkt wurde in der Sitzung des Rates am 14.12.2023 beraten. Seitens der Ratsmitglieder wurde angeregt, *„die Einfriedung von Grundstücken mit Zäunen, Hecken etc. in der Satzung zu regeln. Außerdem soll die Möglichkeit für die Bildung von umgangssprachlich „stillem Gewerbe“ zulässig sein.“* (aus dem Protokoll der Sitzung des Rates am 14.12.2023) Außerdem wurde eine Ergänzung in Bezug auf die Zulässigkeit von Ferienwohnungen, wenn sie im auf dem Grundstück mit einer Hauptwohnung im untergeordneten Verhältnis stehen, gewünscht.

Das „stille Gewerbe“ ist im Baurecht nicht geregelt. „Still“ beutet gleich frei von Lärm. Damit wären Tätigkeiten gemeint, die keinen Lärm verursachen. Dabei bezieht sich „frei von Lärm“ nicht nur auf die Gewerbeausübung selbst, sondern auch auf die Folgen wie zum Beispiel Fahrzeugverkehr von Kunden, Anlieferungen und auch auf ein- und ausgehende Personen.

Worauf soll die Regelung abzielen?

Einerseits soll im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Achterstadt gewerbliche Tätigkeit im maßvollen Umfang zulässig sein, andererseits sollen die Anwohner vor übermäßigen Lärm geschützt werden. Im Rahmen der Beratung wurden hierzu beispielhaft freiberufliche Tätigkeiten, Versicherungstätigkeiten u.ä. genannt.

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) regelt die Zulässigkeit und ausnahmsweise Zulässigkeit u.a. von nichtstörendem Gewerbe in Kleinsiedlungs- und allgemeinen Wohngebieten (§§ 2 und 4 BauNVO). In Anlehnung an diese Grundlage sollte für den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Achterstadt eine entsprechende Regelung vorgenommen werden.

§ 35 Abs. 2 BauGB bietet die Möglichkeit neben den privilegierten Vorhaben, sonstige Vorhaben im Außenbereich im Einzelfall zuzulassen.

Vorschlag der Verwaltung:

| | | |
|----|--|--|
| | Entwurf zur Sitzung des Rates am 14.12.2023 | Änderungsvorschlag aufgrund der Beratung in der Sitzung des Rates am 14.12.2023 |
| a) | <p>§ 2 ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereiches kann Wohnzwecken sowie kleineren nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 (2) BauGB nicht entgegengehalten werden, dass sie der Darstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Stadland über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Im Übrigen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 (2) BauGB und den Paragraphen 3 bis 8 dieser Satzung.</p> <p>Ausnahmsweise ist die Umnutzung bestehender Nebengebäude zu Hauptgebäuden für die vorgenannten Nutzungen zulässig.</p> | <p>§ 2 ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereiches kann Wohnzwecken sowie kleinen nichtstörende Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 (2) BauGB nicht entgegengehalten werden, dass sie der Darstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Stadland über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.</p> <p>Desgleichen gilt für Ferienwohnungen, die sich auf Grundstücken mit einer Hauptwohnung befinden und im untergeordneten Verhältnis stehen. Im Übrigen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 (2) BauGB und den Paragraphen 3 bis 8 dieser Satzung.</p> <p>Ausnahmsweise ist die Umnutzung bestehender Nebengebäude zu Hauptgebäuden für die vorgenannten Nutzungen zulässig.</p> |
| b) | | <p>§ 5 Einfriedung</p> <p>Als Grundstücksabgrenzung an den straßenzugewandten Seiten sind nur lebende Hecken oder Zäune aus Metall oder Holz bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.</p> <p>Die Zäune sind als überwiegend offene, blickdurchlässige Einfriedung (z. B. Latten- oder Maschendrahtzaun) zu gestalten. Die Verwendung von Kunststoff als Fertigelement oder als Flechtmaterial ist unzulässig.</p> |

Zu b) Die Formulierung entspricht der im Bebauungsplan Nr. 54, Wohngebiet Seefeld.

Finanzierung:

Beschlussempfehlung:

1. Der Rat fasst den Beschluss zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung gem. § 35 (6) Baugesetzbuch (BauGB). Der Geltungsbereich umfasst den Bereich Achterstädter Straße mit Anliegergrundstück vom Grundstück Hausnummer 6 bis einschließlich Grundstück Hausnummer 23. Auf den in der angefügten Karte skizzierten Geltungsbereich wird Bezug genommen.
2. Der Rat stimmt dem vorgelegten Satzungsentwurf unter Berücksichtigung der formulierten Verwaltungsvorschläge zu nichtstörendem Gewerbe, Ferienwohnungen und der Aufnahme der Regelung zur Grundstückseinfriedung zu. Die Begründung ist entsprechend anzupassen.
3. Der Rat beschließt die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf der Außenbereichssatzung Achterstadt gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

Anlagen:

- 1 Entwurf einer Außenbereichssatzung Achterstadt**
- 2 Karte: Geltungsbereich Außenbereichssatzung Achterstadt**
- 3 Begründung zur Außenbereichssatzung Achterstadt**