

Begrüßung der Anwesenden

zur Bürgerinformation zur Erstellung einer sog. Außenbereichssatzung Achterstadt

- Anlaß: Antrag / Anregung aus Achterstadt zum Erstellen einer Satzung mit dem Ziel Wohnungsbau in Achterstadt zu ermöglichen.
- Eingeladen: Eigentümer im eng bebauten Bereich von Achterstadt, Grundstückseigentümer im Bereich Achterstädter Straße 6 - 23
- Hintergrund: Wohnungsbau im Außenbereich (§ 35 BauGB) ist nicht privilegiert
- Privilegiert: Landwirtschaft, Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Energiegewinnung etc.
Wohnen im Außenbereich (ausgenommen Landwirtschaftliche Betriebe u.a.) ist im Baurecht für den Außenbereich nicht vorgesehen.

Die Gemeinde hat gerade die Ersterschließung eines Neubaugebietes in Schwei abgeschlossen. Neubaugebiete in Seefeld und Rodenkirchen sind in der Planung.

Warum ist Wohnungsbau im Außenbereich gewollt / notwendig?

- Aus Wohnbausituationen im ländlichen Bereich kommen Nachfragen.
- Nachfragen nach Wohnbaumöglichkeiten von ortsansässigen Bürgern aller Altersgruppen.

Motiv: Die Bürger möchten in ihrer Wohnumgebung bleiben / jüngere (nach Ausbildung / Studium) zurück:
Eltern / Kind / Freunde – Beziehungen, Nachbarschaften, Gesellschaft etc.

Aber: Wohnen im Außenbereich (ausgenommen Landwirtschaftliche Betriebe u.a.) ist im Baurecht nicht vorgesehen.

Durch eine Satzung 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 Vorhaben zulässig sein sollen.
Auch kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe.

(so sinngemäß aus dem § 35 Baugesetzbuch)

Beispiele für Satzungen in Stadland (unterschiedlicher Rechtsgrundlagen):
Alse, Norderschwei, Reitland

Was hat der Grundstückseigentümer im Geltungsbereich einer Satzung?

Wie vor beschrieben – sh. Motive!

- Entsprechende Freiflächen können für eine Wohnbebauung genutzt werden.
- Entsprechende Freiflächen können für eine Wohnbebauung veräußert werden.
- Das Grundstück erhält einen gewissen Mehrwert.

Verfahren

- **Geltungsbereich ermitteln / Resonanz Bürger / Anregungen**
 - **Finanzierung Planverfahren / Städtebaulicher Vertrag klären**
 - Geltungsbereich mit LKW Raumordnung abstimmen
 - Umweltrechtliche Belange prüfen / mit RO abstimmen
 - Beratung im Infrastrukturausschuss
 - Öffentlichkeitsbeteiligung / Behördenbeteiligung / Umweltschutzverbände
 - Abwägung Stellungnahmen / politische Beratung und Entscheidung
 - Satzungsbeschluss durch den Rat der Gemeinde
-
- **Geltungsbereich ermitteln / Resonanz Bürger / Anregungen**

Grundlage: „Wohnbebauung von einigem Gewicht“ / Wie entsteht der Geltungsbereich?

- Als äußere Begrenzung sind die Gebäude gewählt, die sich im **engeren Bereich** in **äußerster Lage** befinden – 6, 10, 22 und 23.
 - Offensichtlich (bewirtschaftete) landwirtschaftliche Flächen wurden ausgeklammert.
 - Eng begrenzt arrondiert / umweltrechtliche Belange wurden berücksichtigen
-
- **Bürgerinformation**
 - Vorstellung des Geltungsbereichs, Bereich Achterstädter Straße 6 - 23
 - Beschreibung möglicher Satzungsinhalte
 - Grundstücksgrößen im Bereich > 1.000 m²
 - Gestaltung der vorhandenen Bebauung angepasst
 - ...
 - ...Einflussnahme zu Regelungen z.B. Gewerbe, Gastunterkünfte
-
- **Finanzierung Planverfahren / Städtebaulicher Vertrag klären**

Im Rahmen der Satzungsgestaltung sind neben dem Geltungsbereich diverse Prüfungen (Umwelt, Immission, Verkehr, Ver- und Entsorgung etc.) abzuarbeiten. Hierzu nutzt die Gemeinde die Kompetenz von Fachbüros. Im lfd. des Verfahren und zum Abschluss sind formelle Bekanntmachungen erforderlich.

Die Kosten hierfür betragen: rd. 10.000,00 € + Aufwand der Gemeinde

Kostenträger?: Regelmäßig erfolgt die Umlage auf die Eigentümer der bevorteilten Flächen

= Hauptsächlich unbebaute Grundstücke / bebaute Grundstück für Erweiterungen, Umnutzungen etc.; Umlagebeispiele:

Umlage auf 12 Eigentümer (incl. Gemeinde) á rd. 840,00 €

oder im Flächenverhältnis: rd. 75.000 m² á 0,15 €

oder nach anderen Modalitäten.