Bauamt
Az. 612-23

20.05.2021
ar

1. Bebauung am Hainhorster Weg in Wittorf
 - Auswahl der Satzungsmöglichkeiten

Der Landkreis Rotenburg beurteilt den Hainhorster Weg als „Außenbereich“. Das städtische Bauamt beurteilt den Hainhorster Weg als „innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles“. Dies wird auch von Mitarbeitern eines Planungsbüros für den nördlichen Teil so bewertet.

Folgende Möglichkeiten bestehen theoretisch, die eine Bebauung der vorhandenen Lücken zulassen würden:

Satzung gem.	Vorteile	Nachteile
§ 34 Abs. 4 Ziff. 1 BauGB , die die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegt.	Keine Behördenbeteiligung, schnellste Möglichkeit	Der Landkreis könnte die Kommunalaufsicht um Überprüfung bitten, ob die Satzung für den Bereich tatsächlich rechters ist, was wiederum Zeit kostet.
§ 34 Abs. 4 Ziff. 2 BauGB , die bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegt, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind.	Der Flächennutzungsplan soll im Bereich „Zum Dicken Holz“ geändert werden. Die Angebotseinholung für den Stadtplaner läuft derzeit. Hier sind 3 Monate für die Genehmigung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen.	Der Landkreis könnte im Beteiligungsverfahren z. B. auf die Entstehung einer sog. Splittersiedlung hinweisen, die nicht gewollt ist. Es könnte zu Schwierigkeiten bei der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung geben.
§ 35 Abs. 6 BauGB für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden	Der Landkreis hat diese Möglichkeit vorgeschlagen. Das Argument der Splittersiedlung trifft nicht mehr zu.	Es ist Außenbereich und es sind nur die in § 35 BauGB genannten Vorhaben genehmigungsfähig.

Es handelt sich bei den ersten beiden Möglichkeiten um Grenzfälle. **Rechtssicherer ist die Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB.**

Arps