

Begründung zur Satzung gemäß § 35 Absatz 6 Baugesetzbuch (Außenbereichssatzung) „Hövel“



Stand: Entwurf zur Offenlage (Juni 2016)

Anlass, Ziel und Erfordernis der Satzung

Anlass für die Aufstellung der Außenbereichssatzung ist der Wunsch eines bereits im Geltungsbereich ansässigen landwirtschaftlichen Lohnunternehmens zur langfristigen Standortsicherung einschließlich einer maßvollen Expansionsmöglichkeit.

Für diesen Betrieb bestehen keine Erweiterungsmöglichkeiten im Rahmen der Vorgaben von 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB (Erweiterung eines zulässigerweise errichteten Gewerbebetriebs im Außenbereich), um dem gewünschten Expansionswunsch nachkommen zu können und bereits tatsächlich für das Lohnunternehmen genutzte Gebäude zu legalisieren (hier besteht bislang lediglich eine Genehmigung für einen landwirtschaftlichen Betrieb). Durch eine Außenbereichssatzung kann eine erleichterte planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben hergestellt werden. Diesen Vorhaben kann im Geltungsbereich nicht entgegengehalten werden, dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Durch die Außenbereichssatzung soll den Belangen der Wirtschaft Rechnung getragen werden. Dem Gewerbebetrieb soll innerhalb des bestehenden Siedlungssplitters eine Erweiterungsmöglichkeit in südlicher Richtung gegeben werden. Durch eine Außenbereichssatzung kann gleichzeitig sichergestellt werden, dass durch eine Begrenzung des Maßes der Nutzung das Orts- und Landschaftsbild übermäßig belastet wird.

Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der etwa 1,8 ha große Geltungsbereich der Satzung befindet sich ca. 1,7 km südwestlich des Ortsteils Nottuln in der Gemarkung Limbergen. Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Hövel“ ergibt sich aus dem Satzungsdokument. Im Norden, Westen und Süden orientiert sich die Grenze an der vorhandenen Bebauung, um ein Ausweiten der Siedlung in den Außenbereich und ein Heranrücken von Wohnbebauung an die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe zu verhindern. Im Osten zerschneidet die Grenze des Geltungsbereichs den Bereich der Bebauung von einigem Gewicht. Diese Abgrenzung des Geltungsbereichs erfolgt aus Erwägungen des Immissionsschutzes (siehe das entsprechende Kapitel).

Voraussetzungen für den Erlass der Außenbereichssatzung

Damit der grundsätzliche Schutz des Außenbereichs gewahrt wird, stellt der Gesetzgeber enge Anforderungen an die Aufstellung von Außenbereichssatzungen.

Außenbereich

Die Ansiedlung ist auf Grund der Entfernung zu den Ortschaften und ihrer geringen Größe (kein im Zusammenhang bebauter Ortsteil) eindeutig dem Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB zuzuordnen.

Wohnbebauung von einigem Gewicht

Im Geltungsbereich besteht ein baulicher Zusammenhang der derzeit zehn Wohngebäude. Gegenüber dem Gewerbebetrieb des Antragstellers und den sonstigen Betrieben verfügen diese über einiges Gewicht. Der das Gebiet durchlaufende Weg hat keine trennende Wirkung.

Mit 10 Wohnhäusern ist eine Zahl erreicht, die in der Rechtsprechung regelmäßig als zulässige Menge für eine Außenbereichssatzung bestätigt wurde.

Landwirtschaftliche Prägung

Es sind augenscheinlich innerhalb des Bebauungszusammenhangs drei landwirtschaftliche Betriebe und zehn Wohnhäuser vorhanden. Im Umfeld befinden sich: auf der gegenüberliegenden Straßenseite der K 13 eine Gaststätte und Baugewerbe (ca. 70 m), südwestlich des Geltungsbereichs ein Hähnchenmaststall (ca. 110 m), nordöstlich: eine Pferdehaltung mit Reitanlage (ca. 125 m). Auf Grund dieser Voraussetzungen wird nicht von einer landwirtschaftlichen Überprägung ausgegangen.

Geordnete städtebauliche Entwicklung / bebaute Bereiche

Eine Außenbereichssatzung dient zunächst der Erleichterung zusätzlicher Wohnbauvorhaben. Lücken zwischen den bestehenden Gebäuden können geschlossen werden. Mit der Satzung wird auch die Zulässigkeit von kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben ermöglicht.

Gewerbebetriebe sollten im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung grundsätzlich in Gewerbegebieten angesiedelt werden (Verkehrsaufkommen, Zustand der Zufahrtsstraßen, Erreichbarkeit für Arbeitnehmer und Zulieferer, Bündelung des Verbrauchs von landwirtschaftlicher Fläche, Verhinderung von Immissionskonflikten etc.).

Das antragstellende landwirtschaftliche Lohnunternehmen ist jedoch auf die räumliche Nähe zu seinen Kunden, den im Außenbereich ansässigen Landwirten, angewiesen. Eine Verlagerung des Betriebs in ein Gewerbegebiet ist daher unzweckmäßig.

Es ist vorgesehen, die Ansiedlung von gewerblichen Betrieben in der Satzung auf landwirtschaftliche Lohnunternehmen zu beschränken. Gegebenenfalls sollen weitere bestehende und nach Aktenlage genehmigte gewerbliche Betriebe sollen ebenfalls zugelassen werden. Durch diese Beschränkung soll einer ungesteuerten gewerblichen Ansiedlung im Außenbereich entgegengewirkt werden.

Umweltbelange

Die nach § 35 Abs. 6, Satz 4, Nr. 2 und 3 BauGB genannten Umweltbelange werden nicht beeinträchtigt. 5 (nähere Ausführungen zum Immissionsschutz siehe Folgekapitel).

Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB können in der Außenbereichssatzung nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben getroffen werden. Dies ist in § 2 der Satzung geschehen.

Um die Gesamtzahl neu entstehender Wohnungen im Außenbereich zu begrenzen und um den kleinteiligen außenbereichstypischen Charakter zu bewahren, wird die Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude auf zwei reduziert.

Ver- und Entsorgung

Eine ausreichende verkehrliche Erschließung kann über die angrenzend verlaufenden öffentlichen Wirtschaftswege erfolgen. Allgemein hat die Belastung der Wirtschaftswege durch den landwirtschaftlichen Scherlastverkehr zugenommen. Der bei einer Erweiterung des Metallbaubetriebs und der Errichtung neuer Wohngebäude zu erwartende Mehrverkehr ist demgegenüber unerheblich. Die vorhandenen Wirtschaftswege verfügen über einen ausreichenden Ausbauzustand, um die zu erwartenden Mehrverkehre abzuwickeln.

Ein Anschluss des Geltungsbereichs an die öffentliche Trinkwasserversorgung oder Kanalisation besteht nicht. Die Versorgung mit Frischwasser, die Entsorgung des Abwassers und die Löschwasserzufuhr ist dezentral und individuell geregelt und kann auch in Zukunft so fortgeführt werden. Die Prüfung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Das auf den privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser muss je nach Einzelfallprüfung auf den Grundstücken versickert werden oder in die vorhandenen Gewässer eingeleitet werden. Hier erfolgt eine Einzelfallprüfung im Baugenehmigungsverfahren.

Umweltbelange / Artenschutz

Für Außenbereichssatzungen müssen in der Regel keine umfassenden Immissionsschutzprüfungen durchgeführt werden. Diese Prüfungen werden im Rahmen der Bauantragsverfahren vorgenommen. Bestehen Anhaltspunkte für mögliche Immissionsschutzkonflikte, muss die Gemeinde bzw. der Antragsteller trotzdem bereits im Zuge der Aufstellung der Satzung aufkommenden Bedenken nachgehen. Zudem ist zu prüfen, ob das Ziel der Satzung – die erleichterte Zulässigkeit von Wohngebäuden und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben – überhaupt erreicht werden kann. Falls Überschreitungen von immissionsschutzrechtlichen Grenzwerten diese Ziele unmöglich werden lässt, wäre die Aufstellung einer Satzung nicht zweckmäßig.

Der Begründung liegt als Anlage ein schalltechnisches Gutachten bei (Richter & Hüls 2014: Schalltechnisches Gutachten, Immissionsprognose, Beurteilung der Geräuschsituation in der Nachbarschaft eines Lohnunternehmers). Mit diesem Gutachten wird nachgewiesen, dass das landwirtschaftliche Lohnunternehmen die Lärmrichtwerte einhalten kann, wenn Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden. Die entsprechende Umsetzung kann im Zuge der künftigen Baugenehmigungsverfahren sichergestellt werden. Somit ist sichergestellt, dass der Betrieb auch einer zukünftigen Wohnbebauung, die durch die Satzung ermöglicht werden kann, nicht entgegensteht.

Auf Grund der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe war zudem zu klären, ob der Immissionsschutz für die zusätzliche Wohnbebauung im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung hinsichtlich der Geruchsmissionen eingehalten wird. Umgekehrt muss geprüft werden, ob die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe durch die zusätzliche Wohnbebauung in ihren Betriebsabläufen eingeschränkt werden könnten. Diesbezüglich liegt ein entsprechendes Gutachten der Begründung als Anlage bei (Richter & Hüls 2015: Geruchsgutachten zur Aussenbereichssatzung Hövel in Nottuln). Ergebnis der Außenbereichssatzung ist, dass die Geruchsmissionen im östlichen Teil des zusammenhängend bebauten Bereichs deutlich höher sind als im Westen. Dementsprechend wurde der Geltungsbereich der Satzung so festgelegt, dass hier die Geruchsbelastung im Sinne der GIRL 25 % der Jahresstunden nicht überschreitet. Dies ist der Wert, der für Wohnhäuser im Außenbereich als zumutbar gilt. Durch diese Festlegung des Geltungsbereichs kann sichergestellt werden, dass das Ziel der Satzung auch tatsächlich erreicht werden kann, d.h. die Errichtung von Wohnhäusern grundsätzlich möglich ist.

Altlasten

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Schutzgebiete

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Landschaftsplans „Baumberge Süd“; ausgewiesene Schutzgebiete werden jedoch nicht berührt.

Artenschutz

Durch die Außenbereichssatzung ändert sich der Status der Grundstücke im Geltungsbereich nicht. Diese liegen weiterhin im Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB. Der Aspekt Artenschutz wird somit bei jedem Bauvorhaben im Einzelfall unter Beteiligung der Unteren Landschaftsbehörde geprüft.