



Gemeinde Nottuln
Der Bürgermeister

**öffentliche
Beschlussvorlage**
Vorlagen-Nr. 122/2011

Produktbereich/Betriebszweig:
**09 Räumliche Planung und
Entwicklung,
Geoinformationen**
Datum:
14.11.2011

Tagesordnungspunkt:

Antrag auf Aufstellung einer Außenbereichssatzung

Beschlussvorschlag:

Ein Verfahren zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung gem. § 35 Absatz 6 BauGB wird eingeleitet.

oder

Der Antrag zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung wird abgelehnt. Der Antragsteller soll durch intensive Beratung bei einer Umsiedlung in das Gewerbegebiet Beisenbusch unterstützt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Bei Aufstellung einer Außenbereichssatzung trägt der Antragsteller die Kosten des Verfahrens (analog zum Beschluss zur Kostenübernahme von Bauleitplanverfahren).

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung		
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen	30.11.2011	öffentlich		
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten
Rat	13.12.2011	öffentlich		
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten

Vorlage Nr. 122/2011

--	--	--	--	--

gez. Schneider

Sachverhalt:

Die Zimmerei Glose betreibt ihren Betrieb am nördlichen Rande der Gemeinde (Baumberg 74, siehe Anlage 1). Bereits in den letzten Jahren hat diese sich an diesem Standort mehrfach erweitert. Diese Erweiterungen waren zulässig, da § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB bestehenden Gewerbebetrieben im Außenbereich in einem gewissen Umfang Erweiterungen zugesteht.

Nun besteht jedoch erneut ein Erweiterungswunsch für ein Betriebsgebäude. Diese Erweiterung ist nach Rücksprache des Antragstellers und der Gemeinde mit der Bauordnungsbehörde beim Kreis Coesfeld nicht mehr in Einklang mit § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB zu bringen. Ein Bauantrag hätte damit gegenwärtig keine Chance auf Erfolg.

Um dennoch eine Erweiterung zu ermöglichen, beantragt die Zimmerei Glose die Aufstellung einer Außenbereichssatzung im Sinne von § 35 Abs. 6 BauGB (Antrag siehe Anlage 2; weitere Informationen zum Betrieb siehe Anlage 3; Lageplan und aktuell geplanter Erweiterungsbau siehe Anlage 4). Die Außenbereichssatzung ist das einzige Instrument, über das die Gemeinde verfügt, um für bestimmte Teile des Außenbereichs in einem sehr engen Maße ansonsten unzulässige Bauvorhaben zu ermöglichen.

Das Instrument „Außenbereichssatzung“

Da das Planungsinstrument einer Außenbereichssatzung bislang in Nottuln noch nicht angewendet worden ist, soll es im Folgenden näher vorgestellt werden.

Durch das Instrument „Außenbereichssatzung“ wird die Gemeinde ermächtigt, für bebaute Gebiete im Außenbereich, in denen Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, zu Gunsten des Wohnungsbaus und kleinerer Handwerks- und Gewerbebetriebe bestimmte öffentliche Belange auszuschalten, die ansonsten gemäß § 35 Abs. 3 BauGB dazu führen würden, dass diese Vorhaben unzulässig sind.

Durch die Satzung wird es ermöglicht, dass Lücken in bestehenden Siedlungsensembeln im Außenbereich aufgefüllt werden. Eine Inanspruchnahme von Flächen außerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen kann nicht zugelassen werden.

In einer Außenbereichssatzung können nicht wie in einem Bebauungsplan detaillierte Regelungen zur Zulässigkeit von Vorhaben getroffen werden. Es können nur einige bestimmte Rahmenbedingungen festgelegt werden (etwa eine maximale Bauhöhe).

Ausgestaltung und Wirkung einer Außenbereichssatzung „Klosried“

Die Voraussetzungen zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung sind nach Ansicht der Verwaltung für den in Rede stehenden Bereich erfüllt. Es sei jedoch darauf hingewiesen, die sich die Siedlungsstruktur im Umfeld des Betriebes Glose am äußersten unteren Ende dessen, was als „Wohnbebauung von einigem Gewicht“ durch Gerichte akzeptiert wird, befindet.

Die Kommentierung geht davon aus, dass in der Regel bei etwa 10 Wohngebäuden dieses gewisse Gewicht vorhanden ist. Im vorliegenden Fall bestehen nur fünf Wohngebäude. Im Einzelfall sind durch Gerichte jedoch auch bereits drei oder fünf Wohngebäude akzeptiert worden. Hier wird im weiteren Verfahren eine umfassende Begründung erforderlich sein, warum an dieser Stelle die Voraussetzungen erfüllt sind. Dennoch wird eine gewisse

Vorlage Nr. 122/2011

Rechtsunsicherheit verbleiben, da das Baugesetzbuch den Begriff „Wohnbebauung von einigem Gewicht“ nicht näher ausgestaltet hat.

Eine mögliche Abgrenzung der Außenbereichssatzung, die sich an den Außengrenzen eng an der bestehenden Bebauung orientieren muss, ist Anlage 5 zu entnehmen. Der mögliche Satzungstext findet sich in Anlage 6. Um die Verträglichkeit von neuen Vorhaben sicherzustellen, wird vorgeschlagen, dass diese sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in das Umfeld einfügen müssen und, um eine Kleinteiligkeit sicherzustellen, dass Wohngebäude maximal zwei Wohnungen umfassen dürfen.

Das Verfahren zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung ist an das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB bei Bebauungsplänen angelehnt. Das heißt, es findet in jedem Fall eine Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden statt. In diesem Fall von besonderer Bedeutung wird auch eine Beteiligung der Stadt Billerbeck sein, da der Geltungsbereich direkt an der Gemeindegrenze liegt: bereits die Straße gehört zum Gemeindegebiet von Billerbeck).

Städtebauliche Bewertung

Grundsätzlich gilt: Gewerbebetriebe sollten sinnvollerweise in Gewerbegebieten angesiedelt werden, während der Außenbereich weitest möglich von nicht privilegierter Bebauung frei zu halten ist.

Für Betriebe dieser Art stehen im Gewerbegebiet Beisenbusch zahlreiche auch kleinere Grundstücke zur Verfügung. Hier ist die Infrastruktur auf die Anforderungen dieser Betriebe ausgelegt. Außerdem ist auch nur ein solcher Standort bei weiterem Wachstum oder geänderten Anforderungen zukunftsfähig, denn auch mit einer Außenbereichssatzung sind zukünftigen Entwicklungen des Betriebes am bestehenden Standort enge Grenzen auferlegt.

Gewerbebetriebe im Außenbereich, die Größenordnungen wie der Betrieb des Antragstellers haben, führen zu einer zunehmenden Zersiedlung des Freiraums. Diese Gefahr umfasst bei der Aufstellung einer Außenbereichssatzung nicht nur den Gewerbebetrieb selbst: auch die im übrigen Geltungsbereich befindlichen Eigentümer könnten Gewerbebetriebe errichten und erweitern oder weitere Wohngebäude erstellen. Neben der Zersiedlung führt dies z.B. auch zu zusätzlichem Verkehr (weite Wege, kein ÖPNV-Anschluss).

Eine Beschränkung der Satzung nur auf den Betrieb des Antragstellers ist nicht möglich.

Nach Aussage des Antragstellers ist jedoch eine Umsiedlung finanziell nicht durchführbar. Nur am bestehenden Standort ließe sich die Erweiterung kostengünstig umsetzen. Die Aufstellung der Außenbereichssatzung würde somit der Förderung der Wirtschaft dienen.

Bei der Entscheidungsfindung muss somit vor allem zwischen den Belangen der Wirtschaftsförderung und Belangen des Außenbereichsschutzes abgewogen werden. Es werden Beschlussvorschläge für eine Ablehnung oder alternativ zur Einleitung des Aufstellungsverfahrens gegeben.

Anlagen:

- Anlage 1: Übersichtskarte
- Anlage 2: Antrag
- Anlage 3: Betriebsgeschichte und -beschreibung einschließlich Fotos

Vorlage Nr. 122/2011

- Anlage 4: Lageplan des Betriebes und der geplanten Erweiterung
- Anlage 5: Mögliche Abgrenzung einer Außenbereichssatzung
- Anlage 6: Entwurf eines Satzungstextes

Verfasst:
gez. Karsten Fuchte

Fachbereichsleitung:
gez. Wilbrand