



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



Stand: Entwurf zur erneuten Offenlage (Juni 2012)

## ***Anlass, Ziel und Erfordernis der Satzung***

Anlass für die Aufstellung der Außenbereichssatzung ist der Erweiterungswunsch eines im Geltungsbereich Klosried ansässigen Zimmereibetriebes. Dieser Betrieb hat alle gem. § 35 bestehenden Erweiterungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe ausgeschöpft. 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 eine geordnete Nutzung einer bestehenden Splittersiedlung erfolgen. Gewisse Erweiterungsmöglichkeiten dienen hier insbesondere den Belangen der Wirtschaft. Durch eine Außenbereichssatzung kann jedoch gleichzeitig sichergestellt werden, dass durch eine Begrenzung des Maßes der Nutzung das Orts- und Landschaftsbild übermäßig belastet wird.

## ***Lage und räumlicher Geltungsbereich***

Der etwa 1,5 ha große Geltungsbereich der Satzung befindet sich im nördlichen Außenbereich der Gemeinde Nottuln direkt angrenzend an der Gemeindegrenze zur Stadt Billerbeck. Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Klosried“ ergibt sich aus der Anlage der Satzung.

## ***Voraussetzungen für den Erlass der Außenbereichssatzung***

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

Wohnbebauung von einigem Gewicht

Im Geltungsbereich besteht eine klar ablesbare zusammenhängende Siedlungsstruktur. In dieser bestehen derzeit 6 Wohngebäude. Teilweise verfügen diese bedingt durch die Nachnutzung großvolumiger landwirtschaftlicher Gebäude über mehrere Wohneinheiten. Insgesamt kann auch im Hinblick auf die für die Baumberge typische Siedlungsstruktur von

einer Wohnbebauung von einigem Gewicht gesprochen werden. Eine bandartig Siedlungsstruktur dieser Größenordnung findet sich im Umfeld mehrfach wieder.

#### Landwirtschaftliche Prägung

Innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung findet nur noch in geringem Umfang Nebenerwerbslandwirtschaft betrieben. Insgesamt wird der Geltungsbereich jedoch hauptsächlich durch Wohnen und Handwerksbetriebe geprägt.

#### Geordnete städtebauliche Entwicklung / bebaute Bereiche

Das hier definierte Satzungsgebiet ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da der räumliche Geltungsbereich nicht über die vorhandene Siedlungssituation hinausgreift, sondern sich auf die in der Örtlichkeit klar ablesbare Struktur beschränkt.

### ***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.

Formal analog zu den Regelungen der BauNVO werden eine Baugrenze, eine offene Bauweise sowie Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Durch beide Festsetzungen wird sichergestellt, dass auch eine künftige Bebauung der vorherrschenden aufgelockerten ländlich geprägten Bauweise entsprechen. Durch die Baugrenzen werden einzelne Baufelder festgelegt, bei denen erkennbar ist, dass bestimmte Bereiche für Erweiterungen und Neubauten zur Verfügung stehen, jedoch gleichzeitig Abstände zwischen den unterschiedlichen bebauten Bereichen bestehen. Ehemalige Hofstellen bleiben so als einzeln ablesbare Einheiten erkennbar und auch einer übermäßigen Verdichtung kann so entgegengewirkt werden. Eine ähnliche Anpassung an das ländliche Umfeld – auch vor dem Hintergrund des bestehenden Landschaftsplans – wird durch eine Festsetzung zurückhaltender Trauf- und Firsthöhen erreicht.

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 drei reduziert. Eine noch weiter gehende Reduzierung ist nicht sinnvoll, da auch großvolumige ehemalige landwirtschaftliche Gebäude bestehen (z.B.

Scheunen), bei denen eine wirtschaftliche Umnutzung diese Anzahl von Wohneinheiten erfordert.

### ***Ver- und Entsorgung***

Eine ausreichende verkehrliche Erschließung kann über die angrenzend verlaufende öffentliche Straße (Gemeindestraße der Stadt Billerbeck) erfolgen. Diese verfügt über einen ausreichenden Ausbauzustand, um die geringen zu erwartenden Mehrverkehre abzuwickeln.

Eine ausreichende Trinkwasserversorgung ist im Geltungsbereich gegeben. Ein Anschluss an die gemeindliche Kanalisation besteht im Bereich der Satzung nicht. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt dezentral über Kleinkläranlagen. Das auf den privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser muss je nach Einzelfallprüfung auf den Grundstücken versickert werden oder in Gewässer eingeleitet werden. Hier erfolgt eine Einzelfallprüfung im Baugenehmigungsverfahren.

### ***Umweltbelange / Artenschutz***

Mit dieser Außenbereichssatzung werden keine Vorhaben begründet, für die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (§ 35 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Zudem liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter vor. Für die Belange des Umweltschutzes muss somit keine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden.

#### **Altlasten**

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich nicht bekannt und angesichts der bislang ausschließlich landwirtschaftlich / handwerklich geprägten Vornutzung nicht wahrscheinlich.

#### **Schutzgebiete**

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung liegt innerhalb eines im Landschaftsplan Baumberge Süd festgesetzten Landschaftsschutzgebietes. Daher ist bei allen Vorhaben unverändert zu prüfen, ob durch dieses eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 Nr. 2 BauGB besteht.

Der Geltungsbereich liegt ca. 500 m vom FFH-Gebiet Baumberge entfernt. Auf Grund der Entfernung kann davon ausgegangen werden, dass die Schutzziele des FFH-Gebietes nicht beeinträchtigt werden.

#### 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.