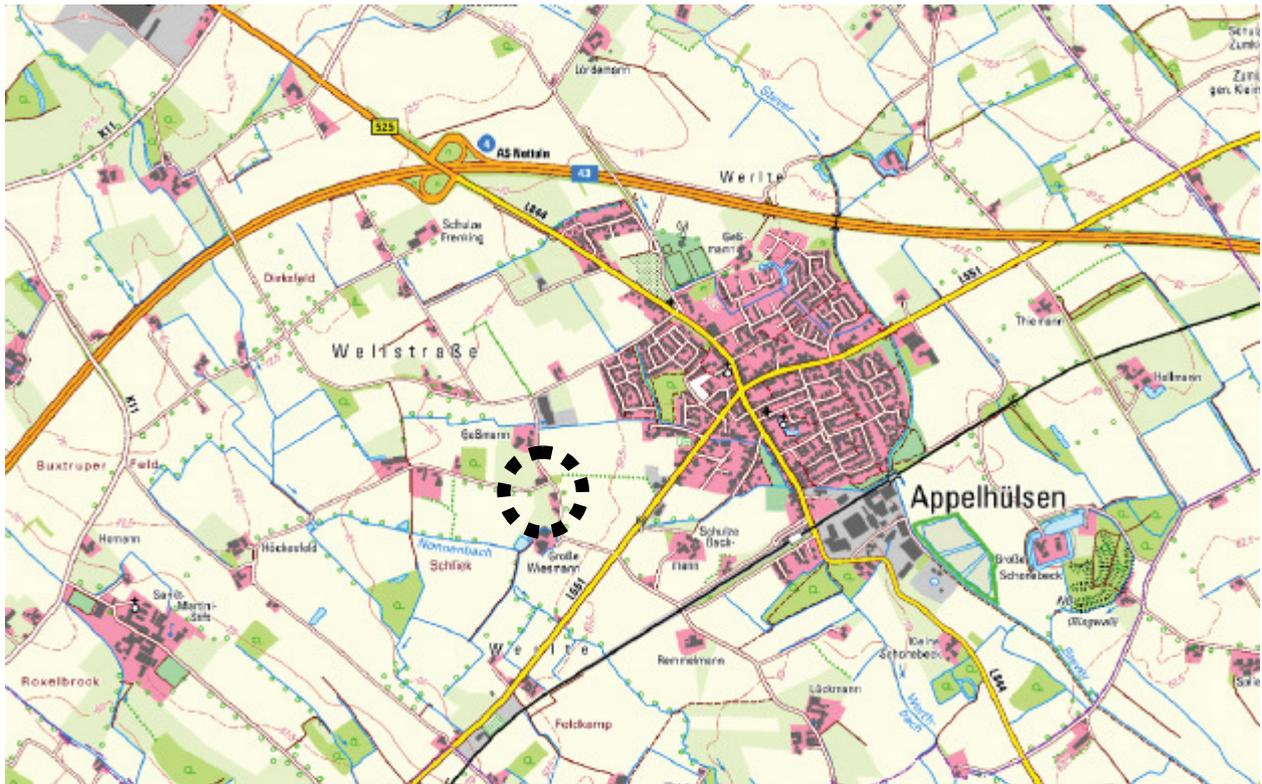


## Begründung zur Satzung gemäß § 35 Absatz 6 Baugesetzbuch (Außenbereichssatzung) „Werlte“



Stand: Entwurf zur Offenlage (April 2013)

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

Anlass für die Aufstellung der Außenbereichssatzung ist der Erweiterungswunsch eines im Geltungsbereich „Werlte“ ansässigen Metallbaubetriebes. Dieser Betrieb hat fast alle gem. § 35 Abs. 4 Nr. 6 Baugesetzbuch (BauGB) bestehenden Erweiterungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe ausgeschöpft. Die noch verbleibende Erweiterungsmöglichkeit im Rahmen der Vorgaben von 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB (Erweiterung eines zulässigerweise errichteten Gewerbebetriebs im Außenbereich) ist zu gering, um dem gewünschten Expansionswunsch nachkommen zu können. 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 0,7 ha große Geltungsbereich der Satzung befindet sich ca. 2 km südlich der Autobahn-Anschlussstelle Nottuln und 500 m westlich des Ortsteils Appelhülsen. Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Werlte“ ergibt sich aus dem Satzungsdokument. Im Norden 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 Westen verläuft die Grenze entlang des bestehenden Entwässerungsgrabens, im Osten entlang der Straße „Werlte“.

## ***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 eindeutig dem Außenbereich zuzuordnen.

### Wohnbebauung von einigem Gewicht

Im Geltungsbereich besteht ein baulicher Zusammenhang der derzeit vier Wohngebäude, (davon ein Doppelhaus). Gegenüber dem Gewerbebetrieb des Antragstellers verfügen diese über einiges Gewicht. Die Rechtsprechung sieht in Einzelfällen auch bei einer vergleichbar geringen Anzahl von Wohngebäuden die Aufstellung einer Außenbereichsatzung als zulässig an. Die Ansiedlung entspricht der für das Gemeindegebiet typischen Siedlungsstruktur. Vergleichbare Siedlungsansätze dieser Größenordnung finden sich im Umfeld mehrfach wieder.

### Landwirtschaftliche Prägung

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen augenscheinlich keine landwirtschaftlichen Nutzungen. Der Geltungsbereich der Satzung wird hauptsächlich durch Wohnen und den Handwerksbetrieb geprägt. In nördlicher und südlicher Nachbarschaft zum Geltungsbereich (129 bzw. 70 m Entfernung) befinden sich jedoch landwirtschaftliche Betriebe.

### 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 lediglich die in der Örtlichkeit ablesbare Struktur ergänzt.

### Umweltbelange

Die nach § 35 Abs. 6, Satz 4, Nr. 2 und 3 BauGB genannten Umweltbelange werden nicht beeinträchtigt.

## ***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.

Festgesetzt wird, dass die neu zu errichtenden Gebäude eine maximale Höhe von 7,50 m erreichen dürfen. Bezugspunkt ist dabei die Straßengradiente der mittig vor dem Grundstück liegenden, von Norden nach Süden verlaufenden Straße „Werlte“. Damit wird sichergestellt, dass eine Neubebauung sich in ihrer Höhenlage an den Bestand anpasst und der Eingriff in das Landschaftsbild verringert wird. Die gesonderte Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche ist nicht erforderlich. Eine Außenbereichssatzung kann nur „kleineren“ Gewerbebetrieben dienen, die sich in die kleinteilige Struktur von bebauten Bereichen im Außenbereich einfügen. Dadurch wird die überbaubare Grundstücksfläche bereits eingeschränkt. In Bezug auf die Wohngebäude ist der Standort auf dem Grundstück unerheblich, da auch die Bestandsgebäude keinem einheitlichen Standortprinzip folgen.

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. Der bereits heute turnusmäßig erneuerungsbedürftige Wirtschaftsweg Richtung Westen könnte ggf. im Zuge eines Wohnbau- oder Gewerbevorhabens verlegt werden.

Die Versorgung mit Trinkwasser über die gemeindliche Kanalisation sowie ein Anschluss an das Abwassernetz sind bis zur T-Kreuzung der Wirtschaftswege gegeben. Für den Bestandsbetrieb ist eine ausreichende Löschwasserversorgung gemäß der Baugenehmigung gegeben. Bei einer Erweiterung des Betriebs muss diese im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens überprüft werden.

Die südlich des Weges gelegenen Grundstücke verfügen nicht über einen Anschluss an die Kanalisation. Die Versorgung mit Frischwasser, die Entsorgung des Abwassers und die Löschwasserzufuhr ist dezentral und individuell geregelt und kann auch in Zukunft so fortgeführt werden. Ein Anschluss an die Kanalisation für Frisch- und Abwasser ist prinzipiell nach Rücksprache mit den Anliegern möglich, die auch die Kosten für die neuen Leitungen zahlen müssten.

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***

Mit dieser Außenbereichssatzung werden keine Vorhaben begründet, für die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (§ 35 Abs. 6, Satz 4, 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.

## Schutzgebiete

Der Geltungsbereich berührt keine Schutzgebiete. Es befindet sich jedoch derzeit ein Landschaftsplan „Buldern“ in Aufstellung, der für den Geltungsbereich der Satzung ein Landschaftsschutzgebiet festsetzt. Wird der Entwurf wie vorgesehen beschlossen, ist bei allen Vorhaben im Einzelfall zu prüfen, ob durch dieses eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 Nr. 2 BauGB besteht.

## 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.