

Gemeinde Nottuln

17. März 2014

Anl. _____ Abt. _____

318/14JV
W

Gemeinde Nottuln
Der Bürgermeister
Stiftsplatz 8
48301 Nottuln

Aktenzeichen	Bearbeiter	Sekretariat	Datum
318/14JV	Dr. Vietmeier Dr. Eichholz	Frau Walter/Gro 0251-48488-34	14.03.2014

Dr. Klaus Grünewald
Prof. Dr. Martin Beckmann
Dr. Hans Vietmeier
Dr. Andreas Kersting
Dr. Hans-Joachim David, Notar
Andreas Kleefisch
Dr. Olaf Bishopink
Dr. Stefan Gesterkamp
Dr. Georg Hünnekens
Franz-Robert Bärtels
Dr. Joachim Hagmann
Dr. Andre Unland
Dr. Andre Herchen
Dr. Martin M. Arnold
Dr. Antje Wittmann
Dr. Jens Tobias Gruber
Dr. Frank Andexer
Dr. Bele Carolin Garthaus
Dr. Stefan Sieme
Dr. Tobias Schneider-Lasogga
Dr. Jens Reiermann
Dr. Cornelia Hansen, LL.M.
Stefan Schäperklaus
Dr. Jürgen Durynek
Dr. Fabian D. Eichholz
Alexander Wirth
Dr. Othmar E. Weinreich

Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB/Fa. Lau Maschinenbau

Sehr geehrter Herr Schneider,

die Gebr. Lau haben uns gebeten, zur Zulässigkeit der Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB Stellung zu nehmen, auf deren Grundlage der Bestand der Fa. Lau Maschinenbau am Standort Werlte 23 gesichert bzw. Erweiterungen ermöglicht werden sollen.

1. Sachverhalt/örtliche Gegebenheiten

Die Fa. Lau Maschinenbau führt im Wesentlichen Dreh-, Fräs- und Schweißarbeiten durch und ist weit überwiegend als Zulieferer des industriellen Maschinenbaus tätig. Zur Fa. Lau Maschinenbau gehören derzeit 34 Vollbeschäftigte, von denen 10 am hier gegenständlichen Standort Werlte 23 und weitere 24

Baumeister Rechtsanwälte
Partnerschaft mbB
Die Partnerschaftsgesellschaft und ihre Partner sind im Partnerschaftsregister des AG Essen eingetragen unter PR 2554.

Postfach 1308
48003 Münster
Königsstraße 51-53
Kettelerscher Hof
48143 Münster
Telefon 0251/48488-0
Telefax 0251/48488-80
www.baumeister.org
muenster@baumeister.org

am angemieteten Standort an der Industriestraße beschäftigt sind. Eine Vergrößerung des Standortes Industriestraße ist aufgrund der dortigen Gegebenheiten nicht möglich.

Die Fa. Lau lässt sich zurückführen auf eine bereits im Jahr 1899 gegründete Schmiede, deren Tätigkeitsfeld sich stetig erweitert hat. Im Jahre 1990 wurde der alte Schmiede-Anbau beseitigt und ein ca. 20 x 15 m großer Neubau errichtet. Im Jahr 1994/95 wurde ein weiterer Anbau (ca. 120 m²) errichtet. Ein im Jahr 2001 errichtetes, zweiseitig offenes „Abdach“ wurde im Jahr 2011 wieder zurückgebaut.

Die Fa. Lau Maschinenbau liegt an der zwischen der L 551 und dem Heitbrink verlaufenen Straße Werlte westlich des Nottulner Stadtteils Appelhülsen. Nördlich befinden sich ein Bauernhof sowie der Sitz des Zucht-, Fahr- und Reitvereins Appelhülsen und Umgebung e.V. Südlich des Wohnhauses und der Betriebsgebäude der Fa. Lau liegen neben einem weiteren Bauernhof 2 als Wohnhäuser genutzte Bauten mit insgesamt 3 WE. Die Freiflächen zwischen den 3 Wohnhäusern haben jeweils eine Breite von rund 50 m.

2. Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB

Der Erlass einer Satzung i. S. d. § 35 Abs. 6 BauGB setzt voraus, dass „bebaute Bereiche“ vorliegen, die „nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt“ sind und in denen eine „Wohnbebauung von einigem Gewicht“ vorhanden ist. Nach dem OVG NRW, Urteil vom 18.11.2004, 7 A 4415/03, BRS 67 Nr. 112 (Juris, Rdn. 75), bestätigt durch Urteil des BVerwG vom 13.7.2006 – 4 C 2.05 -, BRS 70 Nr. 110 muss der so „bebaute“ Bereich eine gewisse Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit erkennen lassen, die ihn

„als Weiler, Splittersiedlung oder sonstigen Siedlungsansatz qualifizieren.“

Ferner darf er nur solche Freiflächen aufweisen, die letztendlich noch als einer Verdichtung zugängliche Lücken qualifiziert werden können. Das schließt im Einzelfall nicht aus, dass zwischen den Gebäuden ggf. auch gewisse größere Freiräume liegen können. Die jeweilige Bebauung darf jedoch nicht so weit voneinander entfernt sein, dass der Eindruck der Zusammengehörigkeit zu einem Weiler, einer Splittersiedlung oder einem sonstigen Siedlungsansatz gar nicht erst aufkommen kann“.

Abstrakte Aussagen über die Mindestanzahl von Gebäuden sind nicht möglich, vielmehr ist auf die konkrete Situation abzustellen; in Einzelfällen kann diese Voraussetzung entsprechend der Siedlungsstruktur schon bei 3 Gebäuden vorliegen (Krautzberger, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, § 35 Rdn. 119). Das OVG NRW hat in dem vorstehend zitierten Urteil einen Bereich als „bebaut“ anerkannt, der drei mit Wohnhäusern bebaute Grundstücke umfasst hat, zwischen denen sich zudem ein insgesamt gut 50 m breiter Abstand befunden hatte. Wörtlich heißt es im Urteil unter Rn. 82:

Der Satzungsbereich erfasst nördlich des C. Wegs drei mit Wohnhäusern (C. Weg 3, 3a und 5) bebaute Grundstücke, die eine hinreichende Geschlossenheit im Sinne der Zugehörigkeit zu einem Siedlungsansatz erkennen lassen. Zwar befindet sich zwischen den Wohnhäusern C. Weg 3a und 5 ein insgesamt gut 50 m breiter Abstand. Hier schiebt sich jedoch nicht etwa der von Bebauung freie Außenbereich gleichsam trennend zwischen die Bebauung. Vielmehr ist die Lücke maßgeblich dadurch bedingt, dass die zwischen den Flurstücken 106 und 23 nach Norden in die Ortschaft N. hinein führende, im Bereich der Einmündung in den C. Weg deutlich aufgeweitete Steinstraße einer Bebauung entgegensteht. Insgesamt fassen die drei nördlich des C. Wegs gelegenen Wohnhäuser den Einmündungsbereich gleichsam ein und lassen damit noch eine Geschlossenheit in dem Sinne erkennen, dass sie als einem einheitlichen Siedlungsansatz zugehörig erscheinen. Dies wird durch das dem Senat vorliegende umfassende Karten- und Lichtbildmaterial anschaulich belegt. So lassen insbesondere die Lichtbilder 1 bis 3 sowie 8 und 9 des von der Klägerin vorgelegten Lichtbildmaterials (Beiakte Heft 2), die anlässlich der Ortsbesichtigung des Berichterstatters des Verwaltungsgerichts gefertigten Lichtbilder, namentlich soweit sie den Verlauf des C. Wegs in beiden Richtungen wiedergeben, sowie das im Aufstellungsvorgang der Klägerin (Beiakte Heft 4) befindliche Luftbild deutlich erkennen, dass die Häuser C. Weg 3, 3a und 5 eine aufeinander folgende, durch siedlungsstrukturelle Gemeinsamkeiten gekennzeichnete Bebauung bilden.

Im Hinblick auf die Notwendigkeit, dass ein „Wohnbebauung von einigem Gewicht“ vorliegen muss, führt das OVG im vorgenannten Urteil unter Rdn. 85 aus:

„Das Gesetz gibt keine Mindestzahl vorhandener Wohngebäude in dem bebauten Bereich vor. Eine solche lässt sich auch nicht aus der bereits angesprochenen Zielsetzung der Außenbereichssatzung herleiten. Diese lässt im Gegenteil durchaus zu, dass auch bereits einige wenige Wohngebäude das erforderliche städtebauliche Gewicht haben können. Mit dem Erlass einer Außenbereichssatzung soll gerade auch die bauliche Verdichtung von Weilern und sonstigen Siedlungsansätzen erleichtert werden, die noch nicht als Splittersiedlung zu qualifizieren sind, sondern erst den Ansatz zu einer solchen bilden. Anderenfalls ergäbe die gesetzliche Regelung, dass Vorhaben im Außenbereich nicht entgegengehalten werden kann, dass sie zur „Entstehung“ einer Splittersiedlung führen, keinen Sinn.“

Ähnlich geht auch das Niedersächsische OVG im Beschluss vom 27.07.2000, 1 L 4472/99 -, BRS 62 Nr. 118 davon aus, „dass 3 – 4 Gebäude ausreichen, wenn sie trotz der zwischen ihnen liegenden Entfernung noch einen gewissen Bezug untereinander haben.“

Ebenso liegt es hier. Zwischen dem Heidbrink und der L 551 orientiert sich eine Bebauung im Wesentlichen auf der westlichen Seite der Werlte. Es handelt sich um 3 Wohnhäuser mit 4 Wohneinheiten, die vorhandene Bebauung wird zudem durch die seit Jahrzehnten bestehenden Betriebsgebäude der Firma Lau baulich verdichtet.

Wir dürfen ferner auch Bezug nehmen auf die **beigefügte** Außenbereichssatzung der Stadt Lüdinghausen „Leversum“, innerhalb deren Geltungsbereich sich ebenfalls nur 3 Wohngebäude, eine 4. Wohnung in einem nutzungsgeänderten ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude sowie ein metallverarbeitender Betrieb befinden. Auch hier wurde das Vorliegen eines „bebauten“ Bereichs bejaht; die Situation ist exakt vergleichbar mit der hier gegebenen Konstellation.

Von einer gewissen „landwirtschaftlichen Prägung“ ist sicherlich angesichts der nördlich und südlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe auszugehen. Im Hinblick auf die vorhandene Wohnbebauung, den metallverarbeitenden Betrieb sowie den nördlich gelegenen Reitverein ist diese aber nicht „überwiegend“ gegeben.

3. Immissionsschutz

Der Satzung stehen auch keine immissionsschutzrechtlichen Gründe entgegen.

a) In Bezug auf Gewerbelärm ist unseren Mandanten klar, dass bei einer Bebauung der Freifläche südlich des Betriebes einem solchen Wohnbauvorhaben gegenüber die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete (60 dBA tags, 45 dBA nachts) einzuhalten sind. Sonstiger Gewerbelärm wirkt auf das Plangebiet nicht ein.

b) Auch im Hinblick auf Geruchsimmissionen wäre die Außenbereichssatzung unbedenklich. Ca. 100 m südlich des Plangebietes liegt zwar eine Hofstelle mit Tierhaltung. Deren Möglichkeiten zur Freisetzung von Gerüchen werden aber heute bereits durch das vorhandene Wohngebäude Werlte 25 begrenzt. Aufgrund der im Münsterland vorherrschenden Hauptwindrichtung West/Südwest geht der Großteil der Geruchsemmissionen südlich am vorgenannten Wohnhaus vorbei. Damit ist ausgeschlossen, dass die nördlich des Hauses liegenden - Freiflächen im Satzungsbereich, die zukünftig überbaut werden können, stärkeren Geruchsimmissionen ausgesetzt sind als das bereits vorhandene Wohnhaus. Der Schutzanspruch dieses Wohnhauses wird durch die Einbeziehung in die Satzung auch nicht verändert.

Ähnliches gilt für den weiter nördlich liegenden Betrieb des Reitvereins mit ca. 25 Pensionspferden. Zum einen führt er schon heute zu keinen relevanten Geruchsbelästigungen für die vorhandenen Wohnhäuser, zum anderen ist auch hier aufgrund der

Hauptwindrichtung ausgeschlossen, dass die Freiflächen im Gebiet der Außenbereichssatzung stärker betroffen werden als das bereits vorhandene Wohnhaus Werlte 21.

Die Satzung schränkt damit die Möglichkeit zur Tierhaltung auf den beiden Hofstellen nicht ein. Im Umfeld des Satzungsbereiches, insbesondere westlich davon, liegen keine anderen Tierhaltungsbetriebe, die ein anderes Ergebnis rechtfertigen könnten.

Nach alledem stehen dem Erlass einer Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB u. E. keine wesentlichen Gründe entgegen. Wir bitten Sie daher, dem Rat der Gemeinde die Verabschiedung der Satzung vorzuschlagen.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Vietmeier
Rechtsanwalt

E 3 10

Z/A 318/14 71

STADT LÜDINGHAUSEN

AUSSENBEREICHSSATZUNG

"LEVERSUM" gemäß § 35 (6) BauGB

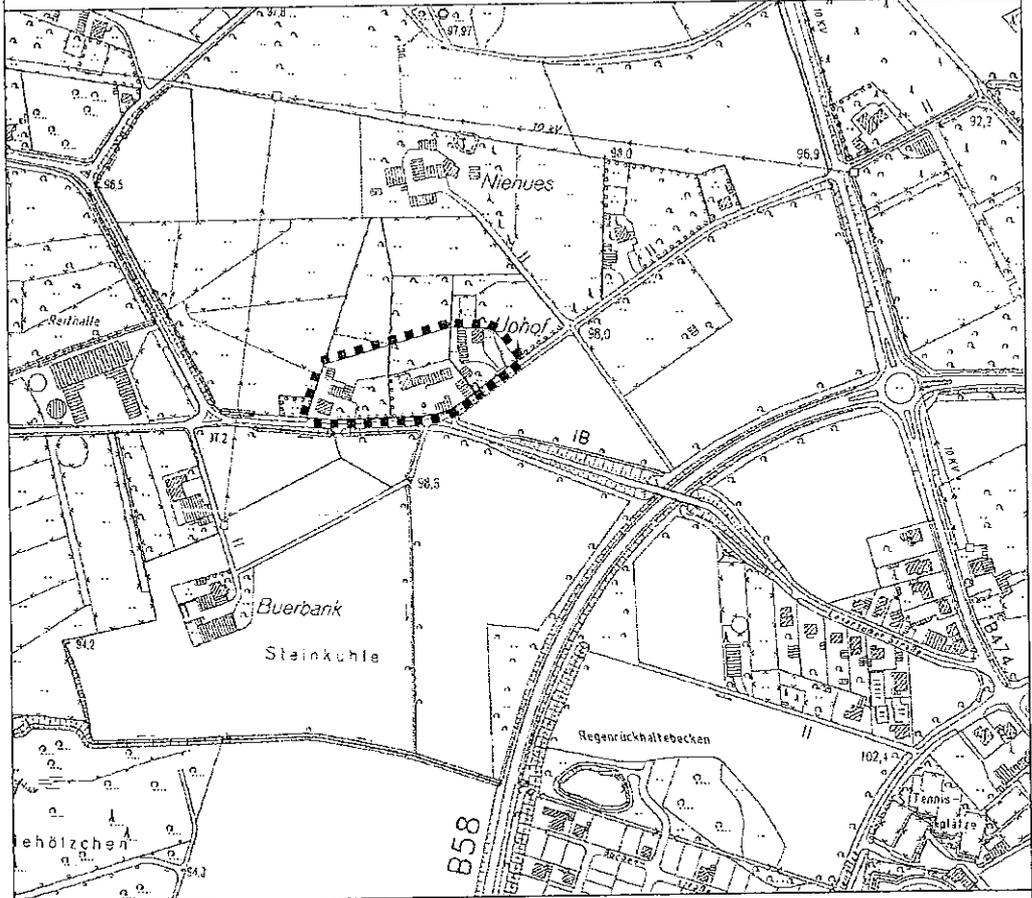
er Satzung gemäß § 35 Abs. 6
it gemacht worden.

buches in der Zeit vom
der berührten Träger öffentlicher
üblich bekannt gemacht.

1 BauGB in Verbindung mit den
beschlossen worden.

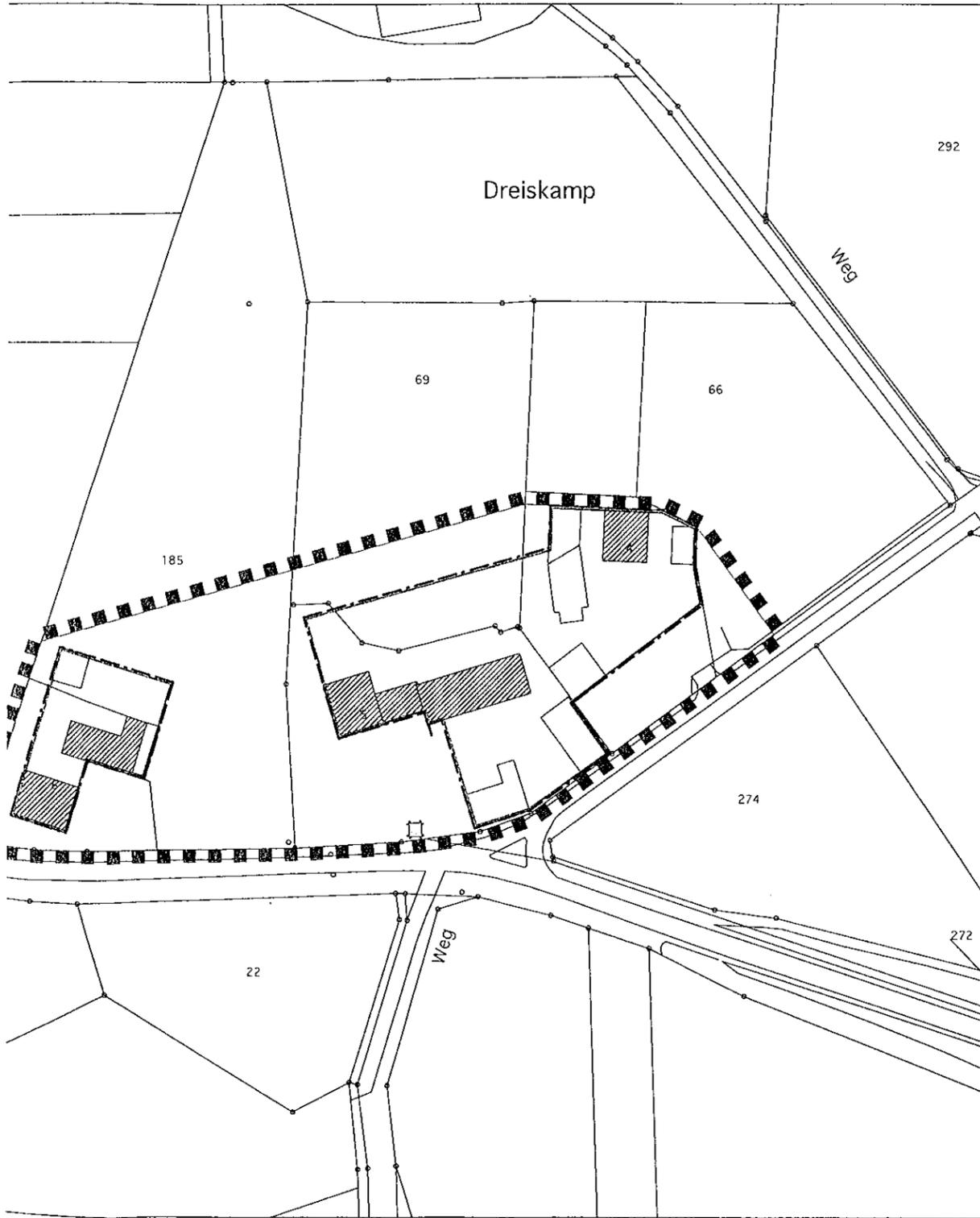
ortsüblich bekannt

os. 3, Sätze 1 und 2 und Abs. 4,
Abs. 6 GO NRW hingewiesen.
aft getreten.



PLANÜBERSICHT M 1 : 10.000

DATUM	15.03.2011		
PL ^{GR}	88 x 30		
BEARB.	KW		
M.	1 : 1.000		
BÜRGERMEISTER		PLANBEARBEITUNG	WOLTERS PARTNER <small>ARCHITECTEN BDA - STADTPLANER DASL Danper Straße 15 · D-48651 Coesfeld Telefon +49-2541-9408-0 · Telefax 8088 info@wolterspartner.de</small>



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

- ■ ■ ■ ■ Abgrenzung des Satzungsbereiches
- Grenze der Erweiterungsfläche:
- ▨ Hauptnutzung
- Nebenanlagen

REGELUNGEN ZUR ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN gem. § 35 (6) BauGB

Die Wirksamkeit der Außenbereichssatzung wird auf solche Vorhaben beschränkt, die der Umnutzung und / oder Wiedernutzbarmachung von zulässigerweise errichteten Gebäuden zu Wohnzwecken und zur gewerblichen Nutzung sowie zur Erweiterung zulässigerweise errichteter Gewerbebetriebe innerhalb der festgesetzten Grenzen der Erweiterungsflächen dienen. Die maximale Baukörperhöhe für diese Gebäude wird auf max. 10,0 m begrenzt. Unterer Bezugspunkt ist das derzeitige Geländeniveau im Mittelpunkt der überbauten Fläche.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die unabhängig von der vorliegenden Satzung auf der Grundlage des § 35 BauGB besteht, bleibt von diesen Regelungen unberührt.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) (1), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Landschaftsgesetz NRW (LG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV.NRW. S. 568) in der zuletzt geänderten Fassung.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat am _____ die Durchführung dieser Satzung BauGB beschlossen. Dieser Beschluss ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht

Lüdinghausen, den _____
Der Bürgermeister

Diese Satzung -Plan mit Begründung- hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in bis _____ einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Diese Auslegung wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen der berührt Belange durchgeführt. Die öffentliche Auslegung wurde am _____ ortsüblich bei Lüdinghausen, den _____

Der Bürgermeister

Diese Satzung ist nach Prüfung vorgetragener Anregungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB §§ 7 und 41 GO NW vom Rat der Stadt Lüdinghausen in seiner Sitzung am _____ Lüdinghausen, den _____

Der Bürgermeister

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Satzungsbeschluss am _____ orts gemacht worden. In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Satz des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 GO Mit dieser Bekanntmachung ist die Außenbereichssatzung "Leversum" in Kraft getrete Lüdinghausen, den _____

Der Bürgermeister