



Gemeinde Nottuln
Der Bürgermeister

**öffentliche
Beschlussvorlage**
Vorlagen-Nr. **022/2015**

Produktbereich/Betriebszweig:
**09 Räumliche Planung und
Entwicklung,
Geoinformationen**
Datum:
09.02.2015

Tagesordnungspunkt:

Außenbereichsatzung "Hövel" - Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Das Verfahren zur Aufstellung der Außenbereichsatzung „Hövel“ mit dem Ziel, dort die Zulässigkeit für Wohnnutzungen und kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe zu erleichtern, wird eingeleitet (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB). Der geplante Geltungsbereich der Satzung ist Anlage 2 zu entnehmen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Verfahrens trägt der Antragsteller

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung			
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen	25.02.2015	öffentlich			
	Beratungsergebnis				
	einstimmig	ja	nein	enthalten	
Rat	24.03.2015	öffentlich			
	Beratungsergebnis				
	einstimmig	ja	nein	enthalten	

gez. Schneider

...

Sachverhalt:

Der Verwaltung liegt ein Antrag vom 07.01.2015 zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB im Bereich Hövel (Gemarkung Limbergen) vor. Die Außenbereichssatzung soll dem ansässigen landwirtschaftlichen Lohnunternehmen zur langfristigen Standortsicherung mit Expansionsmöglichkeiten dienen. Eine Einverständniserklärung des Antragstellers für die öffentliche Beratung des Antrags liegt vor.

Das Instrument „Außenbereichssatzung“

Der Außenbereich soll grundsätzlich von Bebauung freigehalten werden. Im § 35 Baugesetzbuch werden öffentliche Belange definiert, die gegen eine Bebauung im Außenbereich sprechen und auch die Bedingungen aufgelistet, unter denen Bauen im Außenbereich dennoch zulässig ist. Mit einer „Außenbereichssatzung“ kann die Gemeinde,

- 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 Siedlungsensembles im Außenbereich aufgefüllt werden. Der bebaute Bereich darf nicht außerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen in den Außenbereich hinein erweitert werden. Die Abgrenzung des bebauten Bereichs orientiert sich dabei vor allem an den bestehenden Hauptgebäuden, Straßen und Geländehindernissen. Die Abgrenzung erfordert immer eine Beurteilung nach den örtlichen Verhältnissen und folgt dabei nicht zwingend vorhandenen Grundstücksgrenzen.

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

Voraussetzungen für eine Außenbereichssatzung „Hövel“

Damit der grundsätzliche Schutz des Außenbereichs gewahrt bleibt, stellt der Gesetzgeber 6 enge Anforderungen an die Aufstellung von Außenbereichssatzungen. Um eine Außenbereichssatzung aufzustellen, müssen alle 6 Voraussetzungen erfüllt werden. Die Vorprüfung des Antrags kommt zu folgendem Ergebnis:

1. Ein bebauter Bereich im Außenbereich liegt vor.

Bei der Ortsbegehung wurde ein deutlicher Siedlungszusammenhang sichtbar. Der das Gebiet durchlaufende Weg hat keine trennende Wirkung.

2. Der bebaute Bereich ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt.

Es sind augenscheinlich im Geltungsbereich drei landwirtschaftliche Betriebe und zehn Wohnhäuser vorhanden. Im Umfeld des geplanten Geltungsbereiches befinden sich: auf der gegenüberliegende Straßenseite der K 13 eine Gaststätte und Baugewerbe (ca. 70 m), südwestlich des Geltungsbereichs ein Hähnchenmaststall (ca. 110 m), nordöstlich: eine

Vorlage Nr. 022/2015

Pferdehaltung mit Reitanlage (ca. 125 m). Im Zuge des weiteren Verfahrens wird eine detaillierte Analyse der Bauakten durchgeführt, um die zulässigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs abzu prüfen. Derzeit wird nicht von einer landwirtschaftlichen Überprägung ausgegangen.

3. Es ist Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden

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

4. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Eine Außenbereichsatzung 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.

5. Mit der Satzung werden keine Vorhaben begründet, für die eine Verpflichtung zur Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

6. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete, Natura 2000-Gebiete) werden nicht beeinträchtigt.

Immissionsschutz

Für Außenbereichsatzungen 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:

- Der Antragsteller muss nachweisen, dass sein Betrieb hinsichtlich des Schallschutzes mit der Wohnnutzung im Geltungsbereich verträglich ist. Hierzu liegt bereits ein positives Gutachten vor.
- Auf Grund der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe ist zu klären, ob der Immissionsschutz für die zusätzliche Wohnbebauung im Geltungsbereich der Außenbereichsatzung hinsichtlich Schall- und Geruchsmissionen eingehalten wird. Umgekehrt muss geprüft werden, ob die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe

Vorlage Nr. 022/2015

durch die zusätzliche Wohnbebauung in ihren Betriebsabläufen eingeschränkt werden könnten. Um sicher zu gehen, dass die Satzung die Anforderungen an den Immissionsschutz erfüllt, bringt der Antragsteller die entsprechenden Gutachten bei.

Nach derzeitigem Kenntnisstand scheinen alle Voraussetzungen für eine Außenbereichsatzung vorzuliegen. Die Verwaltung schlägt daher vor, das Verfahren zur Aufstellung der Außenbereichsatzung einzuleiten.

Anlagen:

Anlage 1: Antrag

Anlage 2: Geltungsbereich

Anlage 3: Ortsbesichtigung

Verfasst:
gez. Frau Maria Odenthal

Fachbereichsleitung:
gez. Fuchte