



Haupt- und Finanzausschuss am 06.05.2021		öffentlich	
		Vorlagen-Nr.: FB 3/372/2021	
Nr. 8 der TO			
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum:	19.04.2021
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister
Beratungsfolge:			
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit
Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung	29.04.2021		Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	06.05.2021		Entscheidung

Beratungsgegenstand:

Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB im Bereich Ondrup

I. Beschlussvorschlag:

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt die Verwaltung zu beauftragen, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Die ehemaligen Hofstellen im Planbereich stehen heute nicht mehr der landwirtschaftlichen Nutzung zu und dienen ausschließlich der Wohnnutzung. Des Weiteren befindet sich im Plangebiet ein Gewerbebetrieb, welcher Bestandschutz genießt. Eine Erweiterung des Betriebes ist nicht geplant, jedoch die Verlagerung der Mitarbeiterstellplätze. Die bestehenden Grundstücksflächen können so im betrieblichen Ablauf organisatorisch effizienter genutzt werden. Ein Mehrbedarf an Stellplätzen wird nicht benötigt.

Aufgrund der Lage des Betriebes im Außenbereich wäre die geplante Errichtung der Stellplatzanlage außerhalb des Betriebsgeländes unzulässig. Unter anderem würden die Darstellung des Flächennutzungsplanes (Fläche für die Landwirtschaft) sowie die Verfestigung einer Splittersiedlung dem Vorhaben entgegenstehen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung der Stellplatzanlage zu schaffen und den potenziellen Entwicklungsbereich des ansässigen Betriebes aufzuzeigen, wurde die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Ondrup“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB auf Antrag des Gewerbetreibenden in der Ratssitzung am 18.12.2018 beschlossen. Auch die Entwicklung der Wohnnutzung über das im Außenbereich übliche Maß hinaus und die Schließung von Baulücken durch Wohngebäude sollte durch die Aufstellung der Satzung geregelt werden.

Da die Außenbereichssatzung auf Veranlassung des ansässigen Gewerbebetriebes aufgestellt wurde, erfolgte die Bearbeitung des Satzungsentwurfes über ein externes Planungsbüro.

Die damalige Entwurfsplanung sah die Ausweisung der Stellplatzanlage auf einer Freifläche gegenüber des Betriebes vor. Die Freifläche stellt sich als Baulücke zwischen zwei ehemaligen Hofstellen dar, weshalb dem Vorhaben im Sinne des Orts- und Landschaftsbildes zugestimmt werden.

Da die gegenüberliegende Freifläche nicht ins Eigentum des Antragsstellers übergehen konnte, plant dieser nun die Errichtung der Stellplatzanlage südlich angrenzend zum Gewerbebetrieb. Die geplante Stellplatzfläche schließt sich dem Bebauungszusammenhang an. Die südlich angrenzende Waldfläche fungiert als Pufferzone zur übrigen Außenbereichsfläche. Dem Standort kann daher aus städtebaulicher Sicht zugestimmt werden. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen um die ehemaligen Hofstellen und dem Betriebsgelände entsprechen der erzielten Lückenschließungsfunktion, ohne in Funktions- und Erholungsbereiche des Außenbereiches überzugehen oder diese zu stören.

Die Satzung begründet keine Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitspflicht unterliegen und führt nicht zu Beeinträchtigung von FFH- und/oder Vogelschutzgebieten.

Für die Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB gelten die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 BauGB im einstufigen Verfahren. Umweltprüfung und Umweltbericht sowie ein grünordnerischer Begleitplan (GOP) sind nicht Teil der Außenbereichssatzung. Der ökologische Ausgleich (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung) erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Verfahrensstand:

Aufstellungsbeschluss
gem. § 2 (1) BauGB

Öffentliche Auslegung
gem. §§ 3(2) u. 4(2) BauGB

Satzungsbeschluss
gem. § 10 (1) BauGB

