



Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung am 28.09.2021		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/431/2021		
Nr. 2 der TO				
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum: 02.09.2021		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung	28.09.2021		Vorberatung	
Haupt- und Finanzausschuss	07.09.2021		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

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

I. Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat, den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung aus dem Beteiligungsverfahren zur öffentlichen Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zuzustimmen und die Außenbereichssatzung „Ondrup“ einschließlich der Begründung als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Die ehemaligen Hofstellen im Planbereich dienen heute nicht mehr der Landwirtschaft und werden ausschließlich wohnbaulich genutzt. 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 wird.

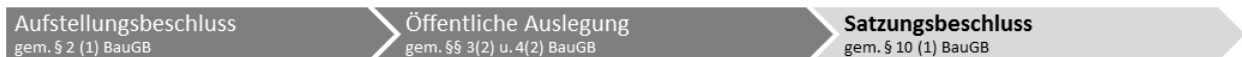
Da die gegenüberliegende Freifläche nicht ins Eigentum des Antragsstellers übergehen konnte, plant dieser nun die Errichtung der Stellplatzanlage südlich angrenzend zum Gewerbebetrieb. Die geplante Stellplatzfläche schließt sich dem Bebauungszusammenhang an. Die südlich angrenzende Waldfläche fungiert 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.

Im Zeitraum der öffentlichen Auslegung sind keine Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit eingegangen. Der Kreis Coesfeld wies im Hinblick auf ein potenziell anschließendes Bauantragsverfahren auf die Prüfung des Immissionsschutzes und wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren hin. Gegenüber dem Satzungsverfahren bestehen keine Bedenken.

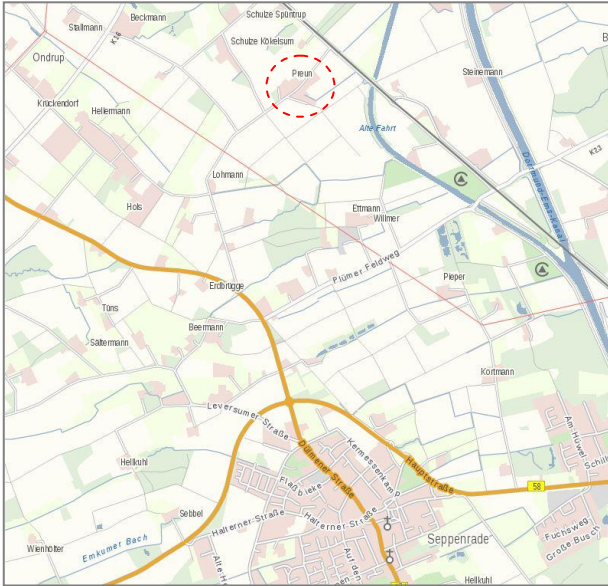
Verfahrensstand:



IV. Anlagen:

- Abwägungstabelle zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
- Planwerk zur Außenbereichssatzung „Ondrup“
- Begründung zur Außenbereichssatzung

Lage im Stadtgebiet (nicht maßstäblich)



Geltungsbereich der Satzung (nicht maßstäblich)

