

Ahaus, 02.03.2020

Beratungsfolge

Rat

29.04.2020 TOP Ö 10.1

Beratungsgegenstand

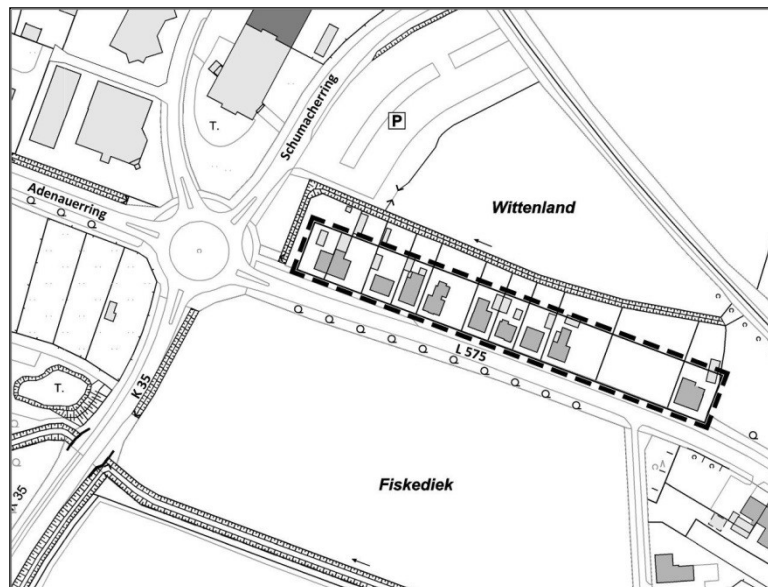
**Errichtung eines Einfamilienhauses an der Legdener Straße;
Antrag auf Aufstellung einer Außenbereichssatzung**

Beschlussvorschlag

Der Rat beschließt auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr:

1. Die Außenbereichssatzung Nr. 1 – Legdener Straße – wird aufgestellt. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind in dem nachfolgenden Lageplan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist, dargestellt. Gegenstand der Planung ist die städtebauliche Nachverdichtung einer Splittersiedlung an der Legdener Straße.

Abbildung 1: Lageplan (unmaßstäblich)



Quelle: Kreis Borken (ABK), eigene Darstellung

2. Die Durchführung des Aufstellungsbeschlusses wird an die Bedingung geknüpft, dass der Antragsteller sich angemessen an den Kosten und sonstigen Aufwendungen, die der Stadt für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind, beteiligt. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Einzelheiten in einem Kostenübernahmevertrag nach § 11 (1) Satz 2 Nr. 3 BauGB zu vereinbaren.

Sachdarstellung

Anlass, sich mit der Nachverdichtung der Splittersiedlung an der Legdener Straße zu befassen, ist ein Antrag, in der Baulücke zwischen den Wohnhäusern Legdener Straße 21 und 25 ein ortstypisches Einfamilienhaus zu errichten. Ortstypisch ist das eingeschossige Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss als Einzel- oder Doppelhaus mit maximal 2 Wohneinheiten.

Die Splittersiedlung liegt an der Legdener Straße (L 575) zwischen der Straße Schumacherring (L 570) und der Bahnlinie Dortmund – Lünen – Gronau – Enschede. Lage und Abgrenzung der Splittersiedlung sowie der Fläche, auf dem Vorhaben errichtet werden soll, sind in dem nachfolgenden Luftbild (siehe Abbildung 2) dargestellt.

Abbildung 2: Lageplan (unmaßstäblich)



Quelle: Kreis Borken, Luftbild (Befliegung 2018), eigene Darstellung

Planungsvorgaben

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein sonstiges Vorhaben im Außenbereich. Nach § 35 (2) BauGB können sonstige Außenbereichsvorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Nach § 35 (3) Satz 1 BauGB liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange insbesondere vor, wenn das Vorhaben

1. den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht oder
2. die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung erwarten lässt.

Ausgenommen von dieser Regelung sind begünstigte Vorhaben nach § 35 (4) BauGB, z. B. die Erweiterung eines Wohngebäudes unter den in Satz 1 Nr. 5 genannten Voraussetzungen.

Unter Berücksichtigung der v. g. Rahmenbedingungen beurteilt sich das Vorhaben wie folgt:

1. Der Flächennutzungsplan stellt die in Rede stehende Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dar, d. h. das Vorhaben widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans.
2. Das Vorhaben lässt die Verfestigung einer Splittersiedlung erwarten.
3. Die Neuerrichtung eines Wohngebäudes zählt allgemein nicht zu den begünstigten Vorhaben nach § 35 (4) BauGB.

Danach ist das **Vorhaben nicht zulässig**.

Um das Vorhaben zu verwirklichen ist die Aufstellung einer **Außenbereichssatzung** nach § 35 (6) BauGB erforderlich.

Außenbereichssatzung

Nach § 35 (6) Satz 1 BauGB kann die Gemeinde für bestimmte bebaute Bereiche im Außenbereich durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben i. S. des § 35 (2) BauGB nicht entgeggehalten werden kann, dass sie

1. einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
2. die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Nach überschlägiger Prüfung sind die **Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gegeben**:

1. Bei der Splittersiedlung an der Legdener Straße handelt es sich um einen bebauten Bereich im Außenbereich:
 - Dem Umfang nach bewegt sich der Siedlungsansatz unterhalb der Schwelle zum Ortsteil i. S. der § 34 BauGB.
 - Die vorhandene Bebauung i. V m. der Lage zwischen zwei Landesstraßen und einer Bahnlinie führt dazu, dass der Außenbereich an dieser Stelle seine Funktion, als Freiraum oder als Fläche für privilegiert zulässige Vorhaben nach § 35 (1) BauGB zu dienen, nicht mehr oder nur noch mit wesentlichen Einschränkungen erfüllen kann.
 - Die vorhandene Bebauung lässt eine gewisse Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit erkennen, die auf eine weitere Bebauung im Wege der Nachverdichtung hindeutet.
2. Die geplante Satzung erstreckt sich ausschließlich auf den bebauten Bereich der Splittersiedlung. Eine (unzulässige) Erweiterung der Splittersiedlung auf Flächen über den bebauten Bereich hinaus ist nicht beabsichtigt.
3. Die Splittersiedlung ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt, d. h. Nutzungskonflikte mit der Landwirtschaft sind nicht zu erwarten, weder
 - durch landwirtschaftliche Betriebsstellen in bzw. in unmittelbarer Nähe der Siedlung noch
 - durch Einwirkungen landwirtschaftlicher Betriebsstellen, z. B. durch Gerüche aus Tierhaltungen.

4. Die vorhandene Bebauung wird ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt, d. h. Wohnbebauung von einigem Gewicht ist vorhanden.
5. Die Schließung der Baulücke(n) mit ortstypischen Einfamilienhäusern ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.
6. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet.
7. Es bestehen keine Anhaltspunkte
 - für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter oder
 - dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

In diesem Zusammenhang wird davon ausgegangen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung

- keinen höheren Lärmbelastungen durch die umliegenden Landesstraßen und die Bahnlinie ausgesetzt sind als bestehende Wohngebäude und
 - diese Lärmbelastungen nach der Eigenart der Außenbereichssiedlung zumutbar sind.
8. Die verkehrliche Erschließung über die Legdener Straße ist gesichert.

Rechtsfolge

Durch die Satzung werden Wohnzwecken dienenden Vorhaben nur insoweit begünstigt, als ihnen die in § 35 (6) Satz 1 BauGB genannten Belange,

- Darstellung im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft und
- Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung,

nicht entgegengehalten werden können. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung weiterhin nach § 35 BauGB.

Verfahren

Nach § 35 (6) Satz 5 und 6 BauGB ist das Verfahren zur Aufstellung der Satzung identisch mit dem vereinfachten bzw. beschleunigten Verfahren in der Bauleitplanung.

Die planungsrechtliche und städtebauliche Beurteilung des Vorhabens ist mit den Antragstellern im Rahmen der Bauberatung erörtert worden.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass

1. das Vorhaben auch im Interesse der Antragsteller durchgeführt wird,
2. die Kosten und sonstigen Aufwendungen, die der Stadt für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind, nur teilweise durch Beiträge refinanziert werden können,

wird die Aufstellung der Außenbereichssatzung, wie in vergleichbaren Fällen, an die Bedingung geknüpft, dass die Antragsteller sich angemessen an den v. g. Kosten oder sonstigen Aufwendungen beteiligen. Die Antragsteller haben dieser Bedingung zugestimmt. Unter Berücksichtigung der v. g. Kostenübernahme ist das Vorhaben im Haushalt 2020 nicht berücksichtigt.

Anlagen

- keine -