



ÖFFENTLICH

DN.: 2013/0196 vom 04.11.2013

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Planen und Bauen	25.11.2013	vorberatend
Stadtrat	12.12.2013	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

Außenbereichssatzung "Am Hang"

hier: Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planen und Bauen empfiehlt dem Rat der Stadt Ochtrup, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt Ochtrup nimmt die Ergebnisse der Prüfungen gemäß § 13 Abs. 2 BauGB zur Kenntnis und beschließt diese.

Die vorliegende Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung wird für den Bereich westlich der Straße Am Hang einschließlich Begründung hierzu beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung liegt westlich der Straße Am Hang und umfasst das Flurstück 6 tlw., Flur 143 und die Flurstücke 358, 359, 360, 361, 204, 382, 381 und 206, Flur 37, der Gemarkung Ochtrup und ist im beigefügten Plan zeichnerisch dargestellt.

Sachdarstellung:

Mit Datum vom 12.01.2013 ist die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 BauGB beantragt worden, damit die Möglichkeit zur Bebauung seines Grundstückes Flur 37, Flurstück 201, ermöglicht wird.

Im westlichen Bereich der Straße Am Hang besteht bereits eine zusammenhängende Wohnbebauung, die dazu führt, dass der Außenbereich seine Funktion als Freiraum oder als Fläche für privilegierte zulässige Vorhaben zu dienen, nicht mehr oder nur noch mit wesentlichen Einschränkungen erfüllen kann.

Aus diesem Grund soll durch eine Außenbereichssatzung bestimmt werden, dass für diesen bebauten Bereich im Außenbereich zwischen Gronauer und Rünenberger Straße Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegen gehalten werden kann, dass sie den Darstellungen im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft und Landschaftsschutzgebiet widersprechen.

Der Ausschuss für Planen und Bauen hat in seiner Sitzung am 10.09.2013 den entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst und die erforderliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 23.09.2013 bis 25.10.2013 mit folgendem Ergebnis stattgefunden:

Landwirtschaftswirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen vom 21.10.2013

Text der Stellungnahme:

Gegen das o.g. Planvorhaben werden landwirtschaftliche Bedenken als öffentlich-rechtlicher Belang gegen das Verfahren als Solches, nicht jedoch gegen die Ausweisung vorgetragen.

Begründung:

Ich gehe davon aus, dass die im Plangebiet liegenden Wohnhäuser einen legalen Status aufweisen. Insofern gehe ich nicht davon aus, dass durch die Außenbereichssatzung eine Änderung der tatsächlichen Verhältnisse hervorgerufen wird.

Die in der Außenbereichssatzung genannte Möglichkeit, maximal 2 Wohneinheiten zu schaffen, ist nahezu deckungsgleich mit dem § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB. Entsprechend könnten die mit der Außenbereichssatzung eingeräumten „Wohnumfangsrechte“ auch regulär im Wege einzelner Genehmigungen eingeholt werden.

Kritisch sehe ich im vorliegenden Fall den Regelungsweg selbst. Sicherlich kann eine Gemeinde in ihrem eigenen Ermessen eine solche Außenbereichssatzung erlassen, das BauGB lässt hier zunächst auch keine Einschränkungen erkennen.

Allerdings müssen auch immer die Kernfunktionen des Außenbereich-Bereichs für die landwirtschaftliche Produktion und für die Naherholung berücksichtigt werden. Dass sonstigen Vorhaben i.S. des § 35 Abs. 2 BauGB derart hohe rechtliche Hürden gesetzt werden, dass sie in der Regel nicht zulässig sind, basiert eben auf dem Bedürfnis, die vorgenannten Kernbereiche zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

Entsprechend halte ich es auch für angezeigt, dass bei der Genehmigung sonstiger Vorhaben weiterhin auf die Einzelfallregelung und –genehmigung als Standardverfahren zurückgegriffen wird. Dass solche Bauten einen absoluten Ausnahmefall im Außenbereich darstellen, muss auch durch eine entsprechende Verfahrensweise nach außen getragen werden. Ansonsten ist zu befürchten, dass durch „geplante Zersiedelung“ die privilegierten landwirtschaftlichen Betriebe in der Produktion und der Bürger in seinem Zugang zum Naherholungsbereich erheblich eingeschränkt werden.

Weiterhin zu beachten ist, dass der demografische Wandel eine Infrastruktur erfordert, die auch nachhaltig durch die jüngere – verringerte? – Generation bedarfsgerecht genutzt und v.a. finanziell getragen werden kann. Neben dem Gebot der Bodenschonung sehe ich diesen – ökonomischen – Grund als wesentlichen Anlass, die Nachverdichtung als vorrangiges Ziel der bauleitplanerischen Wohnraum-/Wohnbereichsplanung zu verfolgen.

Mit der hier vorgenommenen Gruppenlegalisierung geht die Kommune ggf. auch die Verpflichtung ein, die hinreichende Erschließung sicherzustellen. Dies mag im Einzelfall den ökonomischen Zielen der Nachverdichtung nicht erheblich entgegenstehen. Allerdings könnte die Vermeidung der Zersiedelung, welche in § 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB ausdrücklich als Planungsvorgabe wiedergegeben ist, mit der Einführung einer „§ 35 Abs. 6-Praxis“ nahezu vollständig ausgehebelt werden. Eine solche Praxis widerspricht nach diesseitigem Ermessen dem – rechtlichen – Gebot der Bodenschonung und insbesondere dem – ökonomischen Gebot der maßvollen Infrastrukturplanung.

Im vorliegenden Fall beabsichtige ich daher, landwirtschaftliche Bedenken als öffentlich-rechtlichen Belang gegen das Verfahren selbst zu erheben, da hiermit die Legalisierung der Splittersiedlung als auch die Einräumung der Schaffung zweiter Wohneinheiten unter Beachtung der Ziele der Außenbereichsplanung zu leicht herbeigeführt werden. Mit den Kernzielen der Außenbereichsplanung sehe ich diese Verfahrensweise nicht vereinbar.

Ergebnis der Prüfung:

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die bereits Am Hang bestehende Wohnbebauung führt dazu, dass der Außenbereich seine Funktion als Freiraum oder als Fläche für privilegierte zulässige Vorhaben zu dienen, nicht mehr oder nur noch mit wesentlichen Einschränkungen erfüllen kann.

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB ist die Stadt Ochtrup ermächtigt, für bebaute Gebiete im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung zugunsten des Wohnungsbaus bestimmte öffentliche Belange auszuschalten, die dem Bauvorhaben ansonsten gem. § 35 Abs. 3 BauGB entgegengehalten werden können.

Die Satzung bestimmt, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie den Darstellungen im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald und Landschaftsschutzgebiet widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Das definierte Satzungsgebiet ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Umweltrelevanz:

Durch die angebotene Ausgleichsfläche kann die Neuversiegelung ausgeglichen werden.

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

Die Kosten des Verfahrens sind vom Antragsteller zu tragen.

Generationengerechtigkeit:

Entfällt.

Im Auftrage:

Koke