



ÖFFENTLICH

DN.: 2020/0143 vom 03.08.2020

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Planen und Bauen	02.09.2020	vorberatend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

Antrag auf Einbeziehung einer einzelnen Außenbereichsfläche in den Innenbereich vom 14.07.2020

Beschlussvorschlag:

Beratung.

Sachdarstellung:

Der Ausschuss für Planen und Bauen hatte sich in seiner Sitzung am 25.06.2020 mit einem Antrag auf Ausweisung von Wohnbaufläche südlich des Bebauungsplanes Nr. 6 befasst (TOP 11.9) befasst und diesen einstimmig abgelehnt.

Nun beantragt die Antragstellerin die Einbeziehung der von ihr zur Bebauung vorgesehenen Außenbereichsfläche in den Innenbereich und hat Bildmaterial beigelegt (siehe Anlage).

Die FWO hat sich zwischenzeitlich ebenfalls nochmals zum Sachverhalt geäußert (siehe Anlage). Da hiernach einigen Ausschussmitgliedern die Situation vor Ort nicht bekannt war, gibt die Verwaltung hierzu folgende Erläuterungen:

Bei den von der Antragstellerin benannten Häusern Weiner 1 und Weiner 13 handelt es sich um ehemalige Hofstellen, aus denen sich der heutige Bestand entwickelt hat.

Gegenüberliegend auf der anderen Seite des Wirtschaftsweges ist ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Hierfür wurden die erforderlichen Versorgungsleitungen über einen Teil des Wirtschaftsweges verlegt. An der entstandenen Erschließungstichstraße Metelener Straße 51 – 59 sind neben den dort vorhandenen Gewerbebetrieben zwei Wohnhäuser als Betriebsleiterwohnungen für zwei im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6 ansässige Betriebe genehmigt worden. Die Wohnhäuser sind somit Teil der jeweiligen Betriebe.

Am 29.05.2020 teilte die Bezirksregierung telefonisch mit, aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken zu haben. Eventuelle immissionsschutzrechtliche Probleme aufgrund der Nähe zum Gewerbegebiet bleiben hiervon unberührt.

Zudem ist ein Heranrücken von Wohnbebauung/Wohnbauflächen an das Windvorranggebiet ST 61 mit einem Abstand von 500 m aus immissionsschutzrechtlichen Gründen (Lärm, Schattenwurf) kritisch zu sehen.

Für die von der Antragstellerin erbetene Einbeziehung der Außenbereichsfläche in den Innenbereich ist ebenfalls eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig, da dieser die Fläche als landwirtschaftliche Fläche und nicht als Baufläche ausweist.

Bei der von der FWO vorgeschlagenen Arrondierung des Bebauungsplanes Nr. 6 verhält es sich ebenso wie bei der Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes, d.h. auch dann müsste der Flächennutzungsplan geändert werden.

Das von der FWO vorgeschlagene Instrument einer Abrundungssatzung kommt nicht in Frage. Gemäß § 34 Abs. 4 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung

1. die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen,
2. bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind,
3. einzelne Außenbereichsflächen, in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil erweckt trotz eventuell vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit und hat nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses städtebauliches Gewicht. Da es sich bei der in Rede stehenden Fläche weder um ein im Zusammenhang bebauten Ortsteil noch um eine Fläche, die im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt ist, handelt und diese auch nicht durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt ist, sind die Voraussetzungen für eine „Abrundungssatzung“ nicht gegeben.

Auch eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB ist nicht möglich. Hierfür müsste es sich um eine Außenbereichsfläche handeln, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und es muss eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden sein. Nach Auffassung der Verwaltung liegen die Voraussetzungen nicht vor.

Die von der FWO benannte 90. Änderung des Flächennutzungsplanes//Bebauungsplan Nr. 9 W in Welbergen ist nach Auffassung der Verwaltung mit dem vorliegenden Fall nicht vergleichbar, da es dort um die Schaffung von Wohnbaugrundstücken im Anschluss an ein bestehendes vollständig bebautes Wohngebiet ging. Hier geht es um eine Fläche, die sich im Außenbereich gegenüber einem Gewerbegebiet befindet, in dem Wohnen nur ausnahmsweise und auch nur für Betriebsinhaber erlaubt ist.

Abschließend verweisen wir noch einmal darauf, dass Bauleitplanverfahren eingeleitet werden können, mit dem Ziel, die beantragte Wohnbebauung zu ermöglichen.

Umweltrelevanz:/Haushaltsrechtliche Beurteilung:/Generationengerechtigkeit:

Entfällt.

Im Auftrage:

Korten