Außenbereichssatzung „Südlicher Teilbereich der Bauerschaft Midlich“ Begründung

Gemeinde Rosendahl

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Vorgaben 3
1.1 Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich 3
1.2 Planungsrechtliche Vorgaben 3
1.3 Derzeitige Situation 3
2. Planungsanlass und Planungsziel 4
3. Regelungen zur Zulässigkeit von Vorhaben 5
4. Belange von Natur und Landschaft 5
5. Sonstige Belange 5

Anhang
Plandarstellung des Geltungsbereiches der Satzung

1. Allgemeine Vorgaben

1.1 Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat in seiner Sitzung am …… beschlossen, für einen Bereich südwestlich des Ortsteils Osterwick unmittelbar westlich der K 32 die Außenbereichssatzung „Südlicher Teilbereich der Bauerschaft Midlich" gem. § 35 (6) BauGB aufzustellen, um die dort vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich abzusichern.
Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,4 ha und ist im Anhang dieser Begründung festgesetzt.

1.2 Planungsrechtliche Vorgaben

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rosendahl ist der Bereich als Außenbereich („Fläche für die Landwirtschaft") dargestellt.
Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplans „Rosendahl". Die Entwicklungskarte stellt im nördlichen Bereich das Entwicklungsziel 1.1 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft" und im südlichen Bereich das Entwicklungsziel 1.2 „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen" dar.
Die Festsetzungskarte erfasst das Plangebiet nicht. Nahe des Plangebiets beginnt am Varlarer Mühlenbach und südlich in der freien Landschaft das Landschaftsschutzgebiet „2.2.03 Höven-Sundern". In einer Entfernung von ca. 250 m bzw. 300 m liegen in diesem Landschaftsschutzgebiet am Varlarer Mühlenbach die Naturschutzgebiete 2.1.10 „Teiche Varlarer Mühlenbach", 2.1.11 „Vogelschutzgehölz Osterwick".

1.3 Derzeitige Situation

Der Geltungsbereich der Außenbereichsatzung umfasst den südlichen Teil der Bauerschaft „Midlich".
Innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichsatzung befinden sich westlich der K 32 acht Wohngebäude sowie ein kleinerer Handwerks- und ein Gewerbebetrieb. Teilweise handelt es sich bei den zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden um aufgegebene ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen. Nördlich und östlich anschließend befinden sich weitere landwirtschaftliche Hofstellen.
Die bestehenden Wohngebäude stellen aufgrund ihrer Anzahl eine Wohnbebauung im Außenbereich von „einigem Gewicht" dar.

Nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung ist der Geltungsbereich im Sinne des § 35 (6) BauGB) nicht mehr überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Der festgelegte Geltungsbereich der Satzung erfüllt damit die grundsätzlichen Voraussetzung des § 35 (6) BauGB für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung.
Die Landschaft bei Midlich stellt sich derzeit heterogen dar. Während im Umfeld größere Ackerflächen liegen, sind die nahe der (ehemaligen) Hofstellen gelegenen Flächen kleinstrukturiert. Diese Entwicklung wurde durch den Verlauf des Varlarer Mühlenbachs begründet, in dessen Nähe sich die Höfe ansiedelten und hofnahe Grünländer, Obstwiesen und kleinere Waldflächen begründeten.

2. Planungsanlass und Planungsziel

Mit einer Satzung gem. § 35 (6) BauGB kann die Gemeinde bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 (2) BauGB (sonstige nicht privilegierten Vorhaben) nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Darüber hinaus kann die Satzung auch auf Vorhaben ausgedehnt werden, die kleineren Handwerks- und/oder Gewerbebetrieben dienen.
Innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung befinden sich verschiedene ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen, deren landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben wurde. Für die vor dem Jahre 2001 aufgegebenen landwirtschaftlichen Betriebe endet gem. § 35 (4) mit dem 31.12.2008 die Frist zur Umnutzung der Gebäude. Um die Möglichkeit zur Umnutzung der vorhandenen Gebäudesubstanz langfristig zu erhalten, soll die Außenbereichssatzung aufgestellt werden.
Darüber hinaus benötigt der innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung gelegene Schreinereibetrieb aus betrieblichen Gründen eine Aufstockung seines Betriebsgebäudes. Auf Grundlage der derzeitigen planungsrechtlichen Situation ist diese Erweiterung jedoch nicht genehmigungsfähig, wodurch der Betrieb in seinem Bestand gefährdet wird.
Im Sinne einer Sicherung des vorhandenen Betriebsstandortes und der damit verbundenen Arbeitsplätze soll mit Aufstellung der Außenbereichssatzung die planungsrechtliche Grundlage für die geplante Erweiterung geschaffen werden.

3. Regelungen zur Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 35 (6) Satz 3 BauGB

Im Rahmen der Außenbereichssatzung können nach Maßgabe des § 35 (6) Satz 3 BauGB nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung getroffen werden.

Um innerhalb des Satzungsbereichs eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, wird die Wirksamkeit der Außenbereichsatzung auf solche Vorhaben beschränkt, die einer Umnutzung eines zulässigerweise errichteten Gebäudes (im Sinne des § 35 (4) Nr. 1 BauGB) zu Wohnzwecken oder der Aufstockung eines zulässigerweise errichteten Betriebes dient.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die unabhängig von der vorliegenden Satzung auf der Grundlage des § 35 BauGB besteht, bleibt von deren Regelungen unberührt.

4. Belange von Natur und Landschaft

Die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gem. § 35 (6) BauGB unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2a BauGB.

Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr.7 b) – FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete – liegt nicht vor, da diese in relevanter Entfernung nicht vorliegen.

Wie oben bereits beschrieben, wird durch die Satzung die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind auf der Grundlage der Satzung nicht zu erwarten.

5. Sonstige Belange

• Erschließung

Die Erschließung ist für die betroffenen Grundstücke durch die K 32 bzw. die von der Kreisstraße abzweigenden Wirtschaftswege gewährleistet.

• Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung hinsichtlich Energie, Wasserver- und -entsorgung sowie Abfall wird über das bestehende Netz bzw. durch die vorhandenen Träger sichergestellt.

- **Immissionsschutz**

Der Immissionsschutz ist bei der Zulassung von Vorhaben im Rahmen der Außenbereichssatzung gem. § 35 (3) Nr. 3 BauGB auch weiterhin als öffentlicher Belang im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.
Eine Beeinträchtigung angrenzend vorhandener landwirtschaftlicher Nutzung ist durch die vorliegende Satzung von daher nicht zu erwarten.

- **Altlasten**

Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind aufgrund der derzeitigen und früheren Nutzung nicht bekannt und nicht zu vermuten.

- **Denkmalschutz**

Belange des Denkmalschutzes sind im Geltungsbereich der Satzung nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten.

Bearbeitet für die Gemeinde Rosendahl
Coesfeld, im Oktober 2006

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld