

**BESCHLUSSVORLAGE
2021/118**

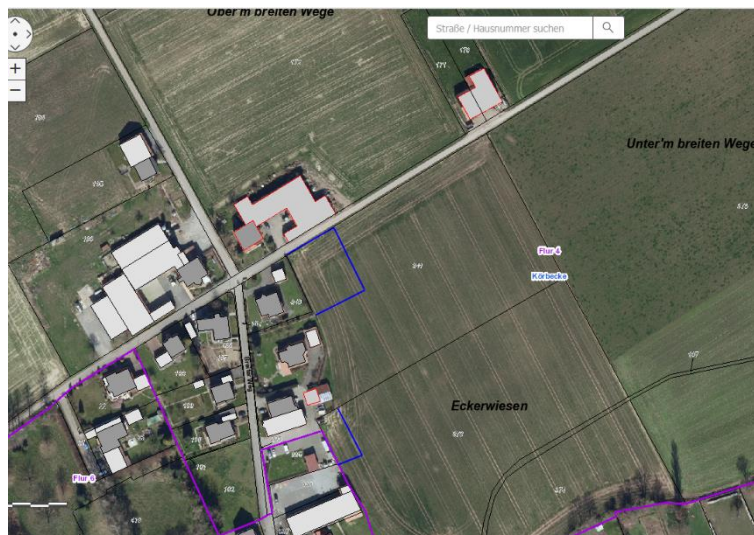
Gremium:	Datum:	Status:
Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauwesen	08.09.2021	öffentlich

:Mitzeichnung :SB :FBL :Kä
: : :

Erlass einer Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebaute Ortslage des Stadtbezirkes Körbecke für die Grundstücke Flur 4, Flurstücke 314 und 373

Zur Sicherung eines Betriebsstandortes in Körbecke liegt der Verwaltung eine Anfrage hinsichtlich der Bebauung der Grundstücke Flur 4, Flurstücke 314 und 373, mit einem Einfamilienwohnhaus mit Nebenanlagen und einer Lagerhalle vor.

Der expandierende Handwerksbetrieb soll in den kommenden Jahren auf die nächste Generation übergehen. Es ist beabsichtigt, das Unternehmen weiterhin als Einheit zu führen. Um weiterhin am Markt bestehen zu können, werden auch weit über die Stadtgrenzen hinaus umfangreiche kombinierte Wartungsverträge mit einem 24-Stunden-Rundum-Service, der nur durch zusätzliche Mitarbeiter aufgefangen werden kann, angeboten und zukünftig noch weiter ausgebaut. Im nachstehenden Katasterauszug sind die geplanten Bauvorhaben blau eingezeichnet.



Im Flächennutzungsplan (FNP) ist die in Rede stehende Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft im Außenbereich“ und nicht als Bauland dargestellt. Nach § 35 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB haben in diesem Bereich nur privilegierte Vollerwerbslandwirte die Möglichkeit, evtl. Bauvorhaben zu realisieren. Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist

und wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Wegen der fehlenden Darstellung der Grundstücke im Flächennutzungsplan als Baufläche ist die Erteilung der Baugenehmigung ohne Änderung der Bauleitplanung nicht möglich.

Das beantragte Vorhaben beeinträchtigt die natürliche Eigenart der Landschaft als landwirtschaftlich nutzbare Fläche (§ 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 5 BauGB), auch wenn die Fläche teilweise erschlossen ist. Die Erschließung, wie Straße und Kanal ist in diesem Bereich gesichert. Die Wasserversorgung müsste auf einer Länge von 40 m neu verlegt und angeschlossen werden.

Die beabsichtigte Anschlussbebauung könnte durch die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

„einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind“

möglich werden.

Der § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB bietet somit der Orgelstadt die Möglichkeit, durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen.

Voraussetzung für die Aufstellung einer Satzung ist, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sind. Die Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein und darf keine Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Des Weiteren dürfen keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen.

Für den überplanten Bereich gibt es keinen Landschaftsplan und Naturdenkmale sind nicht bekannt. Das Plangebiet liegt weder in einem Wasserschutz-, Heilquellenschutz- noch in einem Überschwemmungsgebiet. Das Vorhandensein von Altlasten kann im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Eine Beeinträchtigung der anderen Schutzgüter (Mensch, Tiere und Pflanzen, Wasser, Luft und Klima, Landschaft und Kultur- und Sachgüter) ist durch den Erlass der Satzung nicht erkennbar. Die Voraussetzungen werden erfüllt, daher beabsichtigt die Orgelstadt Borgentreich, eine entsprechende Innenbereichssatzung aufzustellen. Die Orgelstadt ist im Außenbereich zersiedelt und noch überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Die auftretenden Geruchsmissionen sind entsprechend zu bewerten und gegebenenfalls hinzunehmen.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist auf den einbezogenen Flächen dann nicht mehr nach § 35 BauGB zu beurteilen, sondern richtet sich fortan nach den Vorschriften des § 34 BauGB in Verbindung mit den in der Satzung getroffenen Festsetzungen.

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Bauvorhaben in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zulässig, wenn es sich nach Art, Maß, Bauweise und hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen in die nähere Umgebung einfügt. Maßgeblich ist damit zum einen

die Bestimmung der näheren Umgebung des Bauvorhabens, in welche sich dieses einfügen muss. Im Rahmen der Satzungsaufstellung und der späteren Baugenehmigung wird der zu erbringende Kompensationsbedarf (§ 1 a BauGB) berechnet. Entsprechende Fläche stehen dem Antragsteller zur Verfügung.

Bei der Aufstellung einer Innenbereichssatzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB und des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB anzuwenden. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich. Der Satzung ist eine Begründung beizufügen. Der genaue Geltungsbereich der Satzung sowie die einzelnen zu fassenden Festsetzungen ergeben sich im Laufe des Aufstellungsverfahrens.

Die Eigentümer der Nachbargrundstücke, die sich außerhalb des Satzungsbereiches befinden, können keine Rechte hinsichtlich einer Bebauung im Außenbereich geltend machen.

Die Verwaltung schlägt vor, das Verfahren zur Aufstellung der Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebaute Ortslage von Körbecke für die Grundstücke Flur 4, Flurstücke 314 und 373, nach § 13 b BauGB im vereinfachten Verfahren einzuleiten. Der Kreis Höxter, Abtlg. Planen und Bauen sollte mit der Bauleitplanung beauftragt werden und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB vorantreiben. Der Antragsteller hat für die Kosten der Planänderung – Aufstellung einer Innenbereichssatzung, sowie der Erarbeitung weiterer evtl. Gutachten – aufzukommen.

Beschlussvorschlag:

Wegen der fehlenden Bauleitplanung wird der Kreis Höxter keine Baugenehmigung zur Errichtung eines Betriebsleiterwohngebäudes mit Nebenanlagen und einer Lagerhalle auf den Grundstücken in der Gemarkung Körbecke, Flur 4, Flurstücke 314 und 373, erteilen.

Zur Realisierung des Bauvorhabens ist für die Grundstücke Gemarkung Körbecke, Flur 4, Flurstücke 314 und 373, zur Sicherung des vorhandenen Handwerksbetriebes eine Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB durch Einbeziehung dieser Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebaute Ortslage von Körbecke aufzustellen.

Die Erschließung der Grundstücke ist gesichert. Der Kreis Höxter wird mit der Bauleitplanung und der anschließenden Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beauftragt. Der Antragsteller hat die Kosten für die Planänderung und evtl. Gutachten zu tragen und hat dieser Regelung bereits zugestimmt.

Nicolas Aisch