

Außenbereichssatzung „Kleyweg“ gem. § 35 (6) BauGB

Entscheidungs- begründung

Gemeinde Wadersloh

Inhaltsverzeichnis

1	Derzeitige Situation und Planungsanlass	2
2	Planungsziel und Planungsbegründung	3
3	Satzungsinhalt	4
4	Sonstige Belange	5
5	Verfahrensvermerk	5



1 Derzeitige Situation und Planungsanlass

Der Rat der Gemeinde Wadersloh beschließt mit Sitzung vom ... die Aufstellung der im Folgenden erläuterten und begründeten Außenbereichssatzung gem. § 35 (6) BauGB. Der Satzungsbereich liegt am Kleyweg nördlich der Ortslage von Wadersloh und umfasst einen Bereich mit 5 Wohnhäusern und einen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb mit 2 Wohneinheiten. Eines der Wohnhäuser ist als Ruine zu bezeichnen.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gem. § 35 (6) BauGB im nachfolgend beschriebenen Geltungsbereich liegen vor, da es sich um „einen bebauten Bereich im Außenbereich“ handelt, der nicht überwiegend landwirtschaftlich „geprägt“ ist und in dem eine „Wohnbebauung von einigem Gewicht“ vorhanden ist.

Der Bereich ist mit 5 – ausschließlich wohngenutzten Gebäuden und einem landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb (Eckbereich Kleyweg /Ackerfeld Straße) nicht mehr überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Die zusammenhängende Lage am Kleyweg ist als Weiler- oder Splittersiedlung zu bezeichnen, die sich nach dem Rückzug der landwirtschaftlichen Nutzung hier verfestigt hat. Vier Grundstücke sind dem Kleyweg zugeordnet, ein Grundstück im Norden der Ackerfeld Straße.

In der bestehenden Bauruine Kleyweg Nr. 11 soll mit vorliegendem Bauantrag eine Wohneinheit ausgebaut und somit das Gebäude wieder genutzt werden. Die derzeitige Rechtssituation aus dem bestehenden Bauplanungsrecht ergibt keine Grundlage für eine Baugenehmigung gem. § 35 (4) BauGB. Es ist die Voraussetzung einer Außenbereichssatzung gem. § 35 (6) BauGB zu schaffen, um das Vorhaben zu ermöglichen. Auch konkrete Bauvorhaben können lt. Rechtsprechung Anlass für Bauleitplanung bzw. Satzungsgebung sein, so dass dieser Anlass der Planung rechtlich nicht zu beanstanden ist.

Darüber hinaus besteht die Chance, weitere nachfolgende Umnutzungen, z. B. für freiberufliche Tätigkeit und/oder bauliche Veränderungen an den bestehenden Gebäuden zu ermöglichen. Dies ist notwendig, da der Begünstigungstatbestand des § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauGB nur die erstmalige Umnutzung ermöglicht, sich mit dieser aber auch „verbraucht“, so dass jedes weitere genehmigungspflichtige Bauvorhaben als sonstiges Vorhaben gem. § 35 Abs. 2 BauGB einzustufen und damit regelmäßig unzulässig wäre. Die Aufstellung der Außenbereichssatzung dient demnach der Schaffung von Rechtssicherheit hinsichtlich der Grundstücksnutzung im Rahmen des fortlaufenden Strukturwandels in der Landwirtschaft.

2 Planungsziel und Planungsbegründung

Die Satzungsaufstellung gem. § 35 (6) BauGB erfolgt für eine Situation im Außenbereich, wie sie mehrfach im Gemeindegebiet von Wadersloh anzutreffen ist. Als allgemein gültiges Begründungselement auch für ähnliche Fälle kann angeführt werden, dass mit diesem Planungs-Rechtsinstrument der Ausbau und die Weiternutzung eines derzeit als Ruine vorhandenen Gebäudes ermöglicht wird, und somit ein Beitrag zur Erhaltung der ländlichen Kulturlandschaft vor dem Hintergrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft erfolgt. Weiterhin wird auch eine Umnutzung der übrigen im Satzungsbereich vorhandenen Wohnhäuser über die Begünstigung des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB hinaus ermöglicht, der sich in der erstmaligen Umnutzung „verbraucht“ und dazu führt, dass nachfolgende genehmigungspflichtige Maßnahmen (z.B. Schaffung einer Einliegerwohnung im Zuge des demographischen Wandels) regelmäßig als sog. sonstige Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB unzulässig wären.

Durch die Satzung wird so beispielsweise die Möglichkeit geschaffen, vorhandenen Wohnraum auch baulich an die sich ändernden Anforderungen der Zeit anzupassen. Darüber hinaus soll der Strukturwandel auch dadurch begünstigt werden, dass statt einer Einliegerwohnung als Zwischennutzung freiberufliche Tätigkeiten ergänzt werden. Der Umfang wird durch die Beschränkung auf die bestehende Bausubstanz geregelt, die lediglich „angemessen“ erweitert werden darf (Maßstab lt. 2. Wohnungsbauförderungsgesetz).

Auch eine nachfolgende weitere Umnutzung, beispielsweise wiederum in Wohnraum, wäre zulässig. Dies würde insgesamt eine sinnvolle Nutzung der vorhandenen Bausubstanz langfristig sichern, so nachhaltig zum Erhalt der Kulturlandschaft beitragen und dem demographischen Wandel mit der Wohnsituation im Außenbereich Rechnung tragen.

Bezüglich zusätzlicher Nutzungsänderungen und -erweiterungen hinsichtlich der ohne eine Satzung im Außenbereich gem. § 35 BauGB möglichen Anzahl von Wohneinheiten kann die Gemeinde durch die Außenbereichssatzung ferner steuernd eingreifen, um das allgemeine landesplanerische und gemeindliche Ziel, eine Wohnverdichtung im Außenbereich zu Lasten des Freiraumes zu unterbinden, auch weiterhin zu verfolgen und damit eine Wohnkonzentration in der Ortslage zu fördern.

In ähnlichen Fällen von möglichen Außenbereichssatzungen gem. § 35 (6) BauGB in Wadersloh muss und soll dieses Ziel in der gemeindlichen Planung weiterhin verfolgt werden – soweit die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung vorliegen. Ein Rechtsanspruch auf die Aufstellung einer solchen Satzung besteht

nicht, jedoch entsteht mit der vorliegenden Satzung ein Präzedenzfall, der die Gemeinde verpflichtet, in jedem einzelnen in Frage kommenden Fall zu prüfen, ob die Aufstellung einer Außenbereichssatzung in Frage kommt. Ein zeitlicher Rahmen für die hiermit verbundene Überprüfung des gesamten Gemeindegebietes besteht nicht. Diese Prüfung soll vielmehr sukzessive nach Anlass und Notwendigkeit im Einzelfall durchgeführt werden.

3 Satzungsinhalt

Im Satzungsbereich werden im Rahmen der vorhandenen Baukörper Wohngebäude mit je max. 2 Wohneinheiten zugelassen. Alternativ ist auch eine freiberufliche Tätigkeit gem. § 13 BauNVO mit max. 50 qm Nutzfläche im Rahmen der vorhandenen Bausubstanz zulässig. Der Gesamtumfang der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Beschränkung auf die derzeitige Bausubstanz, die lt. Definition des 2. Wohnungsbauförderungsgesetzes lediglich „angemessen“ erweitert werden darf, bzw. durch die vereinfachte Zulässigkeit des gleichwertigen Ersatzes eines bestehenden Gebäudes erneuert werden kann.

Damit wird die Möglichkeit gegeben, jeweils eine Einliegerwohnung (auch im Sinne des Mehrgenerationenwohnens – gerade im Außenbereich mit beeinträchtigter Versorgung der älteren Generation) zu errichten. In den Zeiten der neuen Medien wären auch freiberufliche Arbeitstätigkeiten eine eingeschränkte sinnvolle Nutzung bestehender Bausubstanz.

Die Zulässigkeit von max. 2 Wohneinheiten oder alternative freiberufliche Tätigkeit bezieht sich nur auf den Um- und Ausbau der bestehenden Gebäudesubstanz sowie deren gleichwertigen Ersatz. Weitere bauliche Tätigkeit auf den Freibereichen zwischen den Gebäuden ist nicht zulässig. Die Befürchtung der „Erweiterung“ einer Splittersiedlung besteht somit nicht.

Der Satzungstext lautet somit:

„Die Wirksamkeit der Außenbereichssatzung wird auf solche Vorhaben beschränkt, die der Umnutzung und/oder Wiedernutzbarmachung von zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses im Satzungsgebiet tatsächlich vorhandenen baulichen Anlagen zu Wohnzwecken für max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude oder einer untergeordneten freiberuflichen Tätigkeit i.S.d. § 13 BauNVO (max. 50 qm Nutzfläche) dienen, unabhängig vom rechtlichen Status der betroffenen Gebäude (Bestandsschutz). Darüber hinaus ist auch der Ersatz bestehender Wohnhäuser durch die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohnhauses an gleicher Stelle unter den ergänzenden

Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 lit. c) und d) BauGB zulässig; § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 lit. a) und b) BauGB sind in diesem Fall nicht anwendbar.“

4 Sonstige Belange

Auch im Hinblick sonstiger zu berücksichtigender Belange wäre der vorliegende Satzungsinhalt mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 35 (6) Satz 4 Nr. 1 BauGB vereinbar.

- Die Erschließung ist über den Kleyweg für alle im Satzungsbe-
reich liegenden Grundstücke gegeben.

- Belange der Umwelt

Die planungsrechtlichen Regelungen einer auf den baulichen Be-
stand eingeschränkten Wohnnutzung mit je max. 2 Wohneinheiten
bedeuten keine negativen Auswirkungen auf die relevanten Belange
des Umweltschutzes.

- Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Satzungsgebietes ist ordnungsgemäß
vorhanden.

5 Verfahrensvermerk

Gem. § 35 (6) Nr. 5 BauGB werden die betroffene Öffentlichkeit und
die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange
beteiligt.

Coesfeld, 14.07.2010



WOLTERS PARTNER

Architekten BDA · Stadtplaner DASL

Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld