

Beschlussvorlage		Vorlage Nr.: 00/800/2022 Datum: 08.08.2022 Fachbereich II - Planen und Bauen Sachbearbeiter/in: Iris Seydel	
Erlass von Außenbereichssatzungen in der Gemeinde Bad Laer; Grundsatzbeschluss			
Beratungsfolge Gremium	Datum	Sitzungsart	Zuständigkeit
Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt	25.08.2022	öffentlich	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	01.09.2022	nicht öffentlich	Vorberatung
Rat	13.10.2022	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

- 1) Für das Gebiet der Gemeinde Bad Laer einschließlich sämtlicher Ortsteile wird beschlossen, dass die Entwicklung von Wohnbauvorhaben sowie von wohnverträglichen Gewerbe- und Handwerksbetrieben nahezu ausschließlich im Geltungsbereich von Bebauungsplänen gem. § 30 Baugesetzbuch (BauGB) und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 BauGB erfolgt.
- 2) In den gemeindlichen Außenbereichen im Sinne des § 35 BauGB wird der Erhalt und die Entwicklung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe städtebaulich ausdrücklich priorisiert. Die Umnutzung ehemaliger landwirtschaftlicher Hofstellen zu Wohnbauzwecken nach den Bestimmungen des § 35 BauGB bleibt davon unberührt.

Der Erlass von Außenbereichssatzungen erfolgt vor dem Hintergrund dieser beiden Grundsätze nur sehr restriktiv und bei einem geringen Nachverdichtungspotenzial (Beispiel: Außenbereichssatzung „Südlich Kirchweg“).

Sachverhalt:

Durch Ratsbeschluss vom 07.07.2022 konnte das Verfahren zum Erlass einer Außenbereichssatzung südlich des Kirchweges in Müschen abgeschlossen werden. Im Geltungsbereich dieser Satzung kann künftig auf drei bis vier Grundstücken eine Nachverdichtung mit Wohnhäusern vorgenommen werden, denen bei der Prüfung der Zulässigkeit nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Ansonsten richtet sich die Genehmigungsfähigkeit nach den Bestimmungen des § 35 Baugesetzbuch (Bauen im Außenbereich). Ein Rechtsanspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung ergibt sich daraus nicht.

Zu Beginn des Verfahrens zum Erlass der Außenbereichssatzung „Südlich Kirchweg“ wurde im Ortsteil Hardensetten ein weiterer Antrag auf Erlass einer Außenbereichssatzung mit einem Nachverdichtungspotenzial von rd. 13 – 15 neuen Wohnhäusern gestellt. Der damalige Ausschuss für Planen und Feuerwehr hat am 10.02.2021 den Beschlussvorschlag über die Einleitung des beantragten Satzungsverfahrens zunächst zurückgestellt, um auch vor dem Hintergrund zu erwartender Präzedenzfälle zunächst eine grundsätzliche und in Bad Laer allgemein gültige Linie zu entwickeln.

Am 27.06.2022 hat unter Begleitung eines Stadtplanungsbüros eine nichtöffentliche Arbeitssitzung des Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt mit Vertretern sämtlicher Ortsräte stattgefunden.

Als Fazit wurde dabei festgehalten, dass der Erhalt und die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe als privilegierte Vorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB gegenüber der Entwicklung von Wohnbauvorhaben oder wohnverträglichen Gewerbe- und Handwerksbetrieben in Bad Laer Vorrang genießen sollen.

Der Erlass von Außenbereichssatzungen soll dementsprechend nur sehr restriktiv vorgenommen werden. Die Errichtung von Wohnhäusern und wohnverträglichen Gewerbe- und Handwerksbetrieben soll vorrangig im Geltungsbereich von Bebauungsplänen gem. § 30 BauGB oder innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen nach § 34 BauGB erfolgen. Die Umnutzung leerstehender, ehemals landwirtschaftlicher Gebäude zu Wohnzwecken nach den Voraussetzungen des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) soll allerdings grundsätzlich befürwortet werden.

Finanzielle Auswirkungen / Stellungnahme Referat Finanzen:

Keine.