

ENTWURF

Außenbereichssatzung „Siedlungsbereich Brink“ im Ortsteil Südlohn vom

Der Rat der Gemeinde Südlohn hat in seiner Sitzung am _____ die Satzung für bebaute Bereiche im Außenbereich der Gemeinde Südlohn nach § 35 Abs. 6 BauGB (Außenbereichssatzung - Siedlungsbereich „Brink“ im Ortsteil Südlohn) als Satzung beschlossen.

Die Satzung hat folgenden Wortlaut:

§ 1

Lage des Satzungsgebietes

Der Satzungsgebiet umfasst die Siedlung in der Bauernschaft „Brink südlich der bebauten Ortslage des Ortsteils Südlohn. Es werden folgende Grundstücksflächen erfasst (Katasterstand 11/2021):

Gemarkung Südlohn,
Flur 19, Flurstücke: 44 (tlw.), 45 (tlw.), 48, 56, 68, 144, und 167 (tlw.).

§ 2

Zulässigkeit von Vorhaben

Für den gesamten Satzungsgebiet wird aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung die offene Bauweise festgesetzt.

Die Anzahl der neu zu errichtenden Wohnhäuser wird in der Weise begrenzt, dass auf den im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses innerhalb des Satzungsgebietes bebauten und unbebauten Grundstücken nur die nachfolgende Anzahl von Wohngebäuden in einer den vorhandenen Gebäuden innerhalb des Satzungsgebietes vergleichbarer Größe errichtet werden darf (Katasterstand 01/2011):

Flur 19,	Flurstück 44,	=	2 Wohnhäuser
	Flurstück 167,	=	1 Wohnhaus

Es sind ausschließlich Wohnzwecken dienende Vorhaben (Wohngebäude) zulässig. Im Satzungsgebiet können auch kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe zugelassen werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Deren Zulässigkeit richtet sich nach dem Immissionsschutzanspruch eines Mischgebietes.

Eine Hinterbebauung und eine Doppelhausbebauung der Grundstücke sind nicht zulässig. Die Ausrichtung der neu zu errichtenden Wohngebäude zur öffentlichen Straße hat grundsätzlich traufenständig zu erfolgen. Hiervon ausgenommen ist die Teilbebauung der Parzelle 36. Hier ist das Wohngebäude giebelständig zum Wirtschaftsweg hin auszurichten.

Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind die Bestimmungen der §§ 15 und 16 DSchG NW zu der Entdeckung von Bodendenkmälern zu beachten.

Diese Außenbereichssatzung regelt die Zulässigkeit von Wohnbauvorhaben im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB. Danach sind Bauvorhaben in entsprechender Anwendung des § 35 BauGB genehmigungsfähig. Durch diese Satzung bleibt die Anwendung der Begünstigungstatbestände des § 35 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB unberührt.

Im Übrigen gilt für alle Wohnbauvorhaben innerhalb dieses Satzungsgebietes das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme insbesondere im Verhältnis zu vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben. Zum Verhältnis beider Vorhaben, insbesondere in Bezug auf evtl. Konflikte zwischen Landwirtschaft einerseits und Wohnen andererseits wird festgestellt, dass landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich aufgrund ihrer Privilegierung gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB grundsätzlich einen Vorrang vor der Wohnnutzung haben.

Die Rechtsnatur des Satzungsgebietes als Außenbereich wird durch diese Satzung nicht verändert.

Hinweis:

Die durch diese Satzung mögliche Bebauung heute landwirtschaftlich genutzter Grundstücke bzw. die Erweiterung bestehender Gebäude löst als Eingriff in die Natur und Landschaft nach § 4 LG NW i V. m. § 14 BNatSchG ökologische Kompensationsmaßnahmen aus. Die entsprechende Prüfung und Festsetzung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

**§ 3
In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Südlohn,

Werner Stöttke

Bürgermeister

ENTWURF

Begründung zur Außenbereichssatzung „Siedlungsbereich ‚Brink‘“

a) Situation, derzeitige Nutzung

Der Ausschuss für Bauen, Planung und Gemeindeentwicklung der Gemeinde Südlohn hat in seiner Sitzung am 27.10.2021 beschlossen für den Siedlungsbereich „Brink“ im Ortsteil Südlohn eine Außenbereichssatzung auf der Grundlage des § 35 Abs. 6 BauGB zu erlassen.

Beim Geltungsbereich der Satzung handelt es sich um einen bebauten Bereich im Außenbereich der Gemeinde Südlohn, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt und in dem bereits heute eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Der Satzungsbereich ist geprägt durch die Anhäufung insbesondere von Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern entlang eines Wirtschaftsweges in der Bauernschaft „Brink“. Insgesamt sind im Satzungsbereich 5 Wohnhäuser vorhanden. Nördlich schließt sich das durch den Bebauungsplan Nr. 11 festgesetzte „Gewerbe- und Industriegebiet östlich der Ramsdorfer Straße“ an.

Zur Abrundung dieses Siedlungsteilbereiches könnten aufgrund der bestehenden Grundstücksparzellierung noch 2-3 Wohnbauvorhaben realisiert werden. Durch diese Satzung bleibt die Anwendung der Begünstigungstatbestände des § 35 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB unberührt.

Im Übrigen gilt für alle Wohnbauvorhaben innerhalb dieses Satzungsbereiches das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme insbesondere im Verhältnis zu vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben. Zum Verhältnis beider Vorhaben, insbesondere in Bezug auf evtl. Konflikte zwischen Landwirtschaft einerseits und Wohnen andererseits wird festgestellt, dass landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich aufgrund ihrer Privilegierung grundsätzlich einen Vorrang vor der Wohnnutzung haben.

b) Anlass zur 2. Änderung der Satzung

Am 28.09.2021 ging bei der Gemeinde Südlohn ein Antrag zur Aufstellung einer solchen Satzung ein. Im Vorfeld hatte der Antragsteller einen Antrag auf Bauvorbescheid beim Kreis Borken gestellt, diesen aber aufgrund der nicht gegebenen Bescheidungsfähigkeit wieder zurückgezogen.

Es handelt sich hier nicht um eine nach den Vorgaben des § 35 Abs. 6 BauGB unzulässige Erweiterung einer Streu- und Splittersiedlung sondern um eine Verfestigung, die als öffentlicher Belang einem Vorhaben im Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung nicht mehr entgegengehalten werden kann.

c) Bauleitplanung der Gemeinde

Bei dem Siedlungsbereich handelt es sich heute um den Außenbereich der Gemeinde Südlohn, der im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt ist. Durch diese Satzung wird der bauplanungs- und immissionsschutzrechtliche Gebietscharakter als Außenbereich nicht geändert. Es sollen die Zulässigkeitsvoraussetzungen von sonstigen Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB modifiziert werden.

Der nächste rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegebiet östlich der Ramsdorfer Straße“ schließt sich direkt nördlich und nordwestlich an. Zum Bebauungsplan Nr. 13 „Gewerbe- und Industriegebiet Ramsdorfer Straße - Weseker Weg“ besteht ein Abstand von rd. 150 m, sowie zum Bebauungsplan Nr. 30 „Gewerbegebiet Trimbach“ ein Abstand von ca. 100 m.

d) Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Satzungsgebiet wird über den südlich verlaufenden Wirtschaftsweg erschlossen, der in einer Breite von mindestens 3,0 m ausgebaut ist. Das Gebiet ist über einen vorhandenen Schmutzwasserkanal an das gemeindliche Kanalnetz und damit an die Zentralkläranlage der Gemeinde angeschlossen. Ferner sind die Verteilernetze für Strom-, Gas- sowie Wasserversorgung der SVS-Versorgungsbetriebe GmbH, Stadtlohn vorhanden. Die Abfallentsorgung für das Gebiet wird durch ein von der Gemeinde beauftragtes Entsorgungsunternehmen sichergestellt. Die Gesamterschließung ist damit gegeben.

e) Bau- und Bodendenkmale

Bau- und Bodendenkmale sind im Satzungsbereich nicht vorhanden oder bekannt. Bodendenkmale werden auch nicht vermutet.

f) Belastete Bereiche

Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung sind keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder Bodenverunreinigungen vorhanden und werden auch nicht vermutet.

g) Immissionsschutz / Artenschutz / Naturschutz

Mit Rechtskraft der Satzung wird der planungsrechtliche Status des Gebiets als Außenbereich nach § 35 BauGB nicht geändert. Daher genießen die Grundstücke innerhalb des Satzungsgebiets auch nur den für den Außenbereich typischen Immissionsschutz. Daher sind gesonderte immissionsschutzrechtliche Betrachtungen nicht erforderlich.

Im Satzungsgebiet und in einem Umkreis von 300 m sind keine Gebiete nach FFH-Richtlinie oder Vogelschutzrichtlinie betroffen. Eine Abfrage im Landschaftsinformationssystem „@LINFOS“ ergab darüberhinaus, dass in diesem Umkreis auch keine Naturschutzgebiete, geschützte Biotop nach § 62 Landschaftsgesetz NW und planungsrelevanten Arten vorkommen.

In einer Entfernung von ca. 100 m schließt sich östlich und südöstlich das im Landschaftsplan festgelegte Landschaftsschutzgebiet 2.2.2 „Lohner Heide/Brink“ an. Der Landschaftsplan legt hierfür eine Vielzahl an Maßnahmen fest. Auswirkung der durch die Satzung ermöglichte Bebauung auf das Landschaftsschutzgebiet und den Schutzzweck sind nicht zu befürchten.

Gemäß den Festlegungen des Landschaftsplanes Südlohn liegt das Satzungsgebiet im „Landschaftsraum Brink/Pferdekamp“. In dem Landschaftsraum sollen vordringlich folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- Erhalt und Pflege der vorhandenen Gehölzstrukturen, Raine und Krautsäume,
- Anpflanzung von Feldgehölzen, Hecken und Gehölzstreifen,
- Anpflanzung von Baumgruppen, Baumreihen und Einzelbäumen,
- Anlage von Obstbaumwiesen im Umfeld der Höfe,
- Anlage von Feldrainen und Krautsäumen.

Aufgestellt:
Südlohn, Dezember 2021

Gemeinde Südlohn
Der Bürgermeister
- Planen + Bauen -
I.A.



(Vahlmann)

Anlage 1: Übersichtsplan mit Geltungsbereich