

Außenbereichssatzung

Börnsdorf

Gemeinde Bösdorf, Kreis Plön

Begründung

Verfahrensstand: Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Erforderlichkeit.....	3
2. Planungsrechtliche Situation	3
2.1 Landesentwicklungsplan Schleswig Holstein	3
2.2 Regionalplan	4
2.3 Flächennutzungsplan.....	4
3. Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
4. Voraussetzungen für den Erlass einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB.....	5
5. Ziel und Wirkung der Außenbereichssatzung.....	6
6. Nähere Zulässigkeitsbestimmungen	7
7. Umweltbelange.....	7

1. Anlass und Erforderlichkeit

Die vorhandene Bebauung im Bereich Börnsdorf befindet sich nach aktueller Rechtslage im planerischen Außenbereich. Bauanträge sind nach den Vorschriften des § 35 BauGB zu beurteilen. Damit sind die Spielräume für Umbaumaßnahmen an Bestandsgebäuden gering, Neubaumaßnahmen sind aufgrund der restriktiven Regelungen des § 35 BauGB in der Regel nicht möglich.

Bei geplanten Neubaumaßnahmen handelt es sich in der Regel um „sonstige Vorhaben“ gem. § 35 Abs. 2 BauGB, die im Einzelfall zugelassen werden können, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange gem. § 35 Abs. 3 BauGB nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Öffentliche Belange, die einer Ansiedlung von sonstigen Vorhaben in Börnsdorf entgegenstehen, sind die Darstellung einer landwirtschaftlichen Fläche im Flächennutzungsplan sowie die Befürchtung einer Verfestigung oder Erweiterung der Splittersiedlung.

Durch die Aufstellung dieser Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB wird ein Rechtsrahmen geschaffen, der einen Bestandserhalt der vorhandenen Wohnbebauung, angemessene Anpassungen der Bebauung sowie ggf. Ersatz- und Ergänzungsbauten ermöglicht. Mit einer Außenbereichssatzung kann die Gemeinde *„für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben in Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB 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“* (§ 35 Abs. 6 BauGB, auszugsweise).

Die Satzung ändert damit nichts an der Außenbereichslage der Siedlung. Sie stellt jedoch klar, dass die genannten Belange nicht beeinträchtigt werden und erleichtert damit eine Genehmigungsfähigkeit für Wohngebäude auf Basis des § 35 Abs. 2 BauGB.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 legt den Siedlungsbereich Börnsdorf als Teil des ländlichen Raums fest.

2.2 Regionalplan

Der Regionalplan für den Planungsraum III legt den Siedlungsbereich Börnsdorf als Teil des ländlichen Raums fest.

2.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bösdorf ist der gesamte Geltungsbereich der Satzung als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

3. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Ortslage von Börnsdorf mit der dort bestehenden Bebauung. Dabei wurde der Geltungsbereich so gefasst, dass die in der Örtlichkeit bereits bestehende Bebauung sowie Bebauungslücken entlang der öffentlichen Erschließungsstraße im Geltungsbereich der Satzung liegen. Dieser eng gefasste Geltungsbereich trägt dafür Sorge, dass die Außenbereichssatzung nur für bereits öffentlich erschlossene Flächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs Gültigkeit hat.



Der Geltungsbereich ist heute als Splittersiedlung bebaut. Im Süden des Geltungsbereichs befinden sich straßenbegleitend entlang der Straße Diekkamp Wohngebäude, im Norden weitet sich die Ortslage auf.

Westlich der Straße Diekkamp befindet sich eine alte Hofstelle, in der heute in Teilen Wohnungen und Ferienwohnungen genehmigt sind. Nördlich davon führt die Straße Am Dörpsdiek östlich an einem Teich entlang. Westlich des Teiches befindet sich ein Beherbergungsbetrieb, östlich des Teiches befindet sich Wohnbebauung.

Sowohl an der Straße Diekkamp als auch am Dörpsdiek befinden sich einzelne freie Flächen, die sich aufgrund ihrer Lage und vorhandenen Erschließung für eine Bebauung anbieten würden. Diese ist derzeit aufgrund der entgegenstehenden Darstellung im Flächennutzungsplan sowie der Lage innerhalb der Splittersiedlung jedoch planungsrechtlich nicht zulässig.

4. Voraussetzungen für den Erlass einer Satzung nach

§ 35 Abs. 6 BauGB

Gemeinden sind ermächtigt, Außenbereichssatzungen für Vorhaben, die Wohnzwecken sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, unter den nachfolgend genannten Voraussetzungen aufzustellen:

- Vorhandensein eines bebauten Bereichs, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist
- Vorhandensein von Wohnbebauung mit einigem Gewicht
- Vereinbarkeit mit einer städtebaulich geordneten Entwicklung
- Keine Begründung der Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und europäische Vogelschutzgebiete)
- Keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Das definierte Satzungsgebiet für die Ortslage Börnsdorf erfüllt die zuvor genannten Voraussetzungen in allen Punkten:

Die sich im Norden des Geltungsbereichs befindlichen Hofstellen, werden bereits heute überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Der gesamte südliche Teil des Satzungsgebiets ist ausschließlich durch Wohnbebauung geprägt. Damit ist die Ortslage ganz überwiegend durch die dort vorhandene Wohnnutzung geprägt. Die Wohngebäude vermitteln aufgrund ihrer Größe und Lage und ihres räumlichen Bezugs untereinander den Eindruck einer Zusammengehörigkeit. Der Wohnbebauung ist daher ein eigenes Gewicht gem. § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB zuzusprechen.

Die Satzung ist auch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Der räumliche Geltungsbereich der Satzung beschränkt sich auf die vorhandene Bebauungsstruktur und erweitert das in der Örtlichkeit erkennbare zusammengehörige Siedlungsgefüge nicht über diesen erkennbaren Zusammenhang hinaus.

Die Satzung begründet keine Vorhaben, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten. Eine Betroffenheit durch Störfallbetriebe besteht nicht.

5. Ziel und Wirkung der Außenbereichssatzung

Ziel der Außenbereichssatzung ist die Ermöglichung einer moderaten Ergänzung der Siedlung Börnsdorf um einzelne Wohngebäude. An den vorhandenen gemeindlichen Erschließungsstraßen „Diekkamp“ und „Am Dörpsdiek“ bestehen einzelne freie Flächen mit der Wirkung von Baulücken. Eine Schließung dieser Baulücken mit einer der Umgebungsbebauung entsprechenden Bebauung ist städtebaulich sinnvoll und ermöglicht eine Bebauung unter Nutzung der bereits vorhandenen verkehrlichen und versorgungstechnischen Infrastruktur. Derzeit ist eine Bebauung dieser Flächen aufgrund der restriktiven Regelungen des § 35 Abs. 2 BauGB nicht möglich.

Durch diese Außenbereichssatzung wird die Möglichkeit eröffnet, die Erweiterung und Errichtung einzelner Wohngebäude in Börnsdorf mittels Satzung in Verbindung mit einem bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zuzulassen. Innerhalb des Satzungsgebiets sind weiterhin privilegierte Vorhaben gem. § 35 Abs. 1 BauGB zulässig. Für begünstigte bauliche Vorhaben im Bestand gilt weiterhin § 35 Abs. 4 BauGB. Demnach hat die Satzung keine Ausschlussfunktion für ohnehin bereits zulässige Vorhaben, sondern regelt lediglich, dass zwei üblicherweise wesentlich betroffene Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB ausgeräumt sind.

Einem Wohnzwecken dienendem Gebäude im Geltungsbereich dieser Satzung kann nicht entgegengehalten werden, dass es der Darstellung einer landwirtschaftlichen Fläche im Flächennutzungsplan widerspricht oder dass es die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lasst.

Damit wird eine Ergänzung der Besiedlung innerhalb des Geltungsbereichs dieser Außenbereichssatzung planerisch ermöglicht. Alle anderen öffentlichen Belange des § 35 Abs. 3 BauGB, die Erschließung sowie weitere fachrechtliche Belange werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens anhand des konkret beantragten Vorhabens abgeprüft.

Es handelt sich bei der Außenbereichssatzung somit nicht um eine unmittelbar Baurecht schaffende Satzung. Die Satzung eröffnet lediglich eine planungsrechtliche Zulässigkeit von bisher nicht zulässigen Vorhaben, z.B. die Errichtung von Gebäuden in den im Geltungsbereich der Satzung vorhandenen erschlossenen freien Flächen. Unter Zugrundelegung der bisherigen Bebauungsstruktur ist davon auszugehen, dass die Regelungen dieser Satzung für maximal 4-5 neue Bauplätze anwendbar sein werden. Im Übrigen erleichtert die Satzung lediglich Umbauten oder Anbauten für bestehende Gebäude.

6. Nähere Zulässigkeitsbestimmungen

Als nähere Zulässigkeitsbestimmung wird in der Satzung bestimmt, dass ausschließlich eine Bebauung mit Einzelhäusern zulässig ist. Dies entspricht der bereits vorhandenen Bebauungsstruktur innerhalb dieser Siedlung und trägt dafür Sorge, dass neue Gebäude sich in die bestehende Siedlungsstruktur einpassen. Es sind nur Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Auch diese Regelung dient der Begrenzung des neu entstehenden Bauvolumens auf ein der bestehenden Siedlungsstruktur entsprechendes, verträgliches Maß.

7. Umweltbelange

Eine Umweltprüfung ist bei der Aufstellung der Außenbereichssatzung nicht erforderlich, da lediglich der Rechtsrahmen des § 35 BauGB hinsichtlich zweier öffentlicher Belange modifiziert wird. Alle für das einzelne Bauvorhaben erforderlichen umweltbezogenen Prüfschritte werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchgeführt. Dazu können z.B. die Festsetzung eines Ausgleichs sowie die Überprüfung artenschutzrechtlicher Belange gehören.

Im Rahmen der Aufstellung der Außenbereichssatzung wurde der Geltungsbereich der Satzung sehr restriktiv festgelegt, so dass durch die Satzung lediglich eine Schließung von Baulücken innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges ermöglicht wird, jedoch kein Wachstum über die heute ablesbare Siedlungsstruktur hinaus.

Damit wird dem Grundsatz der Schonung des Außenbereichs Rechnung getragen. Gleichzeitig kann durch die Ermöglichung der Lückenschließung die vorhandene verkehrliche und versorgungstechnische Infrastruktur im Sinne einer nachhaltigen, ressourcenschonenden Entwicklung genutzt werden.