

## Sitzungsvorlage

<b>Fachbereich</b> FB 6 - Planen, Bauen und Umwelt		
<b>Datum</b> 01.02.2018	<b>Sitzung</b> öffentlich	FB-Leiter/-in: Reinhold Ginski Verfasser/-in: Ihno Gerdes

### **Neuaufstellung einer Aussenbereichssatzung "Milter Weg" - abschließender Satzungsbeschluss -**

#### **Beratungsfolge**

Rat der Stadt Telgte

#### **Sitzungstermine**

22.02.2018

#### **Beschlussvorschlag**

**A) Zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 35 Abs. 6 i. V. m. § 13 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Bedenken und Anregungen und Hinweisen werden folgende Beschlüsse gefasst:**

##### **I. Träger öffentlicher Belange**

###### **1. Abwasserbetrieb TEO AöR vom 10.11.2017**

Auf Beschlussempfehlung des Ausschusses für Planen und Bauen, Umland und Umwelt vom 25.01.2018:

Der Hinweis, dass die entlang des Milter Weges gelegene Bebauung durch ein ausreichend dimensioniertes Trennsystem erschlossen ist, wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis, dass die Baufelder der Flurstücke 236, 237 und 238 an dem in Richtung Süden abzweigenden Erschließungsweg aus Sicht der TEO derzeit abwassertechnisch nicht erschlossen sind und eine abwassertechnische Erschließung zwingend grundbuchlich zu sichern ist, wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren sind entsprechende Nachweise zu erbringen. Der gleichlautende Hinweis bzgl. der Flurstücke 225, 283, 284, 285 und 286 wird ebenfalls zur Kenntnis genommen.

## 2. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 28.11.2017

Auf Beschlussempfehlung des Ausschusses für Planen und Bauen, Umland und Umwelt vom 25.01.2018:

Der Hinweis auf die bestehenden Telekommunikationslinien der Telekom wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregung, konkrete Maßnahmen auf die bestehenden Telekommunikationslinien abzustimmen, wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen konkreter Bauvorhaben soweit möglich berücksichtigt.

Die Hinweise auf die Anforderungen bei Erweiterungen des Telekommunikationsnetzes in zusätzlichen Erschließungsflächen werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der vorliegenden Außenbereichssatzung ist jedoch eine Erweiterung des bestehenden Erschließungsnetzes nicht vorgesehen.

## 3. Kreis Warendorf vom 30.11.2017

Auf Beschlussempfehlung des Ausschusses für Planen und Bauen, Umland und Umwelt vom 25.01.2018:

Amt für Planung und Naturschutz

Der Anregung, einen Hinweis bzgl. der im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderlichen Anwendung der Eingriffsregelung in die Planzeichnung aufzunehmen, wird gefolgt. Die Planzeichnung wird entsprechend ergänzt.

Der Anregung, einen Hinweis auf den aus artenschutzrechtlichen Gründen einzuhaltenden Zeitraum für Gehölzentnahmen in die Planzeichnung aufzunehmen, wird gefolgt. Die Planzeichnung wird entsprechend ergänzt.

Der Anregung, die Festsetzung der Waldflächen am nördlichen Rand zu prüfen, wurde gefolgt. Die Festsetzung orientiert sich an den bisherigen Festsetzungen der bestehenden Außenbereichssatzung "Milter Weg" und dient der Eingrünung der dort gelegenen Grundstücke zum Freiraum. Von daher soll die Festsetzung beibehalten werden.

Untere Wasserbehörde

Der Hinweis auf die erforderliche Abstimmung der entwässerungstechnischen Anlagen mit der TEO AÖR wird zur Kenntnis genommen. Die Abgrenzung des vorliegenden Satzungsentwurfs entspricht jedoch dem der bestehenden Satzung, sodass mit der vorliegenden Satzung keine veränderte planungsrechtliche Situation begründet wird.

Der Hinweis auf die Abweichung der Abgrenzung der vorliegenden Satzung von den Darstellungen des Abwasserbeseitigungskonzeptes wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Anpassung des Abwasserbeseitigungskonzeptes wird zu gegebener Zeit durchgeführt.

Bauamt

Der Anregung, im Rahmen der Außenbereichssatzung ergänzend Festsetzungen zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen vorzunehmen, wird nicht gefolgt. Wie die Entwicklung der vergangenen Jahre gezeigt hat, ist ein städtebauliches Erfordernis für detaillierte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht gegeben.

4. Landesbetrieb Straßenbau NRW vom 27.11.2017

Auf Beschlussempfehlung des Ausschusses für Planen und Bauen, Umland und Umwelt vom 25.01.2018:

Der Hinweis, dass evtl. Ansprüche auf aktiven oder passiven Schallschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger der B 64 nicht geltend gemacht werden können, wird zur Kenntnis genommen.

5. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 11.10.2017

Auf Beschlussempfehlung des Ausschusses für Planen und Bauen, Umland und Umwelt vom 25.01.2018:

Der Hinweis, dass bei Baulichkeiten über 30 m eine Abstimmung und Prüfung erfolgen muss, wird zur Kenntnis genommen und im Baugenehmigungsverfahren beachtet.

## II. Private Eingaben

6. Eingabe A vom 26.10.2017

Auf Beschlussempfehlung des Ausschusses für Planen und Bauen, Umland und Umwelt vom 25.01.2018:

Der Anregung, das Grundstück Gemarkung Telgte-Kirchspiel Flur 70 Flurstück 290 in den Geltungsbereich der Satzung einzubeziehen, wird nicht gefolgt.

Grundlage für die Abgrenzung der Satzung ist die derzeitige Situation im Planbereich. Bei dem angesprochenen Grundstück handelt es sich um eine bisher außerhalb des Bebauungszusammenhangs der vorliegenden Außenbereichssatzung gelegene bisher unbebaute Fläche. Gemäß § 35 (6) Satz 1 BauGB kann sich eine Außenbereichssatzung jedoch nur auf bereits bebaute Bereiche beziehen. Eine Ausweitung der Bauflächen in den Freiraum ist nicht möglich. Von daher kann der Anregung unabhängig von den angesprochenen Bauvorbescheiden nicht gefolgt werden.

7. Eingabe B vom 30.10.2017

Auf Beschlussempfehlung des Ausschusses für Planen und Bauen, Umland und Umwelt vom 25.01.2018:

Zu 1.:

Die grundsätzlichen Bedenken hinsichtlich der Aufstellung der Außenbereichssatzung und die Anregung, es bedürfe im Plangebiet der Aufstellung eines Bebauungsplanes, werden zurückgewiesen.

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um einen Bereich, der grundsätzlich dem Freiraum zuzuordnen ist. Dies wird durch die Darstellungen des Regionalplans unterstrichen, der die Siedlungsentwicklung der Stadt Telgte auf die Flächen westlich der B 64 begrenzt. Von daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Plangebiet mit den Zielen der Raumordnung nicht vereinbar.

Unabhängig davon besteht auch kein städtebauliches Erfordernis für die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Wie die Entwicklung im Geltungsbereich der bestehenden

Außenbereichssatzung in den letzten Jahren gezeigt hat, war auch bisher kein Bebauungsplan erforderlich, um die städtebauliche Ordnung zu sichern.

Zu 2.:

Die Bedenken, die Außenbereichssatzung sei mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar, werden zurückgewiesen.

Die Aussage, durch die auf den Grundstücken 237 und 238 festgesetzten überbaubaren Flächen würde die Bebauung in den Außenbereich unzulässiger Weise erweitert, ist nicht zutreffend. Wie in der Begründung beschrieben, werden die Grenzen des Siedlungszusammenhangs in diesem Bereich bereits heute durch die westlich angrenzend des Satzungsbereichs gelegenen baulichen Anlagen des Gärtnereibetriebes definiert und der Siedlungszusammenhang damit räumlich gegenüber der freien Landschaft abgegrenzt. Gleichzeitig sind die angesprochenen Baufelder auf den Grundstücken 237 und 238 bereits über den dort unmittelbar angrenzend verlaufenden Wirtschaftsweg erschlossen. Von daher handelt es sich nicht, wie von dem Einwender beschrieben, um eine Bebauung in „zweiter“ oder „dritter Reihe“.

Da die genannten Grundstücke bereits über den bestehenden Wirtschaftsweg erschlossen sind, sind negative städtebauliche Auswirkungen durch eine ungeordnete Erschließung der Baugrundstücke im Sinne der von dem Einwender zitierten Rechtsprechung z. B. in Bezug auf die mit einer baulichen Nutzung rückwärtiger Gartenzone verbundenen Immissionen nicht zu befürchten.

Zu 3.

Der Hinweis auf die fehlerhafte Kartengrundlage des Plangebietes wird zur Kenntnis genommen. Die Kartengrundlage wird zum Satzungsbeschluss redaktionell aktualisiert. Die Bedenken, dass das auf den Grundstücken östlich Milter Weg Nr. 55 und westlich Milter Weg Nr. 35 bereits bestehende materielle Baurecht nicht berücksichtigt würde, werden zurückgewiesen. Wie oben bereits dargestellt, ist für die Abgrenzung der Satzung der derzeit tatsächlich bestehende Bebauungszusammenhang und -bestand maßgeblich. An diesem orientiert sich der vorliegende Satzungsentwurf.

Die Anregung, die am nördlichen Rand des Satzungsbereichs gelegenen Flächen nicht als forstliche Flächen, sondern als Gartenland festzusetzen, wird nicht gefolgt. Die Festsetzung orientiert sich an den bisherigen Festsetzungen der bestehenden Außenbereichssatzung "Milter Weg" und dient der Eingrünung der dort gelegenen Grundstücke zum Freiraum.

#### 8. Eingabe C vom 29.11.2017

Auf Beschlussempfehlung des Ausschusses für Planen und Bauen, Umland und Umwelt vom 25.01.2018:

Der Anregung, den Geltungsbereich der Satzung auf die durch die Anlagen des Gärtnereibetriebes bebauten Flächen auszudehnen, wird nicht gefolgt.

Innerhalb des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung besteht eine straßenbegleitende Bebauung entlang des Milter Weges und des nach Süden abzweigenden Wirtschaftsweges. Die baulichen Anlagen der Gärtnerei liegen jedoch davon abgerückt 65 m bis 90 m südlich des Milter Weges im Außenbereich ohne direkte Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen, wobei eine Erschließung nur über den Milter Weg erfolgen könnte. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Vermeidung einer Siedlungsentwicklung in „zweiter Reihe“ sollen diese Flächen daher nicht in die Außenbereichssatzung einbezogen werden.

Aus gleichem Grunde wird auch der Anregung, die nördlich innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung gelegenen Flächen in die festgesetzten überbaubaren Flächen einzubeziehen, nicht gefolgt. Während die überbaubaren Flächen im Bereich der Flurstücke Nr. 237 und 238 direkt über den vom Milter Weg in Richtung Süden abzweigenden Wirtschaftsweg erschlossen sind, fehlt es für die angesprochenen Flächen an einer planerisch gesicherten Anbindungsmöglichkeit an die öffentliche Erschließungsanlagen. Diese könnte nach der Struktur der Grundstücksflächen nur über die Anlage von jeweils einzelnen Zufahrten über die privaten Grundstücksflächen zum Milter Weg erfolgen.

Das ungeplante Anlegen von Zufahrten zu möglichen rückwärtigen Baufenstern hat zur Folge, dass die jeweils seitlich angrenzenden Grundstücke durch den Zufahrtsverkehr belastet werden. Das Interesse der Grundstückseigentümer, zumindest Teile des Gartens als Ruhebereich nutzen zu können, wird dadurch unverhältnismäßig hinter sonstige öffentliche oder private Belange zurückgesetzt.

Somit besteht die Gefahr, dass sich durch eine derartige Festsetzung ungesteuert eine Bebauung in zweiter Reihe mit negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die angrenzenden bestehenden wohnbaulich genutzten Grundstücke entwickelt. Insbesondere lässt die bestehende kleinteilige Eigentumsstruktur auf den angesprochenen Flächen eine städtebaulich geordnete Bebauung der Flächen nicht erwarten. Vor diesem Hintergrund soll der Anregung, diese Flächen in die festgesetzten überbaubaren Flächen der Außenbereichssatzung einzubeziehen, nicht gefolgt werden.

#### 9. Eingabe D vom 29.11.2017

Auf Beschlussempfehlung des Ausschusses für Planen und Bauen, Umland und Umwelt vom 25.01.2018:

Der Anregung, die südlichen Teile der Grundstücke Milter Weg 50 – 58 in die festgesetzten überbaubaren Flächen der Außenbereichssatzung einzubeziehen, wird nicht gefolgt.

Während die überbaubaren Flächen im Bereich der Flurstücke Nr. 237 und 238 direkt über den vom Milter Weg in Richtung Süden abzweigenden Wirtschaftsweg erschlossen sind, fehlt es für die angesprochenen Flächen an einer planerisch gesicherten Anbindungsmöglichkeit an die öffentliche Erschließungsanlage. Diese könnte nach der Struktur der Grundstücksflächen nur über die Anlage von jeweils einzelnen Zufahrten über die privaten Grundstücksflächen zum Milter Weg erfolgen.

Das ungeplante Anlegen von Zufahrten zu möglichen rückwärtigen Baufenstern hat zur Folge, dass die jeweils seitlich angrenzenden Grundstücke durch den Zufahrtsverkehr belastet werden. Das Interesse der Grundstückseigentümer, zumindest Teile des Gartens als Ruhebereich nutzen zu können, wird dadurch unverhältnismäßig hinter sonstige öffentliche oder private Belange zurückgesetzt.

Somit besteht die Gefahr, dass sich durch eine derartige Festsetzung ungesteuert eine Bebauung in zweiter Reihe mit negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die angrenzenden bestehenden wohnbaulich genutzten Grundstücke entwickelt. Insbesondere lässt die bestehende kleinteilige Eigentumsstruktur auf den angesprochenen Flächen eine städtebaulich geordnete Bebauung und Erschließung der Flächen nicht erwarten.

Vor diesem Hintergrund soll der Anregung, diese Flächen in die festgesetzten überbaubaren Flächen der Außenbereichssatzung einzubeziehen, nicht gefolgt werden.

10. Eingabe E vom 22.01.2018

Auf Beschlussempfehlung des Ausschusses für Planen und Bauen, Umland und Umwelt vom 25.01.2018:

Die dargestellte Erschließungskonzeption für die im rückwärtigen Grundstücksbereich der Grundstücke Milter Weg 50-58 gelegenen Flächen wird zur Kenntnis genommen. In diesem Vorschlag werden durch Planung ergänzender Straßen und Wege zusätzliche Erschließungsmöglichkeiten für eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksflächen in zweiter Reihe geschaffen. Unabhängig von der Art der Erschließung der Flächen handelt es sich bei der geplanten Bebauung in Bezug auf die derzeit vorhandene Bebauungssituation um eine erstmalige Bebauung in zweiter Reihe, die in der Form im Umfeld nicht besteht. Eine Erweiterung des bebauten Bereichs, wie in dem dargestellten Vorschlag vorgesehen, ist im Rahmen einer Außenbereichssatzung nicht möglich, da sich eine Außenbereichssatzung lediglich auf den bestehenden Bebauungszusammenhang beziehen kann.

Die bestehenden Gewächshäuser begründen keine städtebauliche Vorprägung. Sie stellen für sich genommen kein für die Siedlungsstruktur prägendes Element dar.

Eine Bebauung der Flächen im Sinne des dargestellten Vorschlags setzt zur Vermeidung einer ungeordneten städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes voraus. Aufgrund der Lage des Plangebietes außerhalb der regionalplanerisch dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche ist dies mangels Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung nicht möglich.

Der Anregung, die Flächen in die Außenbereichssatzung einzubeziehen, wird daher nicht gefolgt.

**B) Abschließender Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB**

Die im vereinfachten Verfahren durchgeführte Aufstellung der Außenbereichssatzung „Milter Weg“ der Stadt Telgte wird gemäß § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) in der derzeit gültigen Fassung als Satzung beschlossen.

**Gleichstellungsrelevante Fragen** werden tangiert nein

Die Gleichstellungsbeauftragte ist beteiligt worden nein

**Finanzielle Auswirkungen** (nur bei Investitionsmaßnahmen)

Es handelt sich um eine Investitionsmaßnahme nein

Im Haushaltsplan / Investitionsprogramm veranschlagt? nein

**Begründung**

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat in seiner Sitzung am 28.09.2017 die Aufstellung der Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB und die Durchführung des Offenlegungsverfahrens gemäß § 35 Abs. 6 i. V. m. § 13 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 16. Oktober 2017 bis 30. November 2017 stattgefunden.

Gleichzeitig hat der Entwurf der Außenbereichssatzung "Milter Weg" der Stadt Telgte mit Begründung öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses obliegt dem Rat der Stadt Telgte die Pflicht, eine vollständige Erfassung, Bewertung und Abwägung aller von der Planung betroffenen Belange vorzunehmen.

Das Gebot des § 1 Abs. 7 BauGB, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, wird dagegen verletzt, wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattgefunden hat oder in sie Belange nicht eingestellt worden sind, die nach Lage der Dinge in sie hätten eingestellt werden müssen. Es ist ferner verletzt, wenn die Bedeutung der betroffenen privaten oder öffentlichen Belange verkannt oder der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen ist, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.

Seitens der Verwaltung wird daher vorgeschlagen, über die eingegangenen Bedenken zu beraten und zu beschließen und den abschließenden Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB zu fassen.

## **Anlagen**

1. Bedenken und Anregungen
2. Bedenken und Anregungen Privater  
(nur für die Mitglieder des Rates der Stadt Telgte sowie für die sachkundigen Bürger des Ausschusses für Planen und Bauen, Umland und Umwelt)
3. Satzungsplan (M 1:1.000)
4. Begründung

(wurden bereits zu der Sitzung des Ausschusses für Planen und Bauen, Umland und Umwelt am 25.01.2018 übersandt. Die Anlage 2 - Eingabe E wurde per E-Mail am 22.01.2018 übersandt.)