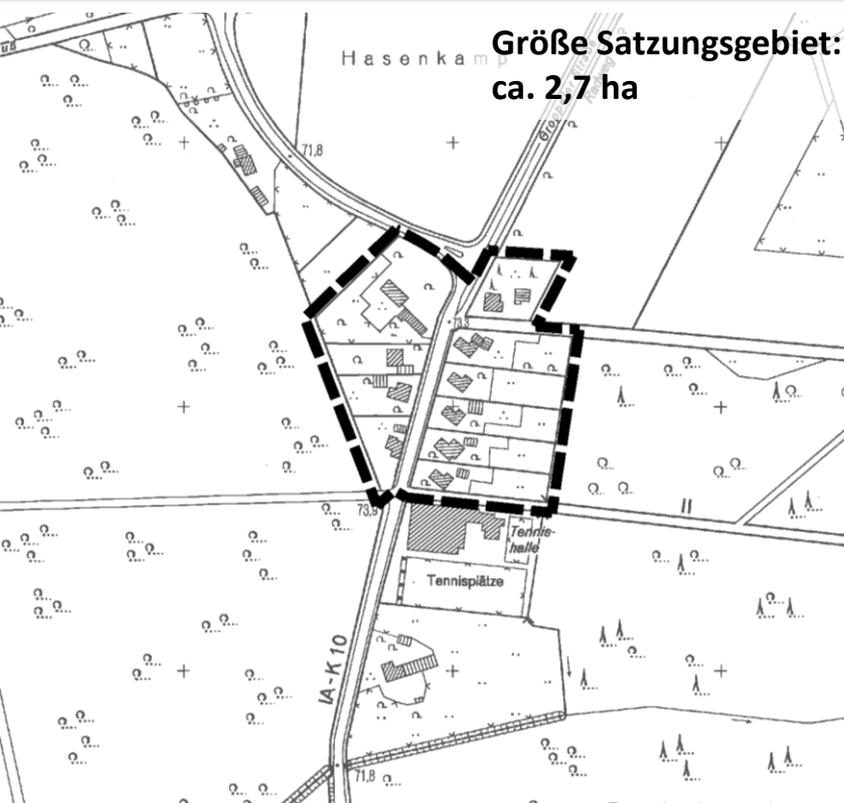




Außenbereichssatzung „Siedlung Groppe!“

Beratung über Vorentwurf und Offenlage im PA am 24.08.2020



Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH
Rheda-Wiedenbrück





Luftbild



**Wohnbebauung westlich und
östlich der Groppler Straße**



**Freiflächen östlich der
Groppler Straße**



GEPLANTE BEBAUUNG IM BEREICH DER NACHVERDICHTUNG:

- Einzel- und Doppelhäuser mit Garagen / Carports
- maximal 2 zusätzliche Wohneinheiten pro Grundstück
- 2 Vollgeschosse
- Traufhöhe 6,50m, Firsthöhe 9,50m mit geneigtem Dach
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und Geschöflächenzahl (GFZ) 0,8

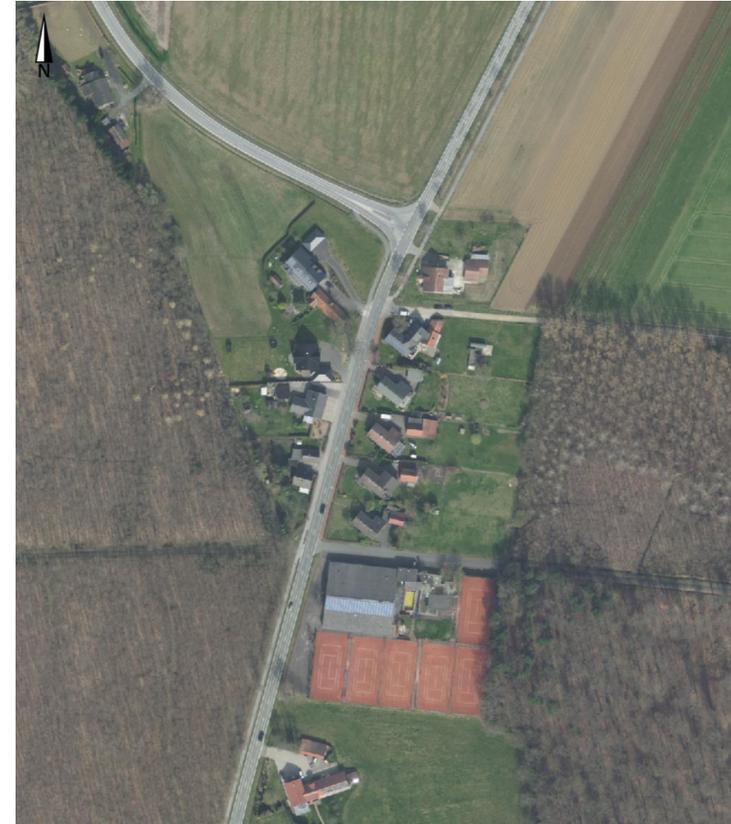
= Anlass für die Aufstellung der Außenbereichssatzung

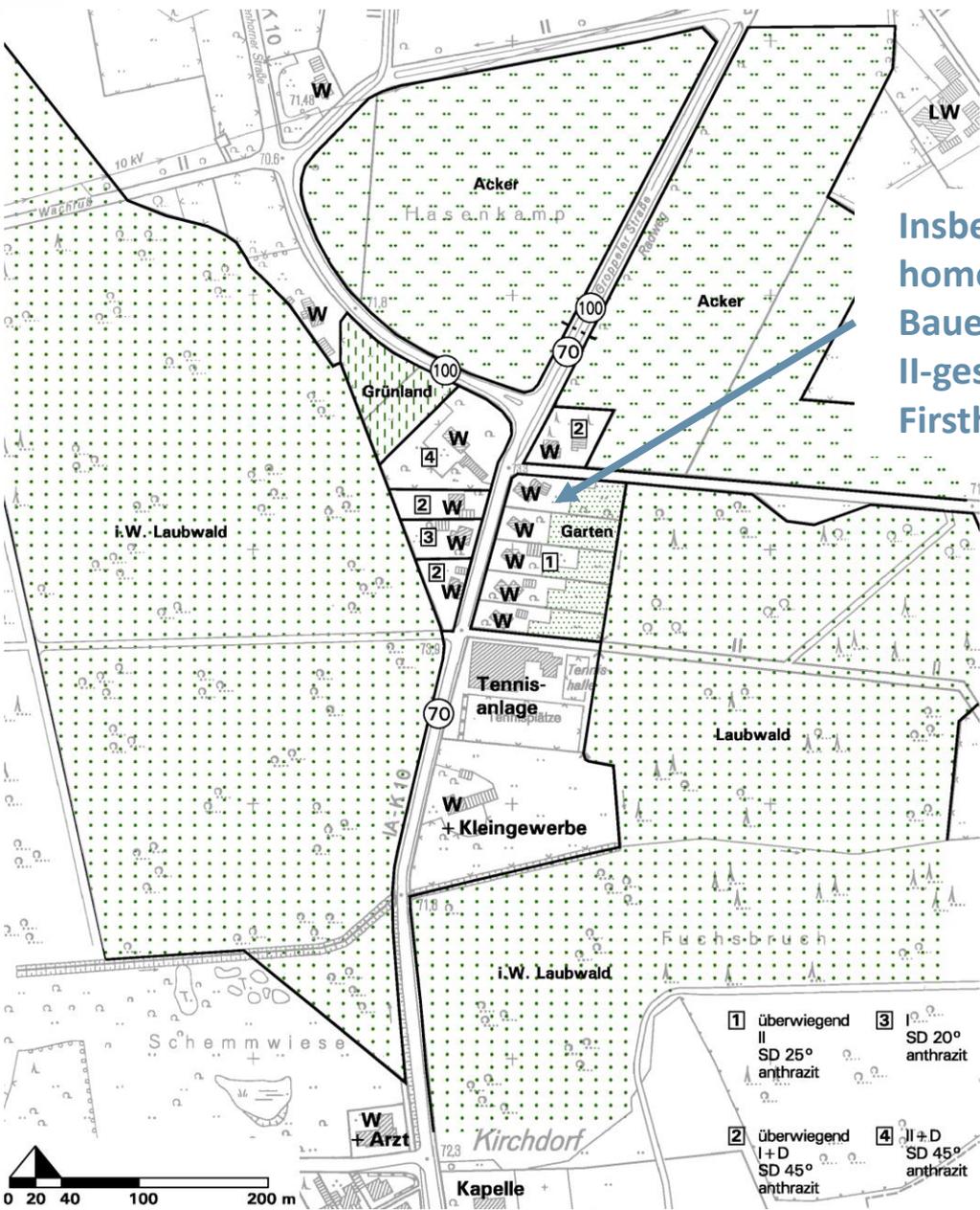
...Beratung über Antrag in PA-Sitzungen am 18.03.2019 und 03.06.2019

Antrag auf Erstellung einer Außenbereichssatzung – März 2019
(Mess & Linnemann Architekten, Marienfeld)

Voraussetzungen nach BauGB

- Bebaueter Bereich im Außenbereich, der **nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt** ist
- ...und in dem eine **Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden** ist
- Somit, wenn **Außenbereich durch vorhandene Bebauung die Funktion als Freiraum oder Fläche für privilegierte Vorhaben nicht mehr erfüllen kann**
- Baulicher Zusammenhang muss Eindruck der **Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit** vermitteln
- Satzung ist mit **geordneter städtebaulicher Entwicklung** vereinbar
- ...





Insbesondere östlich der Groppler Straße
homogene Bebauung (sog. Deutsche
Bauernsiedlung):
II-geschossig, SD 25 °, einheitliche Trauf- und
Firsthöhen, gleiche Gebäudestellung



Nutzungen und Baustruktur
(Stand: April 2020)

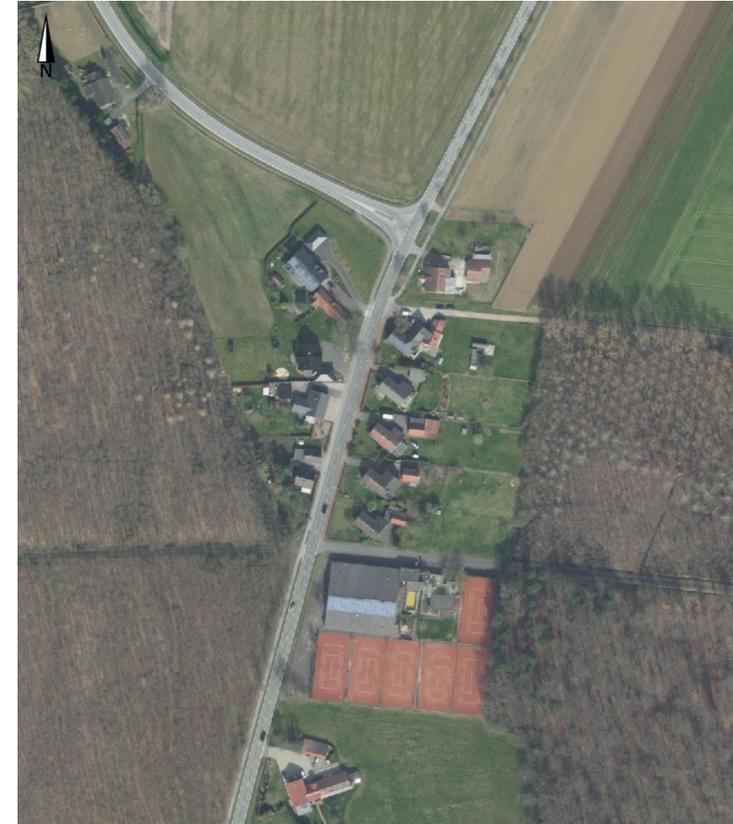
Ziele einer Außenbereichssatzung

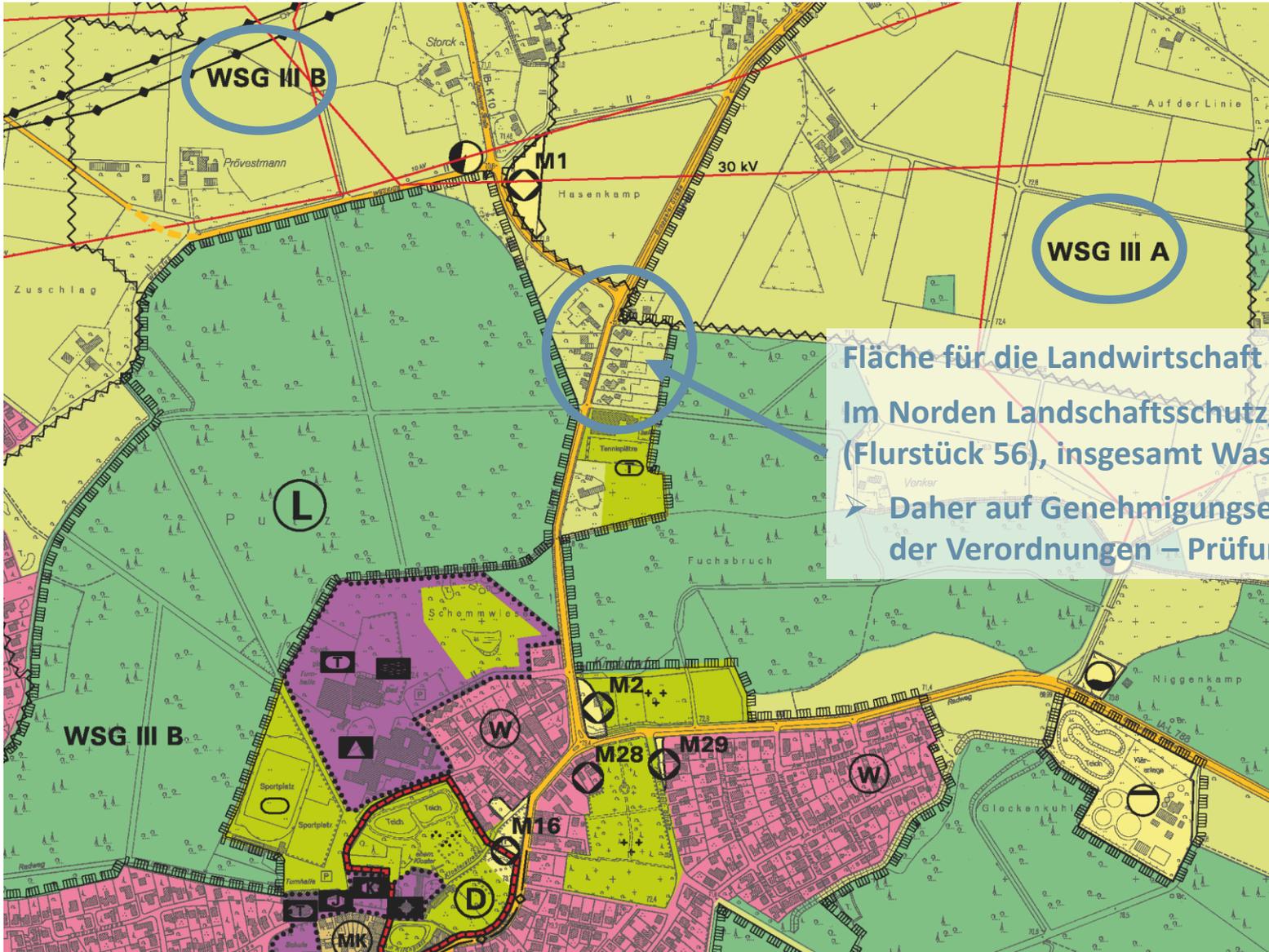
- „Ziel einer Außenbereichssatzung kann es nur sein, eine im Außenbereich **vorhandene Wohnnutzung und deren Weiterentwicklung einzugrenzen und zum Schutz des Außenbereichs abzukapseln.**“
(OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 12.05.2009, 10 A 7.08)
- **Maßvolle Erweiterung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von nicht privilegierten Vorhaben im Außenbereich**



Inhalte einer Satzung

- **Erleichterung der Zulassung nicht privilegierter Außenbereichsvorhaben:** Wohnzwecken dienende Vorhaben und ggf. kleine nicht-störende Handwerks- und Gewerbebetriebe
- Vorhaben kann **nicht entgegen gehalten** werden: **Widerspruch zur FNP-Darstellung und Entstehung/Verfestigung Splittersiedlung**
- **Weiterhin kein unmittelbares Baurecht, sondern Beurteilung nach § 35 BauGB**





Fläche für die Landwirtschaft
 Im Norden Landschaftsschutzgebiet
 (Flurstück 56), insgesamt Wasserschutzgebiet
 ➤ Daher auf Genehmigungsebene Beachtung
 der Verordnungen – Prüfung Einzelfall

Weiterer Ausblick...

- **Beratung im Rat** am 09.09.2020
- Beteiligung der **Öffentlichkeit** gemäß § 13 i. V. m. § 3(2) BauGB: voraussichtlich im **Herbst 2020**
- Beteiligung der **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 13 i. V. m. § 4(2) BauGB: voraussichtlich im **Herbst 2020**
- **Abschließende Beratung** und Satzungsbeschluss im PA und Rat: voraussichtlich **Winter 2020**

