



**Sitzungsvorlage**

**091/2024**

**öffentlich**

**27.11.2024**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>
Ausschuss für Bauen und Planung	05.12.2024
Rat der Gemeinde Nordkirchen	12.12.2024

### **Tagesordnungspunkt**

**Planungsangelegenheiten -  
Aufstellung der Außenbereichssatzung "Altendorf" nach § 35 Absatz 6 des  
Baugesetzbuches in Nordkirchen**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Rat der Gemeinde Nordkirchen beschließt die in Anlage 1 gegebenen Abwägungsempfehlungen.
2. Der Rat der Gemeinde Nordkirchen beschließt die Außenbereichssatzung „Altendorf“ nach § 35 Abs. 6 BauGB einschließlich der zugehörigen Begründung.

## Sachverhalt:

Der Rat der Gemeinde Nordkirchen hat in seiner Sitzung am 08.03.2022 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung der Außenbereichssatzung „Altendorf“ beschlossen.

Der Ausschuss für Bauen und Planung hat am 28.05.2024 die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Satzungsentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Durch das Instrument der Außenbereichssatzung kann die Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich genutzt sind und in denen Wohnbebauung von einigem Gewicht besteht, bestimmen, dass weitere Wohnnutzung in einem angemessenen und vertretbaren Maße ermöglicht werden kann.

Diese Voraussetzungen sind hier gegeben:

1. Der Siedlungsbereich ist in sich abgeschlossen.
2. Er enthält ausschließlich Wohngebäude, es findet keine landwirtschaftliche Nutzung statt.
3. Die bestehende Wohnbebauung hat ein ausreichendes Gewicht: Es bestehen dort bereits ein Mehrfamilienhaus, welches gerade baulich saniert wird, 1 Einfamilienhaus und 8 Doppelhauseinheiten.
4. Mit der Satzung wird keine Splittersiedlung verfestigt, da der Umfang der Erweiterung sich dem vorhandenen Bebauungsgewicht unterordnet.

Weitere Wohnnutzungen in einem angemessenen und vertretbaren Maß sollen durch die Satzung ermöglicht werden.

Der Siedlungsbereich ist verkehrsmäßig über die direkte Anbindung an die Landesstraße gut erschlossen, eine Bushaltestelle liegt unmittelbar vor der Siedlung an der Landesstraße.

Der Radweg entlang der Straße Altendorf ermöglicht auch eine sichere Fahrt mit dem Fahrrad in den Ort zum Einkaufen oder in die Schule.

Die Siedlung ist an die öffentliche Kanalisation und die sonstigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen.

Nach intensiven Diskussionen mit den Eigentümern der verschiedenen Grundstücke, u.a. in zwei Veranstaltungen am 14.09.2023 und am 18.04.2024 sollte die Satzung Folgendes beinhalten:

- Auf dem Hauptgrundstück, welches 6.581 qm groß ist, soll eine Baufläche für ein weiteres Mehrfamilienhausgrundstück ausgewiesen werden. Dabei wird die maximale Zahl der Wohnungen auf 12 begrenzt. Das Gebäude bleibt niedriger als das bestehende Mehrfamilienwohnhaus mit einem ausreichenden Abstand zu dem Nachbargrundstück im Osten.

- Für alle übrigen Gebäude werden geringe Erweiterungsoptionen durch angemessene Baufelder ausgewiesen, so dass jetzt oder in Zukunft bei Umbauten, Anbauten oder Sanierungen eine zeitgemäße Modernisierung dieser Wohnhäuser möglich ist.
- Die bauliche Nachverdichtung an dieser Stelle erspart die Versiegelung anderer Flächen an den Ortsrändern und lässt eine zeitgemäße Überholung der bestehenden Gebäude zu.
- Das der Gemeinde landesplanerisch zustehende Flächenkontingent wird durch diese Lösung nicht belastet.

Über das Ergebnis des Gespräches vom 14.09.2023 wurde im öffentlichen Teil der Ausschusssitzung am 24.10.2023 und in der Sitzung des Ausschusses am 07.12.2023 – Vorlage 131/2023 - berichtet. Über das Ergebnis der Diskussionsveranstaltung am 18.04.2024 wurde im öffentlichen Teil der Sitzung des BPA am 28.05.2024 - Vorlage 039/2024 - berichtet.

### Finanzielle Auswirkungen:

<input type="checkbox"/>	Keine	
<input type="checkbox"/>	Ertrag / Einzahlung	€
<input type="checkbox"/>	Aufwand / Auszahlung	€
	Verfügbare Mittel im Produkt / Budget	
<input type="checkbox"/>	Über-/außerplanmäßig	
<input type="checkbox"/>	Deckung im laufenden Haushaltsjahr durch	

Anmerkungen:

### Anlagen

Nordkirchen Außenbereichssatzung Altendorf Offenlage 20240911\_Synopse  
Öffentlichkeit TÖB 17.09.2024  
2024-09-17 Satzungstext und Begründung Außenbereichssatzung-Altendorf  
Abschließender Beschluss  
2024-09-17-AS Altendorf\_Verfahrensabschluss-Plan