

Außenbereichssatzung

für den Bereich

Twellbachtal / Dornberger Straße

Begründung

- Verfahrensstand: Entwurf -

Außenbereichssatzung „Twellbachtal / Dornberger Straße“

gem. § 35 Abs. 6 BauGB

für das Gebiet westlich und östlich der Straße Twellbachtal sowie nördlich der Dornberger Straße.

-Stadtbezirk Dornberg-

Verfahrensstand: Entwurfsbeschluss

Begründung

1. Allgemeine Planungsgrundlagen

1.1 Anlass der Planung, Ausgangssituation und Planungsziel

Die Stadt Bielefeld beabsichtigt, im Außenbereich südlich des Stadtbezirkes Dornberg (Ortsteil Hoberge-Uerentrup) an der Straße Twellbachtal eine Außenbereichssatzung aufzustellen, um eine einheitliche, städtebaulich vertretbare und abgewogene planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage zu erhalten.

Die bestehende kleine Wohnsiedlung, etwa 0,5km südlich von der gewachsenen Ortslage entfernt, ist baulich überwiegend von einer Wohnnutzung geprägt. Im Zuge der gewachsenen Bebauung besteht noch die Möglichkeit einer geringen Ergänzung durch das Schließen der Baulücken.

Innerhalb dieser Siedlung kann derzeit eine Genehmigung zur Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes als sonstiges Vorhaben gem. § 35 Abs. 2 BauGB nicht erteilt werden, da öffentliche Belange beeinträchtigt werden. Eine Beeinträchtigung liegt insbesondere vor, wenn ein geplantes Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht, hier: der Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft / Erholung und tlw. Fläche für überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen.

Hintergrund der Regelung ist, dass etwa Wohnhäuser, die nicht einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen, im Außenbereich als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB grundsätzlich nur dann genehmigt werden können, wenn durch ihre Errichtung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Mit dieser Außenbereichssatzung können die entgegenstehenden öffentlichen Belange, soweit sie im Satzungstext genannt sind, überwunden werden.

Vorhaben, die Wohnzwecken dienen, sollten ermöglicht werden. Da die Grundstücke überwiegend eine Bebauung aufweisen, wird sowohl die Erhaltung und Erweiterung der vorhandenen Gebäude als auch eine sinnvolle Ergänzung durch die Errichtung weiterer baulicher Anlagen im geringen Umfang ermöglicht.

Städtebauliches Ziel ist es, die innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung gelegene Wohnbebauung abzurunden bzw. zu ergänzen.

Vor dem Hintergrund verschiedener Bauanfragen zur Errichtung von Wohngebäuden sowie einer Nachbar eingabe an die Bezirksregierung Detmold soll hierzu eine Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB erstellt werden.

Eine bauliche Nutzung von bislang überwiegend als Gartenland genutzten Grundstücke sowie die Schließung vorhandener Baulücken soll in einem städtebaulich vertretbaren Maß ermöglicht und festgelegt werden

Es ist beabsichtigt, die betreffenden Flächen innerhalb des Satzungsgebietes städtebaulich so zu entwickeln, dass den Grundstückseigentümern die Möglichkeit gegeben wird, die Grundstücke durch Neubauten, Ersatzbauten und Erweiterungen zu nutzen sowie vorhandene Baulücken zu schließen.

Um eine einheitliche, städtebaulich vertretbare und abgewogene planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage zu erhalten, soll eine Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB erstellt werden.

Die Zulässigkeit einzelner Bauvorhaben im Satzungsbereich widerspricht nicht den Zielvorstellungen der Stadt Bielefeld und ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Öffentliche Belange, wie z. B. das Orts- und Landschaftsbild werden nicht beeinträchtigt.

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung erstreckt sich nur auf den „bebauten Bereich“. Die Satzung dient nicht dazu, eine Splittersiedlung zu erweitern, sondern erlaubt nur, Baulücken in der bestehenden Splittersiedlung zu schließen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Twellbachtal / Dornberger Straße liegt westlich und östlich der Straße Twellbachtal sowie nördlich der Dornberger Straße im Stadtbezirk Dornberg.

Der Bachlauf „Twellbach“ und Waldflächen begrenzen das Satzungsgebiet im Norden und Osten.

Einbezogen sind nur die Grundstücksflächen, die bereits durch eine Bebauung geprägt sind. Erweiterungsflächen sind aufgrund der Vorgaben – die Satzung ermöglicht lediglich die Schließung von Lücken – nicht berücksichtigt.

Der Geltungsbereich dieser Außenbereichssatzung erfasst ganz bzw. teilweise die Grundstücke Gemarkung Hoberge-Uerentrup, Flur 5, Flurstücke 730 (tlw.), 319 (tlw.), 318, 317, 316, 315, 314, 312, 92, 89 (tlw.), 90 (tlw.), 313 (tlw.), 311 (tlw.), 310 (tlw.), 644 (tlw.), 641 (tlw.) mit insgesamt ca. 1 ha.

Die Abgrenzung der Außenbereichssatzung berücksichtigt zu einem die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen – Landschaftsschutz, Fläche für die Forstwirtschaft - und tatsächlichen Gegebenheiten – Waldfläche – und zum anderen die vorhandenen Bebauungsstrukturen. Somit ist eine Erweiterung der Splittersiedlung (§ 35 (3) Nr. 7 BauGB) aufgrund der örtliche Gegebenheiten und klaren Abgrenzung nicht gegeben.

2. Bisheriges Planungsrecht / Planungsrechtliche Situation

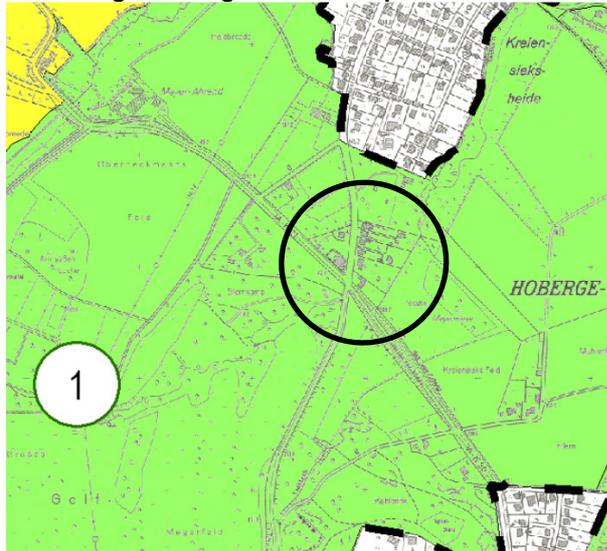
Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Außenbereiches gem. § 35 BauGB und ist nicht mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan oder einer sonstigen planungsrechtlichen Satzung überplant.

2.1 Landschaftsplan

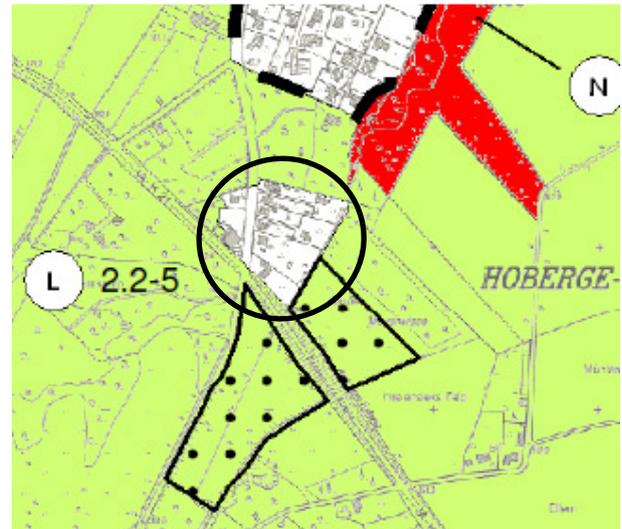
Der verbindliche Landschaftsplan „Bielefeld West“ der Stadt Bielefeld stellt im Geltungsbereich der Satzung keine besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft gem. Landschaftsgesetz dar. Sonstige geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmale oder ähnliches sind im Satzungsgebiet nicht vorhanden.

Abbildung : Auszug Landschaftsplan



Entwicklungsziele für die Landschaft (§ 18 LG)
Zeichenerklärung :

-  Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft
-  Erhaltung, Sicherung und Entwicklung der Landschaft wegen ihres Naturpotentials
-  Erhaltung der Grünräume wegen ihrer Freiraum- und Naherholungsfunktion



Entwicklungs- und Festsetzungskarte Teil B

Schutzgebiete

Zeichenerklärung :
Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft (§ 19 LG)

-  2.1 Naturschutzgebiet (§20 LG)
-  Besondere Verbote gemäß Ziffer 2.1-17A Buchstabe d)
-  2.2 Landschaftsschutzgebiet (§21 LG)

2.2 Flächennutzungsplan

Bei der Aufstellung städtebaulicher Satzungen sind die Vorgaben des Flächennutzungsplanes zu beachten.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld stellt im Geltungsbereich Flächen für Landwirtschaft überlagert mit dem Hinweis „Eignung als Erholungsraum“ und teilweise Verkehrsfläche (Straßennetz I. und II. Ordnung) dar.

Die Verkehrsflächendarstellung resultiert aus der ursprünglichen Planungsabsicht im Rahmen der Erstaufstellung des Flächennutzungsplanes, eine Ortsumfahrung Hoberge-Uerentrup (K 20) zwischen der Dornberger und Werther Straße zu realisieren. Die Anbindung dieser Ortsumfahrung auf die Dornberger Straße soll gemäß Flächennutzungsplandarstellung im Bereich zwischen dem Naturschutzgebiet Krebsbach und der Einmündung der Straße Twellbachtal erfolgen.

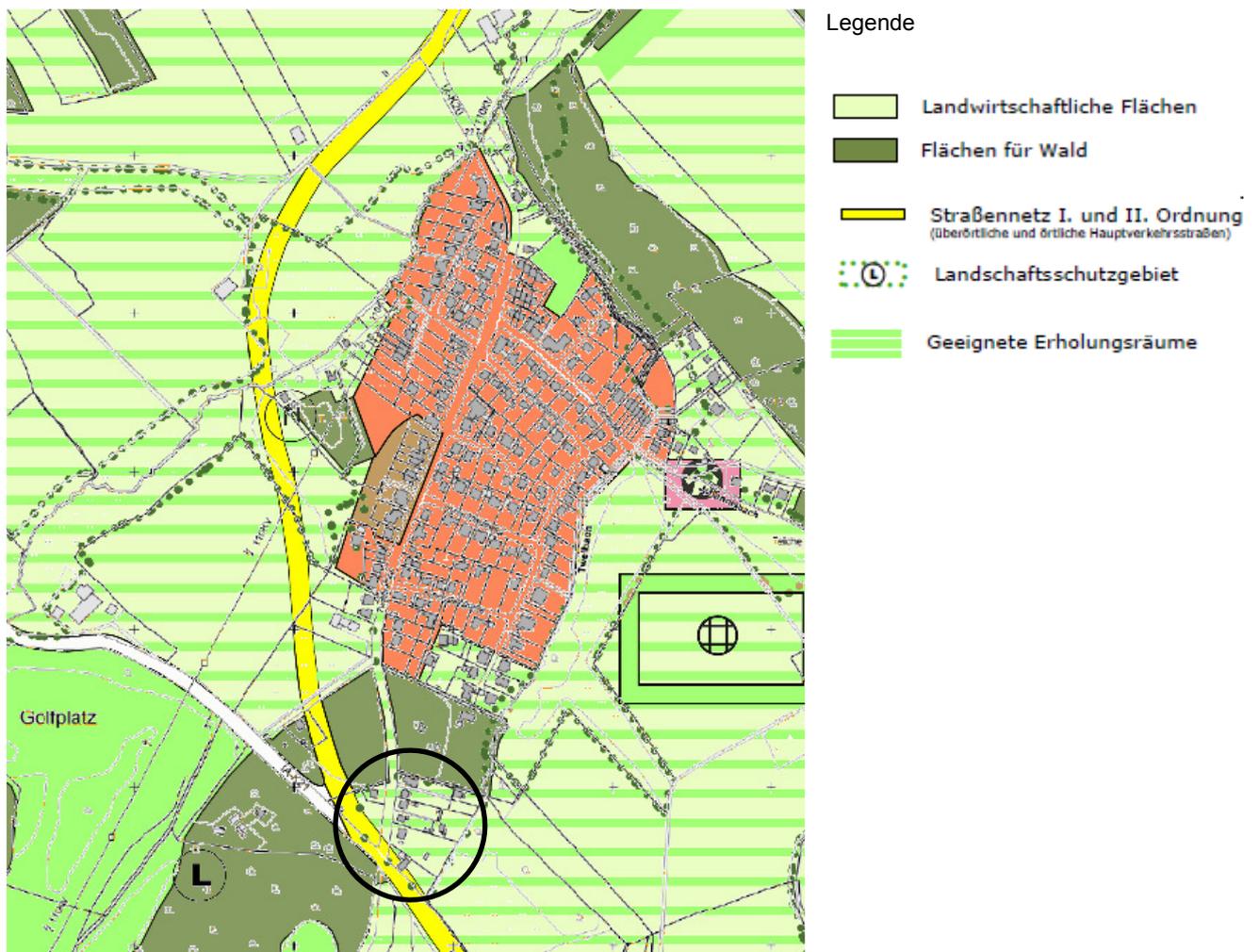
Durch die geplante Außenbereichssatzung wird die o.g. Zielsetzung des Flächennutzungsplanes der Anbindung der Trasse an die Dornberger Straße auf Grund der nicht vorhandenen Parzellenschärfe nicht aufgehoben, da die Anbindung nordwestlich der vorhandenen Wohnbebauung und Waldfläche (und damit außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung) erfolgen kann.

Eine Klärung des genauen Trassenverlaufes der Flächennutzungsplan-Darstellung ist allerdings nicht Gegenstand der in Rede stehenden Satzung.

Darüber hinaus wird die ursprüngliche Planungsabsicht der Realisierung der Ortsumfahrung auf Grund des nicht mehr bestehenden verkehrlichen Bedarfes nicht mehr weiterverfolgt. Da die Herausnahme Auswirkungen auf das überörtliche und örtliche Netz der Hauptverkehrsstraßen im nordwestlichen Stadtgebiet hat, soll die Klärung im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

Vor diesem Hintergrund ist die Aufstellung bzw. Abgrenzung der Außenbereichssatzung mit den Zielen des Flächennutzungsplanes vereinbar.

Abbildung: Auszug Flächennutzungsplan



2.3 Beurteilung der zulässigen Nutzung

Für den Satzungsbereich bestehen bisher keine städtebaulichen Planungen. Bauliche Nutzungen sind auf den Bestandsschutz beschränkt. Gegenwärtig ist der Bereich hinsichtlich der Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

3. Angaben zum Bestand

3.1 Vorhandene Bebauung

In dem Geltungsbereich der Satzung befinden sich ausschließlich Wohngebäude mit Nebengebäuden. Es handelt sich hierbei um einen bebauten Bereich im Außenbereich, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

Der bebaute Bereich mit seinen 10 Wohngebäuden lässt bereits eine gewisse Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit erkennen und ist siedlungsstrukturell als eine Splittersiedlung zu qualifizieren.

Die vorhanden überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Gebäude liegen sowohl straßenbegleitend (östlich und westlich der Straße Twellbachtal) als auch vereinzelt im rückwärtigen Bereich im östlichen Satzungsgebiet.

Die Bebauung besteht aus mehreren ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern mit überwiegend ausgebautem Dachgeschoss.

Die noch freien unbebauten Flächen sowohl westlich und östlich der Straße Twellbachtal liegen innerhalb der Wohnbebauung, sodass es sich um eine mögliche Lückenschließung handelt.

(Schrägluftbild aus Bing- Karten)



Bestandsituation im Luftbild 2011



**Luftbild 2011 mit geplanten Gebäuden
nach Abriss vorh. Gaststätte**



3.2 Erschließung

Der Siedlungsbereich ist in ausreichendem Maße über die Straße Twellbachtal und Dornberger Straße (K 21) an das örtliche Straßenverkehrsnetz erschlossen.

Für die Erschließung (§ 35 (3) Nr.4 BauGB) können vorhandene Anlagen – Straße, Kanal – genutzt werden.

Die Erschließung der innenliegenden Baulücken östlich der Straße Twellbachtal kann über einzelne private Stichwege erfolgen.

3.3 Natur und Landschaft / Orts- und Landschaftsbildes

Im Norden und Nordwesten wird der Geltungsbereich der Satzung durch Waldflächen begrenzt. Südlich grenzt die Kreisstraße K 21 (Dornberger Straße) an. Im Osten grenzt der Bachlauf Twellbach an das Satzungsgebiet. In den übrigen umliegenden Bereichen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, Waldflächen und Golfplatzflächen.

Innerhalb der bebauten Wohnsiedlung stellen sich die Freiflächen größtenteils als Garten- oder Rasenfläche bzw. im Bereich der ehem. Gaststätte versiegelte Fläche dar.

Da sich die Planung auf den bebauten Bestand und wenige Baulücken beschränkt, sind mit einer Ergänzung der Bebauung im Satzungsgebiet keine wesentlichen Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

Hinsichtlich Bauvolumen und Gebäudehöhe soll sich die zukünftige Lückenbebauung den ehemaligen Bestand bzw. an der vorhandenen Bebauungsstruktur orientieren und sich in das Orts- und Landschaftsbildes einfügen.

Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise und mit max. 2 Vollgeschossen zulässig.

Bei einer Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich (östlich der Straße Twellbachtal) sind max. 2 Wohneinheiten (WE) je Grundstück zulässig.

3.4 Immissionsschutz

Geruchsimmissionen

Da der Satzungsbereich im Flächennutzungsplan überwiegend als Fläche für Landwirtschaft mit überlagerter Fläche für Erholungsräume ausgewiesen wurde, ist mit Geruchsimmissionen, die sich aus der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ergeben, nicht zu rechnen. Sollten jedoch aus dem weiteren Umfeld Geruchsimmissionen auftreten sind diese - im Hinblick auf die Lage des Geltungsbereiches im Außenbereich - zu erwartenden landwirtschaftlichen Immissionen hinzunehmen.

Lärmimmissionen

Mit schädliche Umwelteinwirkungen (§ 35 (3) Nr. 3 BauGB) durch zukünftige Vorhaben ist nicht zu rechnen; vielmehr ist zu erwarten, dass die Immissionen für die Wohnnachbarschaft deutlich unter denen liegen, die mit der vormals vorhandenen Gastronomie- und Parkplatznutzung verbunden waren.

Eine Vorbelastung durch Verkehrslärmimmissionen ist im Bereich der Dornberger Straße und Twellbachtal gegeben.

5. Inhalt der Außenbereichssatzung

5.1 Festsetzung der baulichen Nutzung

Die bauliche Struktur im Geltungsbereich der Satzung wird von einer ein- bzw. zweigeschossigen Bebauung geprägt.

Gem. § 35 Abs. 6 BauGB wird aufgrund der vorhandenen Bebauung festgesetzt, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 (nicht privilegierte Vorhaben) nicht entgegengehalten werden darf, dass sie der Darstellung des Flächennutzungsplanes (Fläche für die Erholung und Verkehr) widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Die Außenbereichssatzung schafft keine Baurechte, sondern liefert nur einzelne Beurteilungskriterien für eine Genehmigung auf der Grundlage des § 35 BauGB. Das bedeutet, dass Zulässigkeitsvoraussetzungen für neue Wohngebäude nur gem. § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 und 7 erfüllt sind, die die Stadt in Ausübung ihres hoheitlichen Planungsrechtes im Außenbereich vorbereitet hat.

Darüber hinaus werden bei der bauordnungsrechtlichen Beurteilung von Vorhaben im Außenbereich weitere Belange gem. § 35 Abs. 2 und 3 BauGB berücksichtigt.

Der Satzungsbereich erfasst Baulücken innerhalb der im Außenbereich vorhandenen Bebauung.

Die geplante Baulückenschließung muss sich insofern der vorhandenen Bebauung anpassen. Diese Anpassung erfolgt durch Vorgabe der Art und des Maßes der baulichen Nutzung.

Es sind nur Wohngebäude als Einzelhäuser in offener Bauweise und mit max. 2 Vollgeschossen zulässig.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich östlich der Straße Twellbachtal wird die Anzahl der Wohneinheiten auf max. 2 WE beschränkt.

Entlang der Straße Twellbachtal ist eine Vorgartenzone vom 5,00m von baulichen Anlagen freizuhalten.

5. Ver- und Entsorgung, Entwässerung

Die Versorgung des Satzungsbereiches mit Strom, Wasser und Telekommunikation ist durch vorhandene Netze gesichert.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt in Trennkanalisation.

Schmutzwasser

In der Straße Twellbachtal liegt ein Schmutzwasserkanal, an den auch erstmals bebaute Grundstücke angeschlossen werden sollen.

Die Entsorgung von Schmutzwasser ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Niederschlagswasser

Gemäß § 55 WHG soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 51 a LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.

Die Entwässerung erfolgt im Anschluss an das vorhandene System, ggf. kommt auch eine Versickerung des Regenwassers in Betracht.

6. Eingriff in Natur und Landschaft

Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht

Eine Außenbereichssatzung unterliegt nicht der Umweltprüfung. Es wird daher auf eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 mit einer Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen verzichtet.

Der geringe Umfang möglicher Baumaßnahmen im Satzungsbereich verdeutlicht, dass die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 35 Abs. 6 Nr. 2 nicht besteht. Außerdem werden durch die Satzung keine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter hervorgerufen (§ 35 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Durch die Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB wird primär der vorhandene Gebäudekomplex bauplanungsrechtlich abgesichert.

Durch die festgesetzte Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung sind keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

Daher wird auf die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

Artenschutz

Aus nachfolgenden Gründen sind für den Bereich der Außenbereichssatzung die im Verfahren zu berücksichtigenden Belange des Artenschutzes aller Voraussicht nach nicht berührt.

Die Satzung gestattet innerhalb des vorhandenen Siedlungsbereiches eine Erweiterung der baulichen Anlagen sowie Neu- und Ersatzbauten. Der Einwirkungsbereich der nach der Satzung zulässigen baulichen Anlagen beschränkt sich somit auf heute als Hofflächen und Hausgärten genutzte Flächen zwischen den vorhandenen Wohngebäuden.

Ausgeprägte Lebensräume für schützenswerte Tier- und Pflanzenarten sind in diesen Bereichen nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

In diesem Fall ist davon auszugehen, dass bei der Umsetzung der zulässigen Vorhaben keine Verbotsbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

Bei weiteren Planungs- und Zulassungsverfahren soll darauf geachtet werden, dass im Geltungsbereich der Satzung keine Lebensstätten planungsrelevanter Arten zerstört werden. Das Gesetz zur Sicherung des Artenschutzes soll bei Zulässigkeit einzelner Bauvorhaben berücksichtigt werden. Sollten im Rahmen einer Bauantragstellung dennoch planungsrelevante Arten festgestellt werden, wird die Untere Landschaftsbehörde beteiligt.

7. Flächenbilanzierung

| | |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Grundstücksfläche Ost Neu (Innenbereich neu): | ca. 3.700 m ² |
| Grundstücksfläche West Neu (ehem. Gaststätte mit Stellplätzen). | ca. 1.100 m ² |
| Grundstücksflächen (Bestandsbebauung): | ca. 4.400 m ² |
| Verkehrsfläche (Str. Twellbachtal) | ca. 1.200 m ² |
| <hr/> | |
| Gesamtfläche: | ca. 10.400 m ² = 1 ha |

8. Kosten und Finanzierung

Durch die Außenbereichssatzung ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Folgekosten für die Stadt Bielefeld.

9. Planverfahren

Die Gemeinden können im bauplanungsrechtlichen Außenbereich unter bestimmten gesetzlichen Voraussetzungen die Errichtung von Wohngebäuden erleichtern, indem sie eine Außenbereichssatzung erlassen.

Eine solche Satzung erfordert zunächst, dass ihr Geltungsbereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und dort eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Dies entspricht der hier vorhandenen Situation.

Das Satzungsverfahren erfolgt nach § 35 Abs. 6 BauGB. Gemäß Satz 5 sind die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB (vereinfachtes Verfahren) anzuwenden.

Aufgrund der städtebaulichen Grundstruktur bleibt der vorhandene Wohnsiedlungsbereich in seinem grundsätzlichen Charakter erhalten, die Grundzüge der Planung bleiben daher unberührt.