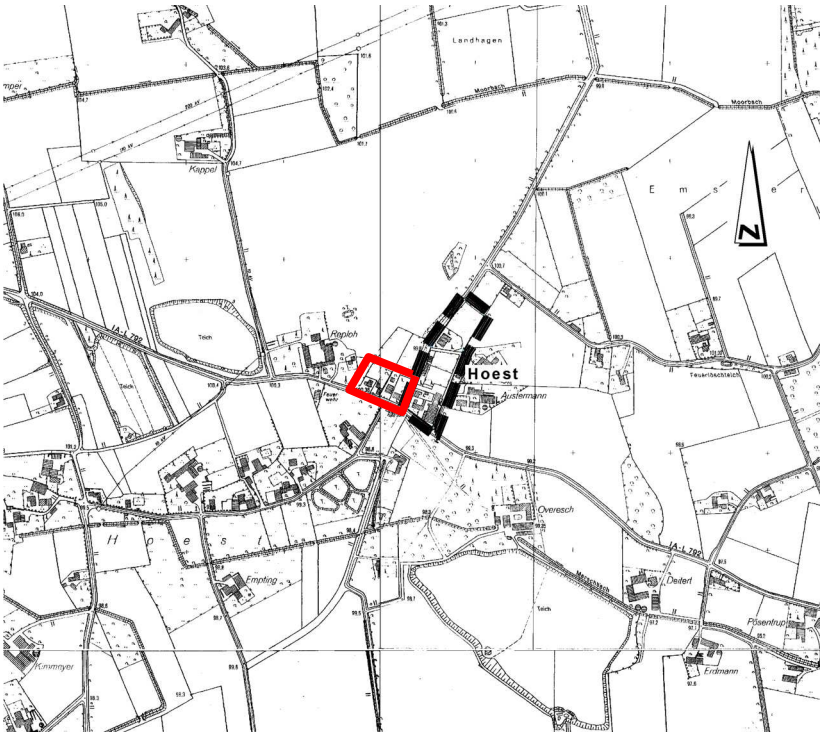


Begründung
zur Satzung gem. § 35 (6) BauGB „Hoest“

für das Teilgebiet Hoest, 1. Erweiterung

<u>Verfahrensstand:</u>
Satzungsbeschluss

Juli 2010

bearbeitet von
Stadt Ennigerloh
Fachbereich Stadtentwicklung
Marktplatz 1
59320 Ennigerloh
www.ennigerloh.de
stadtentwicklung@ennigerloh.de

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass für die Aufstellung der Erweiterung der Satzung gemäß § 35 BauGB für die Bauerschaft „Hoest“ ... 3

2. übergeordnete Planungen ... 4

2.1. Flächennutzungsplan ... 4

3. Darstellung des Geltungsbereichs ... 5

3.1. Plangebiet ... 5

4. Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben ... 5

4.1. Mindestinhalt der Außenbereichssatzung ... 6
4.2. Nähere Bestimmungen ... 6
4.3. Erschließung ... 6
4.4. Lärmbelastung ... 7
4.5. Umweltverträglichkeit ... 7

5. Hinweise ... 8

1. *Anlass für die Aufstellung der Erweiterung der Satzung gemäß § 35 BauGB für die Bauerschaft „Hoest“*

Die ehemalige Bauerschaftsschule in der Hoest soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Der benachbarte Gewerbebetrieb plant, die Räume im Erdgeschoss als Büro- und Schulungsräume zu nutzen. In der angebauten Garage soll unter anderem ein Versuchsraum eingerichtet werden, in dem der Einsatz neuer Materialien geprüft werden soll.

Die bestehende ehemalige Lehrerwohnung im Obergeschoss soll über der Garage um ein Wohn-/Esszimmer mit Balkon erweitert werden.

Zusätzlich soll im Zufahrtsbereich zum Grundstück ein Torhaus errichtet werden.

Die betroffenen Grundstücke sind bauplanungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ist daher nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) "Bauen im Außenbereich" zu beurteilen. In dieser Vorschrift hat der Gesetzgeber Regelungen mit dem Ziel getroffen, den Außenbereich im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung von einer nicht funktionsgerechten Nutzung freizuhalten.

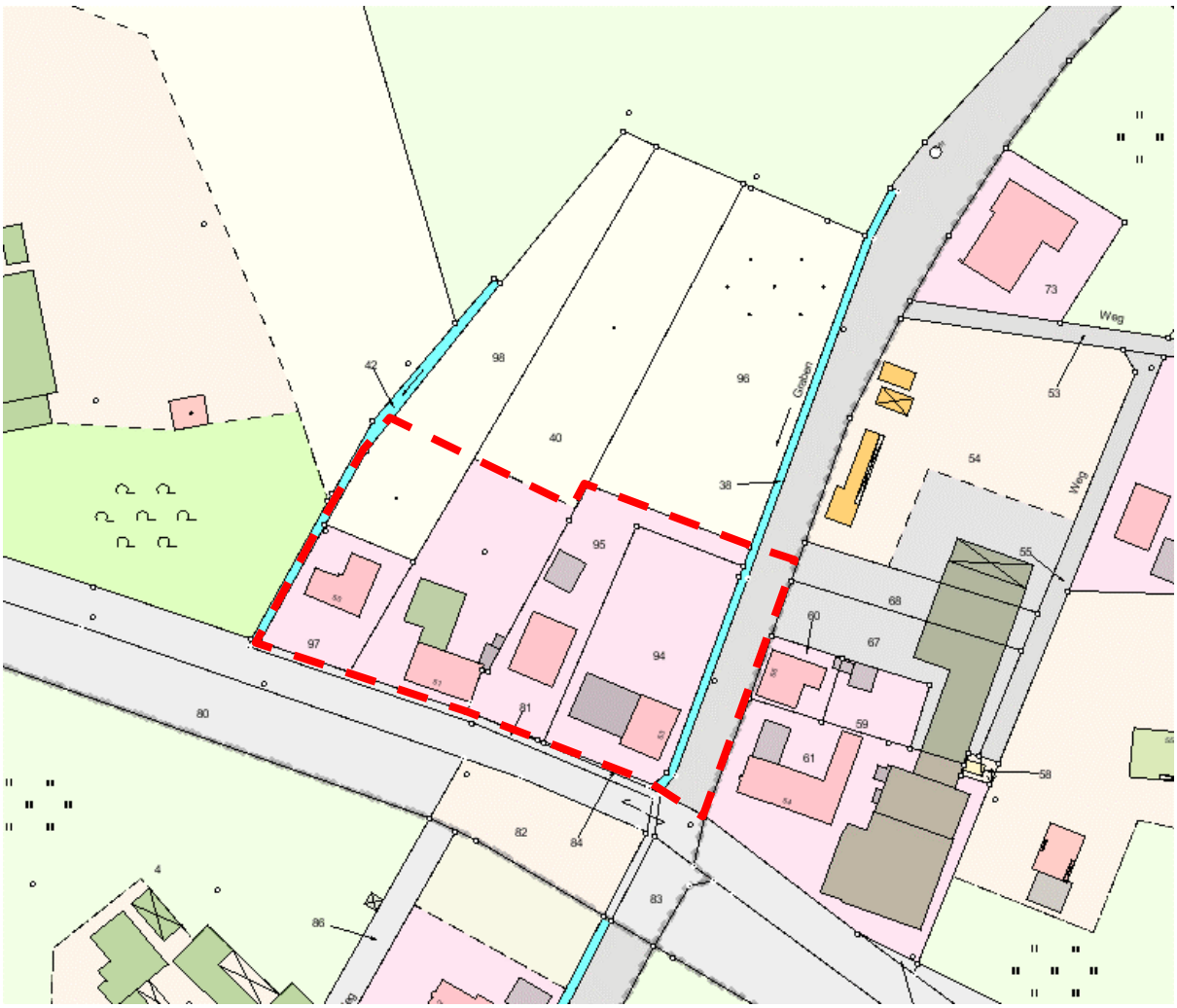


Abbildung 1: Auszug aus der ALK des Kreises Warendorf für den Bereich „Hoest“ (© Geobasisdaten Kreis Warendorf)

Das Bauvorhaben zählt nicht zu den im Außenbereich bevorrechtigt zulässigen privilegierten Vorhaben nach § 35 (1) BauGB. Auch eine Einstufung als begünstigtes Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 4 BauGB ist nach Einschätzung der unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreises Warendorf nicht möglich.

Es ist daher als sonstiges Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Nach dieser Vorschrift können sonstige Vorhaben im Außenbereich im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Um dem Gewerbebetrieb das geplante Vorhaben zu ermöglichen, hat der Rat der Stadt Ennigerloh in seiner Sitzung am 14.12.2009 beschlossen, die bestehende Außenbereichssatzung „Hoest“ um die in Rede stehenden Grundstücke bis zum westlich angrenzenden Waldstück zu ergänzen.

Die Aufstellung der Satzung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

2. übergeordnete Planungen

2.1. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh wird das Plangebiet als „Fläche für landwirtschaftliche Nutzung“ dargestellt. Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden.

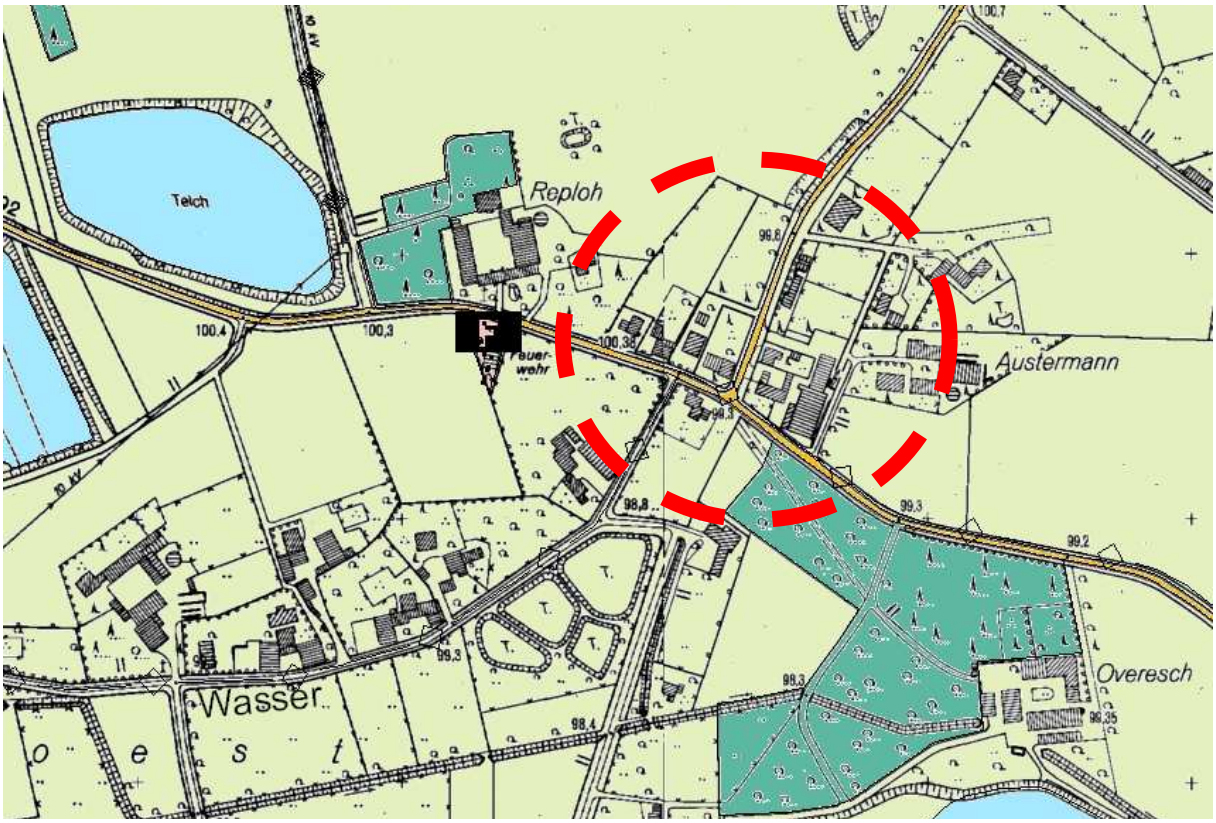


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh (© Stadt Ennigerloh, Der Bürgermeister, Fachbereich Stadtentwicklung. Ennigerloh 2009.)

3. Darstellung des Geltungsbereichs

3.1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt an der L792 (Oelder Straße) und erstreckt sich in nördlicher Richtung westlich angrenzend an das Bestandsgebiet der bestehenden Satzung. Der Erweiterungsbereich hat eine Größe von ca. 6.750 m². Im Erweiterungsbereich befinden sich zwei Wohnhäuser, das Grundstück mit dem Gewerbebetrieb „Puvogel“ und die alte Bauerschaftsschule.

Das Satzungsgebiet umfasst die Flurstücke 37 (tlw.), 38 (tlw.), 40 (tlw.), 94, 95, 97, 98 (tlw.), alle Flur 11, Gemarkung Ennigerloh. Durch den Geltungsbereich wird der räumliche Bereich, innerhalb dessen die Zulässigkeit von Vorhaben nach der Satzung zu beurteilen ist, festgelegt. Der Geltungsbereich ist der beigefügten Planzeichnung zu entnehmen. Die Planzeichnung ist Bestandteil der Satzung.

4. Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben

Mit der sogenannten Außenbereichssatzung gemäß § 35 (6) BauGB kann die Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 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. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit (Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, etc.) getroffen werden.

Rechtliche Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist, dass

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen („FFH-Gebiete“).

Diese Zulässigkeitsvoraussetzungen werden für den Bereich der Bauerschaft „Hoest“ erfüllt. Hier besteht bereits die Außenbereichssatzung Hoest, die im vorliegenden Verfahren erweitert werden soll.

4.1. Mindestinhalt der Außenbereichssatzung

Die Stadt Ennigerloh bestimmt durch den Erlass der Satzung gem. § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 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.

Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 2 BauGB wird die Satzung auf Vorhaben erstreckt, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. Dadurch erhalten die auf Grundstücken innerhalb der Satzung geplanten Vorhaben eine gewisse Begünstigung, da ihnen bestimmte Belange des § 35 (3) BauGB nicht entgegengehalten werden können. Die Grundstücke bleiben aber weiterhin dem Außenbereich zugeordnet.

4.2. Nähere Bestimmungen

4.2.1. Art der baulichen Nutzung

Die im Plangebiet vorhandenen Strukturen von landwirtschaftlicher Prägung, Gewerbe- und Wohnbebauung entsprechen auf Grund des vorgegebenen Siedlungscharakter einem Mischgebiet (MI). Eine konkrete Festsetzung der Art der baulichen Nutzung entsprechend den Vorgaben der Baunutzungsverordnung erfolgt nicht.

4.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Errichtung von Neubauten ist nur innerhalb der in der Planzeichnung blau markierten Flächen zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich am vorhandenen Bestand und wird auf 2 Geschosse festgesetzt.

4.3. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die L 792, die Oelder Straße. Der Erweiterungsbereich und der bereits rechtskräftige Satzungsbereich werden durch die Straße „Im Lickenbrook“ getrennt, die die rückliegendenen Grundstücke bzw. Grundstücksteile an das Straßennetz anbindet. Die L792 ist eine der wichtigsten Einfallstraßen nach Ennigerloh aus Oelde kommend. Die Straße „Am Lickenbrook“ ist eine untergeordnete Verbindungsstraße nach Ostenfelde in nördlicher Richtung.

Belange der Landesstraße L 792 sind bei jedwedem Bauvorhaben zu berücksichtigen. Insbesondere ist die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 792 zu gewährleisten. Im Bereich der Grundstückszufahrten sind entsprechende Sichtfelder von Beeinträchtigungen freizuhalten.[1]

Für den Bereich ist kein Anschluss an die öffentliche Kanalisation vorgesehen. Die ordnungsgemäße Entsorgung des anfallenden häuslichen Schmutzwassers hat mittels einer Kleinkläranlage nach dem Stand der Technik zu erfolgen. Die Einleitung des gereinigten Abwassers sowie des anfallenden Niederschlagswassers der befestigten Flächen in ein Gewässer bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 10 WHG.

[1] Der kursiv gedruckte Teil wurde im Rahmen der Abwägung in die Begründung aufgenommen.

Hierzu ist ein Antrag mit zeichnerischen und rechnerischen Darstellungen in 3-facher Ausfertigung beim Kreis Warendorf, Amt für Umweltschutz, Waldenburger Straße 2, 48231 Warendorf, vorzulegen.[2]

Längs der L792 liegt eine Trinkwasserleitung DN 150 aus 1925. Die hydraulische Leistungsfähigkeit ist allerdings eingeschränkt, durch Inkrustation und auch auf Grund ihrer Gesamtlänge. Nach Aussage der Wasserversorgung ist die Leistungsfähigkeit für die Trink- und Brauchwasserversorgung ausreichend. Mit der Erneuerung der Trinkwasserleitung wird sich die Leistungsfähigkeit schrittweise erhöhen.

Die Löschwasserversorgung ist über einen ca. 300 m entfernten Teich mit einem Volumen von ca. 120.000 m³ gesichert.

4.4. Lärmbelastung

Durch das Ingenieurbüro Uppenkamp und Partner wurde im Rahmen der Aufstellung der Außenbereichssatzung „Hoest“ im Februar 2005 eine schalltechnische Untersuchung für die bestehende und geplante Nutzung der Firma Zimmermeyer durchgeführt. Ein Vergleich der messtechnisch ermittelten Beurteilungspegel mit den für Mischgebiete geltenden Immissionsrichtwerten zeigt, dass die zulässigen Werte zur Tageszeit an den maßgeblichen Immissionsorten bei einer 100%-tigen Auslastung des Betriebs eingehalten werden. Eine Überscheitung der Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen liegt ebenfalls nicht vor.

Für den Bereich der 1. Erweiterung ist nach heutigem Stand keine schalltechnische Untersuchung erforderlich. Die von der Satzungserweiterung erfassten Grundstücke sind weiterhin als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu betrachten. Sie erhalten mit der Außenbereichssatzung eine gewisse Erleichterung bei der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 (2) BauGB („sonstige Vorhaben“). Hiervon ist insbesondere die geplante Umnutzung der ehemaligen Schule erfasst: Nach heutiger Einschätzung werden weder die geplante Umnutzung der alten Schule noch andere heute und zukünftig zulässige Bauvorhaben die für Mischgebiete geltenden Immissionsrichtwerte überschreiten. Die Einhaltung dieser Werte ist gegebenenfalls im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachzuweisen.

4.5. Umweltverträglichkeit

Die Voraussetzungen für den Erlass einer Satzung werden im § 35 (6) Nr. 1 - 3 BauGB festgelegt. Insbesondere durch § 35 (6) Nr. 2 und Nr. 3 BauGB wird sichergestellt, dass keine umweltrelevanten Vorhaben im Außenbereich ermöglicht werden. Daher besteht auch keine Pflicht zur Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB. Die Erarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB ist nicht erforderlich.

Trotzdem sind die Auswirkungen der Satzung auf die berührten Umweltbelange soweit zu ermitteln, dass festgestellt werden kann, dass die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

---

[2] Der kursiv gedruckte Teil wurde im Rahmen der Abwägung in die Begründung aufgenommen.

Von der Erweiterung der Außenbereichssatzung werden überwiegend Grundstücke erfasst, die bereits bebaut sind. Auswirkungen auf die Umwelt hierüber hinaus sind daher nur soweit zu erwarten, wie neue Bebauung und somit neue Versiegelung von bisher unbebauten Flächen erfolgen wird.

Im Rahmen der Umnutzung und Einbindung der Alten Bauerschaftsschule in den vorhandenen gewerblichen Betrieb soll diese umgenutzt und im Obergeschoss die vorhandene Wohnung durch die Wiederherstellung eines Anbaus auf der vorhandenen Garage erweitert werden. Als Neubau soll ein Torhaus als Bindeglied zwischen dem bestehenden gewerblich genutzten Grundstück und dem alten Schulgrundstück errichtet werden. Weitere bauliche Vorhaben sind derzeit nicht bekannt.

Daneben ermöglicht die Satzung die Errichtung von dienenden Nebenanlagen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen, wie sie zum Teil heute bereits vorhanden sind.

Auf dem Flurstück 94 ist zukünftig die Errichtung eines weiteren Gebäudes möglich. Für den Fall der Realisierung eines solchen Bauvorhabens ist für die Inanspruchnahme dieser bisher als Gartengrundstück genutzten Fläche Ausgleich und Ersatz entsprechend der sogenannten „Warendorfer Liste“ zu leisten.

Der konkrete Umfang der Ausgleichsmaßnahmen wird im Rahmen der Baugenehmigung durch den Kreis Warendorf als Untere Bauaufsichtsbehörde und Untere Landschaftsbehörde festgelegt.

5. Hinweise

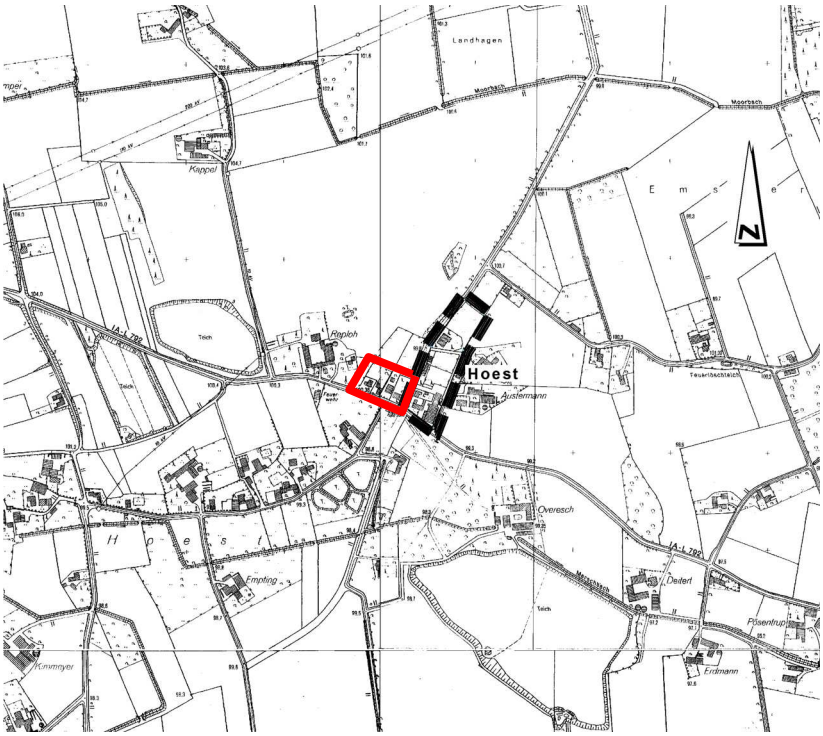
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Ennigerloh und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchG).

Ennigerloh, im Juli 2010

Stadt Ennigerloh
- Der Bürgermeister -
Fachbereich Stadtentwicklung

i.A.

Riepe



Begründung
zur Satzung gem. § 35 (6) BauGB „Hoest“

für das Teilgebiet Hoest, 1. Erweiterung

<u>Verfahrensstand:</u>
Satzungsbeschluss

Juli 2010

bearbeitet von
Stadt Ennigerloh
Fachbereich Stadtentwicklung
Marktplatz 1
59320 Ennigerloh
www.ennigerloh.de
stadtentwicklung@ennigerloh.de

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass für die Aufstellung der Erweiterung der Satzung gemäß § 35 BauGB für die Bauerschaft „Hoest“ ... 3

2. übergeordnete Planungen ... 4

2.1. Flächennutzungsplan ... 4

3. Darstellung des Geltungsbereichs ... 5

3.1. Plangebiet ... 5

4. Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben ... 5

4.1. Mindestinhalt der Außenbereichssatzung ... 6
4.2. Nähere Bestimmungen ... 6
4.3. Erschließung ... 6
4.4. Lärmbelastung ... 7
4.5. Umweltverträglichkeit ... 7

5. Hinweise ... 8

1. *Anlass für die Aufstellung der Erweiterung der Satzung gemäß § 35 BauGB für die Bauerschaft „Hoest“*

Die ehemalige Bauerschaftsschule in der Hoest soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Der benachbarte Gewerbebetrieb plant, die Räume im Erdgeschoss als Büro- und Schulungsräume zu nutzen. In der angebauten Garage soll unter anderem ein Versuchsraum eingerichtet werden, in dem der Einsatz neuer Materialien geprüft werden soll.

Die bestehende ehemalige Lehrerwohnung im Obergeschoss soll über der Garage um ein Wohn-/Esszimmer mit Balkon erweitert werden.

Zusätzlich soll im Zufahrtsbereich zum Grundstück ein Torhaus errichtet werden.

Die betroffenen Grundstücke sind bauplanungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ist daher nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) "Bauen im Außenbereich" zu beurteilen. In dieser Vorschrift hat der Gesetzgeber Regelungen mit dem Ziel getroffen, den Außenbereich im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung von einer nicht funktionsgerechten Nutzung freizuhalten.

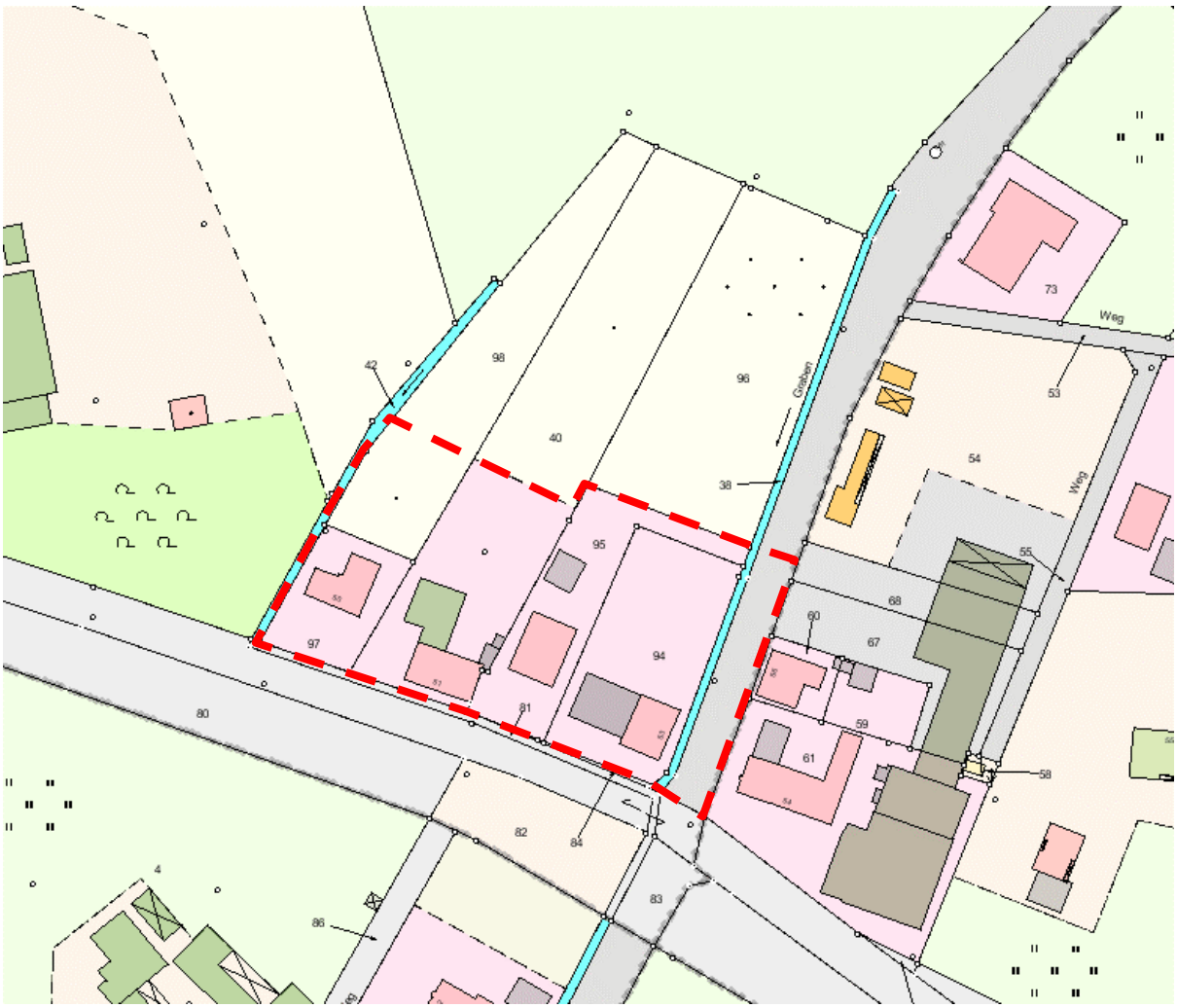


Abbildung 1: Auszug aus der ALK des Kreises Warendorf für den Bereich „Hoest“ (© Geobasisdaten Kreis Warendorf)

Das Bauvorhaben zählt nicht zu den im Außenbereich bevorrechtigt zulässigen privilegierten Vorhaben nach § 35 (1) BauGB. Auch eine Einstufung als begünstigtes Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 4 BauGB ist nach Einschätzung der unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreises Warendorf nicht möglich.

Es ist daher als sonstiges Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Nach dieser Vorschrift können sonstige Vorhaben im Außenbereich im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Um dem Gewerbebetrieb das geplante Vorhaben zu ermöglichen, hat der Rat der Stadt Ennigerloh in seiner Sitzung am 14.12.2009 beschlossen, die bestehende Außenbereichssatzung „Hoest“ um die in Rede stehenden Grundstücke bis zum westlich angrenzenden Waldstück zu ergänzen.

Die Aufstellung der Satzung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

2. übergeordnete Planungen

2.1. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh wird das Plangebiet als „Fläche für landwirtschaftliche Nutzung“ dargestellt. Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden.

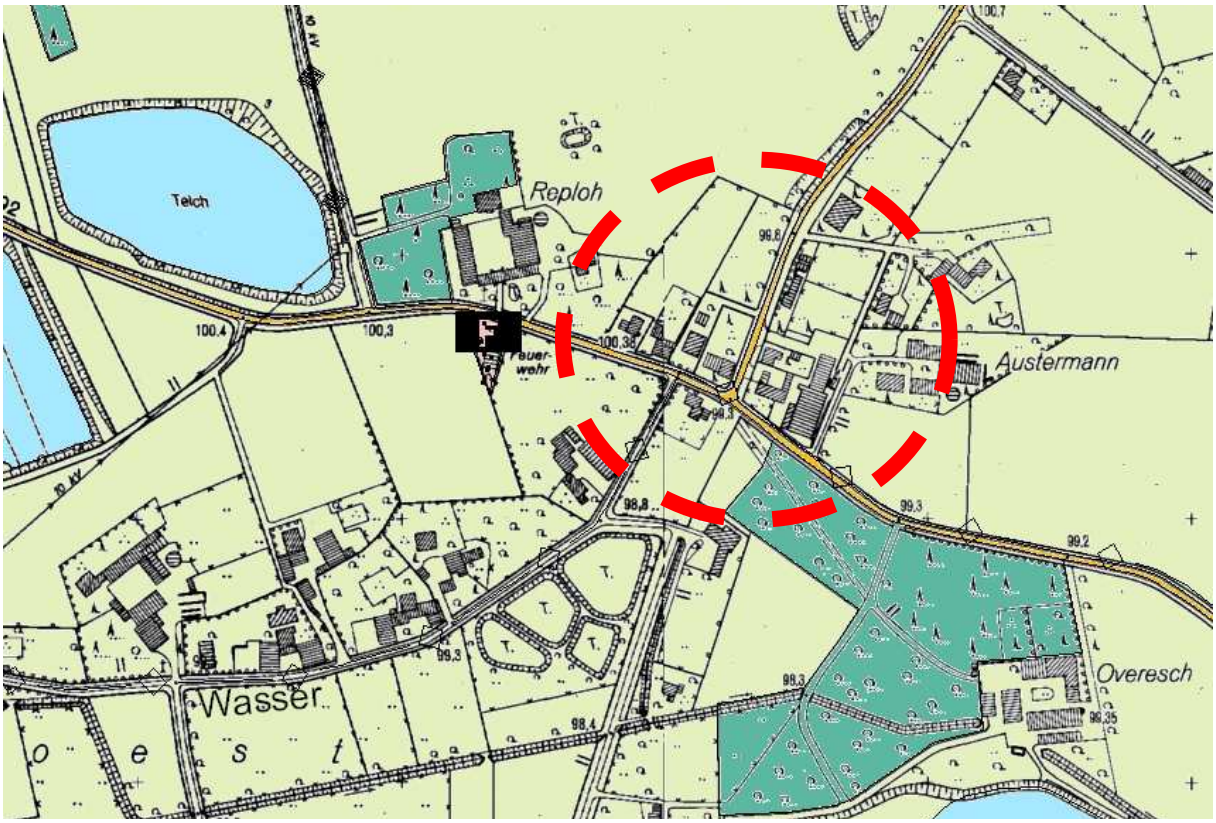


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh (© Stadt Ennigerloh, Der Bürgermeister, Fachbereich Stadtentwicklung. Ennigerloh 2009.)

3. Darstellung des Geltungsbereichs

3.1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt an der L792 (Oelder Straße) und erstreckt sich in nördlicher Richtung westlich angrenzend an das Bestandsgebiet der bestehenden Satzung. Der Erweiterungsbereich hat eine Größe von ca. 6.750 m². Im Erweiterungsbereich befinden sich zwei Wohnhäuser, das Grundstück mit dem Gewerbebetrieb „Puvogel“ und die alte Bauerschaftsschule.

Das Satzungsgebiet umfasst die Flurstücke 37 (tlw.), 38 (tlw.), 40 (tlw.), 94, 95, 97, 98 (tlw.), alle Flur 11, Gemarkung Ennigerloh. Durch den Geltungsbereich wird der räumliche Bereich, innerhalb dessen die Zulässigkeit von Vorhaben nach der Satzung zu beurteilen ist, festgelegt. Der Geltungsbereich ist der beigefügten Planzeichnung zu entnehmen. Die Planzeichnung ist Bestandteil der Satzung.

4. Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben

Mit der sogenannten Außenbereichssatzung gemäß § 35 (6) BauGB kann die Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 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. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit (Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, etc.) getroffen werden.

Rechtliche Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist, dass

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen („FFH-Gebiete“).

Diese Zulässigkeitsvoraussetzungen werden für den Bereich der Bauerschaft „Hoest“ erfüllt. Hier besteht bereits die Außenbereichssatzung Hoest, die im vorliegenden Verfahren erweitert werden soll.

4.1. Mindestinhalt der Außenbereichssatzung

Die Stadt Ennigerloh bestimmt durch den Erlass der Satzung gem. § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 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.

Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 2 BauGB wird die Satzung auf Vorhaben erstreckt, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. Dadurch erhalten die auf Grundstücken innerhalb der Satzung geplanten Vorhaben eine gewisse Begünstigung, da ihnen bestimmte Belange des § 35 (3) BauGB nicht entgegengehalten werden können. Die Grundstücke bleiben aber weiterhin dem Außenbereich zugeordnet.

4.2. Nähere Bestimmungen

4.2.1. Art der baulichen Nutzung

Die im Plangebiet vorhandenen Strukturen von landwirtschaftlicher Prägung, Gewerbe- und Wohnbebauung entsprechen auf Grund des vorgegebenen Siedlungscharakter einem Mischgebiet (MI). Eine konkrete Festsetzung der Art der baulichen Nutzung entsprechend den Vorgaben der Baunutzungsverordnung erfolgt nicht.

4.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Errichtung von Neubauten ist nur innerhalb der in der Planzeichnung blau markierten Flächen zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich am vorhandenen Bestand und wird auf 2 Geschosse festgesetzt.

4.3. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die L 792, die Oelder Straße. Der Erweiterungsbereich und der bereits rechtskräftige Satzungsbereich werden durch die Straße „Im Lickenbrook“ getrennt, die die rückliegendenen Grundstücke bzw. Grundstücksteile an das Straßennetz anbindet. Die L792 ist eine der wichtigsten Einfallstraßen nach Ennigerloh aus Oelde kommend. Die Straße „Am Lickenbrook“ ist eine untergeordnete Verbindungsstraße nach Ostenfelde in nördlicher Richtung.

Belange der Landesstraße L 792 sind bei jedwedem Bauvorhaben zu berücksichtigen. Insbesondere ist die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 792 zu gewährleisten. Im Bereich der Grundstückszufahrten sind entsprechende Sichtfelder von Beeinträchtigungen freizuhalten.[1]

Für den Bereich ist kein Anschluss an die öffentliche Kanalisation vorgesehen. Die ordnungsgemäße Entsorgung des anfallenden häuslichen Schmutzwassers hat mittels einer Kleinkläranlage nach dem Stand der Technik zu erfolgen. Die Einleitung des gereinigten Abwassers sowie des anfallenden Niederschlagswassers der befestigten Flächen in ein Gewässer bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 10 WHG.

[1] Der kursiv gedruckte Teil wurde im Rahmen der Abwägung in die Begründung aufgenommen.

Hierzu ist ein Antrag mit zeichnerischen und rechnerischen Darstellungen in 3-facher Ausfertigung beim Kreis Warendorf, Amt für Umweltschutz, Waldenburger Straße 2, 48231 Warendorf, vorzulegen.[2]

Längs der L792 liegt eine Trinkwasserleitung DN 150 aus 1925. Die hydraulische Leistungsfähigkeit ist allerdings eingeschränkt, durch Inkrustation und auch auf Grund ihrer Gesamtlänge. Nach Aussage der Wasserversorgung ist die Leistungsfähigkeit für die Trink- und Brauchwasserversorgung ausreichend. Mit der Erneuerung der Trinkwasserleitung wird sich die Leistungsfähigkeit schrittweise erhöhen.

Die Löschwasserversorgung ist über einen ca. 300 m entfernten Teich mit einem Volumen von ca. 120.000 m³ gesichert.

4.4. Lärmbelastung

Durch das Ingenieurbüro Uppenkamp und Partner wurde im Rahmen der Aufstellung der Außenbereichssatzung „Hoest“ im Februar 2005 eine schalltechnische Untersuchung für die bestehende und geplante Nutzung der Firma Zimmermeyer durchgeführt. Ein Vergleich der messtechnisch ermittelten Beurteilungspegel mit den für Mischgebiete geltenden Immissionsrichtwerten zeigt, dass die zulässigen Werte zur Tageszeit an den maßgeblichen Immissionsorten bei einer 100%-tigen Auslastung des Betriebs eingehalten werden. Eine Überscheitung der Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen liegt ebenfalls nicht vor.

Für den Bereich der 1. Erweiterung ist nach heutigem Stand keine schalltechnische Untersuchung erforderlich. Die von der Satzungserweiterung erfassten Grundstücke sind weiterhin als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu betrachten. Sie erhalten mit der Außenbereichssatzung eine gewisse Erleichterung bei der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 (2) BauGB („sonstige Vorhaben“). Hiervon ist insbesondere die geplante Umnutzung der ehemaligen Schule erfasst: Nach heutiger Einschätzung werden weder die geplante Umnutzung der alten Schule noch andere heute und zukünftig zulässige Bauvorhaben die für Mischgebiete geltenden Immissionsrichtwerte überschreiten. Die Einhaltung dieser Werte ist gegebenenfalls im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachzuweisen.

4.5. Umweltverträglichkeit

Die Voraussetzungen für den Erlass einer Satzung werden im § 35 (6) Nr. 1 - 3 BauGB festgelegt. Insbesondere durch § 35 (6) Nr. 2 und Nr. 3 BauGB wird sichergestellt, dass keine umweltrelevanten Vorhaben im Außenbereich ermöglicht werden. Daher besteht auch keine Pflicht zur Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB. Die Erarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB ist nicht erforderlich.

Trotzdem sind die Auswirkungen der Satzung auf die berührten Umweltbelange soweit zu ermitteln, dass festgestellt werden kann, dass die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

---

[2] Der kursiv gedruckte Teil wurde im Rahmen der Abwägung in die Begründung aufgenommen.

Von der Erweiterung der Außenbereichssatzung werden überwiegend Grundstücke erfasst, die bereits bebaut sind. Auswirkungen auf die Umwelt hierüber hinaus sind daher nur soweit zu erwarten, wie neue Bebauung und somit neue Versiegelung von bisher unbebauten Flächen erfolgen wird.

Im Rahmen der Umnutzung und Einbindung der Alten Bauerschaftsschule in den vorhandenen gewerblichen Betrieb soll diese umgenutzt und im Obergeschoss die vorhandene Wohnung durch die Wiederherstellung eines Anbaus auf der vorhandenen Garage erweitert werden. Als Neubau soll ein Torhaus als Bindeglied zwischen dem bestehenden gewerblich genutzten Grundstück und dem alten Schulgrundstück errichtet werden. Weitere bauliche Vorhaben sind derzeit nicht bekannt.

Daneben ermöglicht die Satzung die Errichtung von dienenden Nebenanlagen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen, wie sie zum Teil heute bereits vorhanden sind.

Auf dem Flurstück 94 ist zukünftig die Errichtung eines weiteren Gebäudes möglich. Für den Fall der Realisierung eines solchen Bauvorhabens ist für die Inanspruchnahme dieser bisher als Gartengrundstück genutzten Fläche Ausgleich und Ersatz entsprechend der sogenannten „Warendorfer Liste“ zu leisten.

Der konkrete Umfang der Ausgleichsmaßnahmen wird im Rahmen der Baugenehmigung durch den Kreis Warendorf als Untere Bauaufsichtsbehörde und Untere Landschaftsbehörde festgelegt.

5. Hinweise

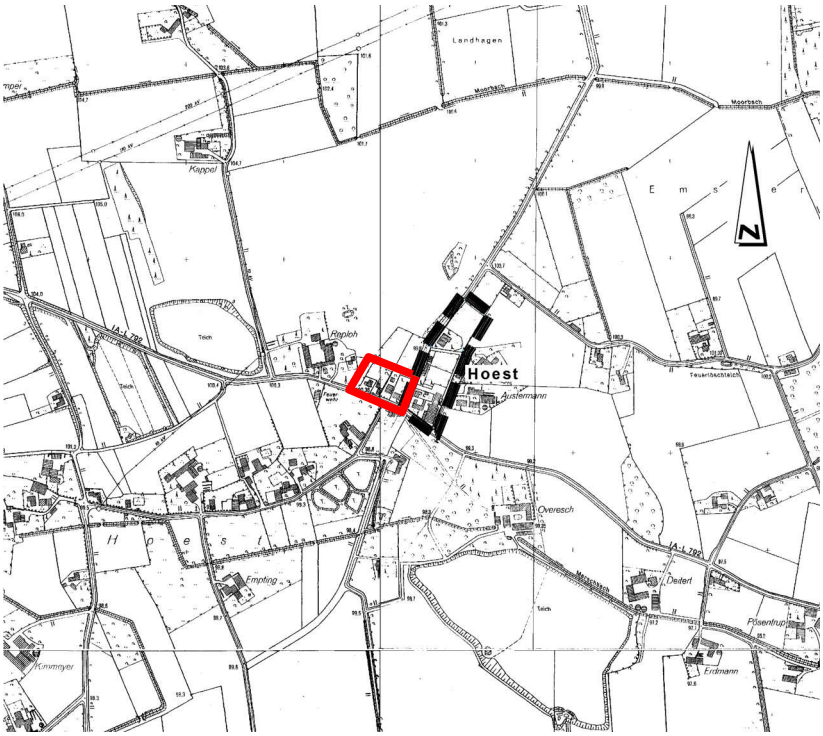
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Ennigerloh und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchG).

Ennigerloh, im Juli 2010

Stadt Ennigerloh
- Der Bürgermeister -
Fachbereich Stadtentwicklung

i.A.

Riepe



Begründung
zur Satzung gem. § 35 (6) BauGB „Hoest“

für das Teilgebiet Hoest, 1. Erweiterung

<u>Verfahrensstand:</u>
Satzungsbeschluss

Juli 2010

bearbeitet von
Stadt Ennigerloh
Fachbereich Stadtentwicklung
Marktplatz 1
59320 Ennigerloh
www.ennigerloh.de
stadtentwicklung@ennigerloh.de

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass für die Aufstellung der Erweiterung der Satzung gemäß § 35 BauGB für die Bauerschaft „Hoest“ ... 3

2. übergeordnete Planungen ... 4

2.1. Flächennutzungsplan ... 4

3. Darstellung des Geltungsbereichs ... 5

3.1. Plangebiet ... 5

4. Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben ... 5

4.1. Mindestinhalt der Außenbereichssatzung ... 6
4.2. Nähere Bestimmungen ... 6
4.3. Erschließung ... 6
4.4. Lärmbelastung ... 7
4.5. Umweltverträglichkeit ... 7

5. Hinweise ... 8

1. *Anlass für die Aufstellung der Erweiterung der Satzung gemäß § 35 BauGB für die Bauerschaft „Hoest“*

Die ehemalige Bauerschaftsschule in der Hoest soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Der benachbarte Gewerbebetrieb plant, die Räume im Erdgeschoss als Büro- und Schulungsräume zu nutzen. In der angebauten Garage soll unter anderem ein Versuchsraum eingerichtet werden, in dem der Einsatz neuer Materialien geprüft werden soll.

Die bestehende ehemalige Lehrerwohnung im Obergeschoss soll über der Garage um ein Wohn-/Esszimmer mit Balkon erweitert werden.

Zusätzlich soll im Zufahrtsbereich zum Grundstück ein Torhaus errichtet werden.

Die betroffenen Grundstücke sind bauplanungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ist daher nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) "Bauen im Außenbereich" zu beurteilen. In dieser Vorschrift hat der Gesetzgeber Regelungen mit dem Ziel getroffen, den Außenbereich im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung von einer nicht funktionsgerechten Nutzung freizuhalten.

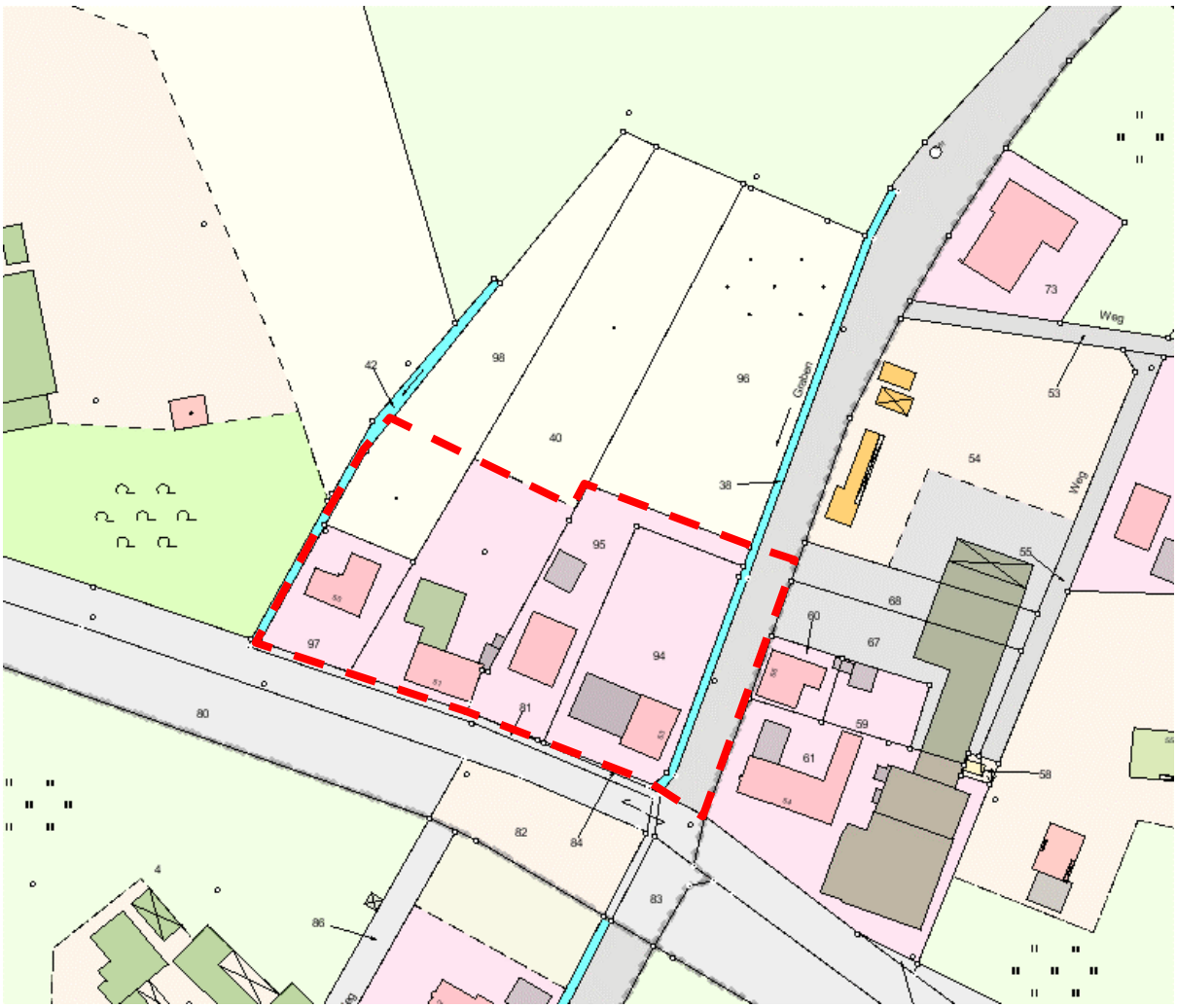


Abbildung 1: Auszug aus der ALK des Kreises Warendorf für den Bereich „Hoest“ (© Geobasisdaten Kreis Warendorf)

Das Bauvorhaben zählt nicht zu den im Außenbereich bevorrechtigt zulässigen privilegierten Vorhaben nach § 35 (1) BauGB. Auch eine Einstufung als begünstigtes Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 4 BauGB ist nach Einschätzung der unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreises Warendorf nicht möglich.

Es ist daher als sonstiges Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Nach dieser Vorschrift können sonstige Vorhaben im Außenbereich im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Um dem Gewerbebetrieb das geplante Vorhaben zu ermöglichen, hat der Rat der Stadt Ennigerloh in seiner Sitzung am 14.12.2009 beschlossen, die bestehende Außenbereichssatzung „Hoest“ um die in Rede stehenden Grundstücke bis zum westlich angrenzenden Waldstück zu ergänzen.

Die Aufstellung der Satzung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

2. übergeordnete Planungen

2.1. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh wird das Plangebiet als „Fläche für landwirtschaftliche Nutzung“ dargestellt. Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden.

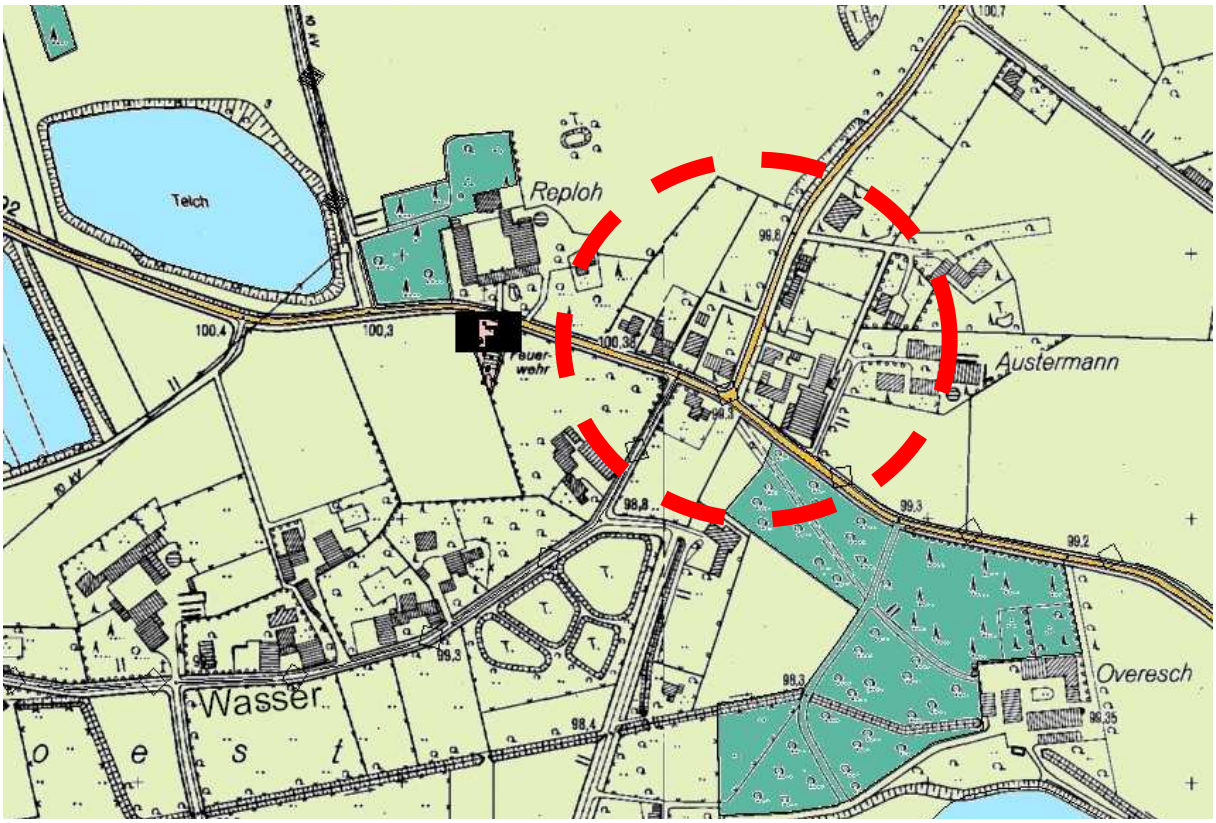


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh (© Stadt Ennigerloh, Der Bürgermeister, Fachbereich Stadtentwicklung. Ennigerloh 2009.)

3. Darstellung des Geltungsbereichs

3.1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt an der L792 (Oelder Straße) und erstreckt sich in nördlicher Richtung westlich angrenzend an das Bestandsgebiet der bestehenden Satzung. Der Erweiterungsbereich hat eine Größe von ca. 6.750 m². Im Erweiterungsbereich befinden sich zwei Wohnhäuser, das Grundstück mit dem Gewerbebetrieb „Puvogel“ und die alte Bauerschaftsschule.

Das Satzungsgebiet umfasst die Flurstücke 37 (tlw.), 38 (tlw.), 40 (tlw.), 94, 95, 97, 98 (tlw.), alle Flur 11, Gemarkung Ennigerloh. Durch den Geltungsbereich wird der räumliche Bereich, innerhalb dessen die Zulässigkeit von Vorhaben nach der Satzung zu beurteilen ist, festgelegt. Der Geltungsbereich ist der beigefügten Planzeichnung zu entnehmen. Die Planzeichnung ist Bestandteil der Satzung.

4. Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben

Mit der sogenannten Außenbereichssatzung gemäß § 35 (6) BauGB kann die Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 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. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit (Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, etc.) getroffen werden.

Rechtliche Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist, dass

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen („FFH-Gebiete“).

Diese Zulässigkeitsvoraussetzungen werden für den Bereich der Bauerschaft „Hoest“ erfüllt. Hier besteht bereits die Außenbereichssatzung Hoest, die im vorliegenden Verfahren erweitert werden soll.

4.1. Mindestinhalt der Außenbereichssatzung

Die Stadt Ennigerloh bestimmt durch den Erlass der Satzung gem. § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 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.

Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 2 BauGB wird die Satzung auf Vorhaben erstreckt, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. Dadurch erhalten die auf Grundstücken innerhalb der Satzung geplanten Vorhaben eine gewisse Begünstigung, da ihnen bestimmte Belange des § 35 (3) BauGB nicht entgegengehalten werden können. Die Grundstücke bleiben aber weiterhin dem Außenbereich zugeordnet.

4.2. Nähere Bestimmungen

4.2.1. Art der baulichen Nutzung

Die im Plangebiet vorhandenen Strukturen von landwirtschaftlicher Prägung, Gewerbe- und Wohnbebauung entsprechen auf Grund des vorgegebenen Siedlungscharakter einem Mischgebiet (MI). Eine konkrete Festsetzung der Art der baulichen Nutzung entsprechend den Vorgaben der Baunutzungsverordnung erfolgt nicht.

4.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Errichtung von Neubauten ist nur innerhalb der in der Planzeichnung blau markierten Flächen zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich am vorhandenen Bestand und wird auf 2 Geschosse festgesetzt.

4.3. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die L 792, die Oelder Straße. Der Erweiterungsbereich und der bereits rechtskräftige Satzungsbereich werden durch die Straße „Im Lickenbrook“ getrennt, die die rückliegendenen Grundstücke bzw. Grundstücksteile an das Straßennetz anbindet. Die L792 ist eine der wichtigsten Einfallstraßen nach Ennigerloh aus Oelde kommend. Die Straße „Am Lickenbrook“ ist eine untergeordnete Verbindungsstraße nach Ostenfelde in nördlicher Richtung.

Belange der Landesstraße L 792 sind bei jedwedem Bauvorhaben zu berücksichtigen. Insbesondere ist die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 792 zu gewährleisten. Im Bereich der Grundstückszufahrten sind entsprechende Sichtfelder von Beeinträchtigungen freizuhalten.[1]

Für den Bereich ist kein Anschluss an die öffentliche Kanalisation vorgesehen. Die ordnungsgemäße Entsorgung des anfallenden häuslichen Schmutzwassers hat mittels einer Kleinkläranlage nach dem Stand der Technik zu erfolgen. Die Einleitung des gereinigten Abwassers sowie des anfallenden Niederschlagswassers der befestigten Flächen in ein Gewässer bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 10 WHG.

[1] Der kursiv gedruckte Teil wurde im Rahmen der Abwägung in die Begründung aufgenommen.

Hierzu ist ein Antrag mit zeichnerischen und rechnerischen Darstellungen in 3-facher Ausfertigung beim Kreis Warendorf, Amt für Umweltschutz, Waldenburger Straße 2, 48231 Warendorf, vorzulegen.[2]

Längs der L792 liegt eine Trinkwasserleitung DN 150 aus 1925. Die hydraulische Leistungsfähigkeit ist allerdings eingeschränkt, durch Inkrustation und auch auf Grund ihrer Gesamtlänge. Nach Aussage der Wasserversorgung ist die Leistungsfähigkeit für die Trink- und Brauchwasserversorgung ausreichend. Mit der Erneuerung der Trinkwasserleitung wird sich die Leistungsfähigkeit schrittweise erhöhen.

Die Löschwasserversorgung ist über einen ca. 300 m entfernten Teich mit einem Volumen von ca. 120.000 m³ gesichert.

4.4. Lärmbelastung

Durch das Ingenieurbüro Uppenkamp und Partner wurde im Rahmen der Aufstellung der Außenbereichssatzung „Hoest“ im Februar 2005 eine schalltechnische Untersuchung für die bestehende und geplante Nutzung der Firma Zimmermeyer durchgeführt. Ein Vergleich der messtechnisch ermittelten Beurteilungspegel mit den für Mischgebiete geltenden Immissionsrichtwerten zeigt, dass die zulässigen Werte zur Tageszeit an den maßgeblichen Immissionsorten bei einer 100%-tigen Auslastung des Betriebs eingehalten werden. Eine Überscheitung der Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen liegt ebenfalls nicht vor.

Für den Bereich der 1. Erweiterung ist nach heutigem Stand keine schalltechnische Untersuchung erforderlich. Die von der Satzungserweiterung erfassten Grundstücke sind weiterhin als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu betrachten. Sie erhalten mit der Außenbereichssatzung eine gewisse Erleichterung bei der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 (2) BauGB („sonstige Vorhaben“). Hiervon ist insbesondere die geplante Umnutzung der ehemaligen Schule erfasst: Nach heutiger Einschätzung werden weder die geplante Umnutzung der alten Schule noch andere heute und zukünftig zulässige Bauvorhaben die für Mischgebiete geltenden Immissionsrichtwerte überschreiten. Die Einhaltung dieser Werte ist gegebenenfalls im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachzuweisen.

4.5. Umweltverträglichkeit

Die Voraussetzungen für den Erlass einer Satzung werden im § 35 (6) Nr. 1 - 3 BauGB festgelegt. Insbesondere durch § 35 (6) Nr. 2 und Nr. 3 BauGB wird sichergestellt, dass keine umweltrelevanten Vorhaben im Außenbereich ermöglicht werden. Daher besteht auch keine Pflicht zur Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB. Die Erarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB ist nicht erforderlich.

Trotzdem sind die Auswirkungen der Satzung auf die berührten Umweltbelange soweit zu ermitteln, dass festgestellt werden kann, dass die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

---

[2] Der kursiv gedruckte Teil wurde im Rahmen der Abwägung in die Begründung aufgenommen.

Von der Erweiterung der Außenbereichssatzung werden überwiegend Grundstücke erfasst, die bereits bebaut sind. Auswirkungen auf die Umwelt hierüber hinaus sind daher nur soweit zu erwarten, wie neue Bebauung und somit neue Versiegelung von bisher unbebauten Flächen erfolgen wird.

Im Rahmen der Umnutzung und Einbindung der Alten Bauerschaftsschule in den vorhandenen gewerblichen Betrieb soll diese umgenutzt und im Obergeschoss die vorhandene Wohnung durch die Wiederherstellung eines Anbaus auf der vorhandenen Garage erweitert werden. Als Neubau soll ein Torhaus als Bindeglied zwischen dem bestehenden gewerblich genutzten Grundstück und dem alten Schulgrundstück errichtet werden. Weitere bauliche Vorhaben sind derzeit nicht bekannt.

Daneben ermöglicht die Satzung die Errichtung von dienenden Nebenanlagen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen, wie sie zum Teil heute bereits vorhanden sind.

Auf dem Flurstück 94 ist zukünftig die Errichtung eines weiteren Gebäudes möglich. Für den Fall der Realisierung eines solchen Bauvorhabens ist für die Inanspruchnahme dieser bisher als Gartengrundstück genutzten Fläche Ausgleich und Ersatz entsprechend der sogenannten „Warendorfer Liste“ zu leisten.

Der konkrete Umfang der Ausgleichsmaßnahmen wird im Rahmen der Baugenehmigung durch den Kreis Warendorf als Untere Bauaufsichtsbehörde und Untere Landschaftsbehörde festgelegt.

5. Hinweise

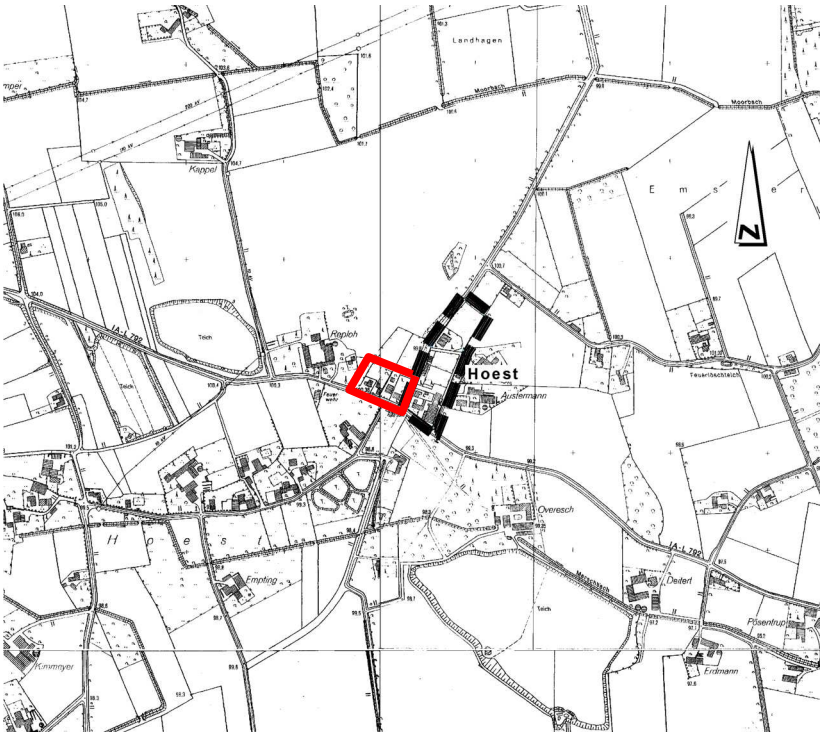
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Ennigerloh und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchG).

Ennigerloh, im Juli 2010

Stadt Ennigerloh
- Der Bürgermeister -
Fachbereich Stadtentwicklung

i.A.

Riepe



Begründung
zur Satzung gem. § 35 (6) BauGB „Hoest“

für das Teilgebiet Hoest, 1. Erweiterung

<u>Verfahrensstand:</u>
Satzungsbeschluss

Juli 2010

bearbeitet von
Stadt Ennigerloh
Fachbereich Stadtentwicklung
Marktplatz 1
59320 Ennigerloh
www.ennigerloh.de
stadtentwicklung@ennigerloh.de

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass für die Aufstellung der Erweiterung der Satzung gemäß § 35 BauGB für die Bauerschaft „Hoest“ ... 3

2. übergeordnete Planungen ... 4

2.1. Flächennutzungsplan ... 4

3. Darstellung des Geltungsbereichs ... 5

3.1. Plangebiet ... 5

4. Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben ... 5

4.1. Mindestinhalt der Außenbereichssatzung ... 6
4.2. Nähere Bestimmungen ... 6
4.3. Erschließung ... 6
4.4. Lärmbelastung ... 7
4.5. Umweltverträglichkeit ... 7

5. Hinweise ... 8

1. *Anlass für die Aufstellung der Erweiterung der Satzung gemäß § 35 BauGB für die Bauerschaft „Hoest“*

Die ehemalige Bauerschaftsschule in der Hoest soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Der benachbarte Gewerbebetrieb plant, die Räume im Erdgeschoss als Büro- und Schulungsräume zu nutzen. In der angebauten Garage soll unter anderem ein Versuchsraum eingerichtet werden, in dem der Einsatz neuer Materialien geprüft werden soll.

Die bestehende ehemalige Lehrerwohnung im Obergeschoss soll über der Garage um ein Wohn-/Esszimmer mit Balkon erweitert werden.

Zusätzlich soll im Zufahrtsbereich zum Grundstück ein Torhaus errichtet werden.

Die betroffenen Grundstücke sind bauplanungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ist daher nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) "Bauen im Außenbereich" zu beurteilen. In dieser Vorschrift hat der Gesetzgeber Regelungen mit dem Ziel getroffen, den Außenbereich im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung von einer nicht funktionsgerechten Nutzung freizuhalten.

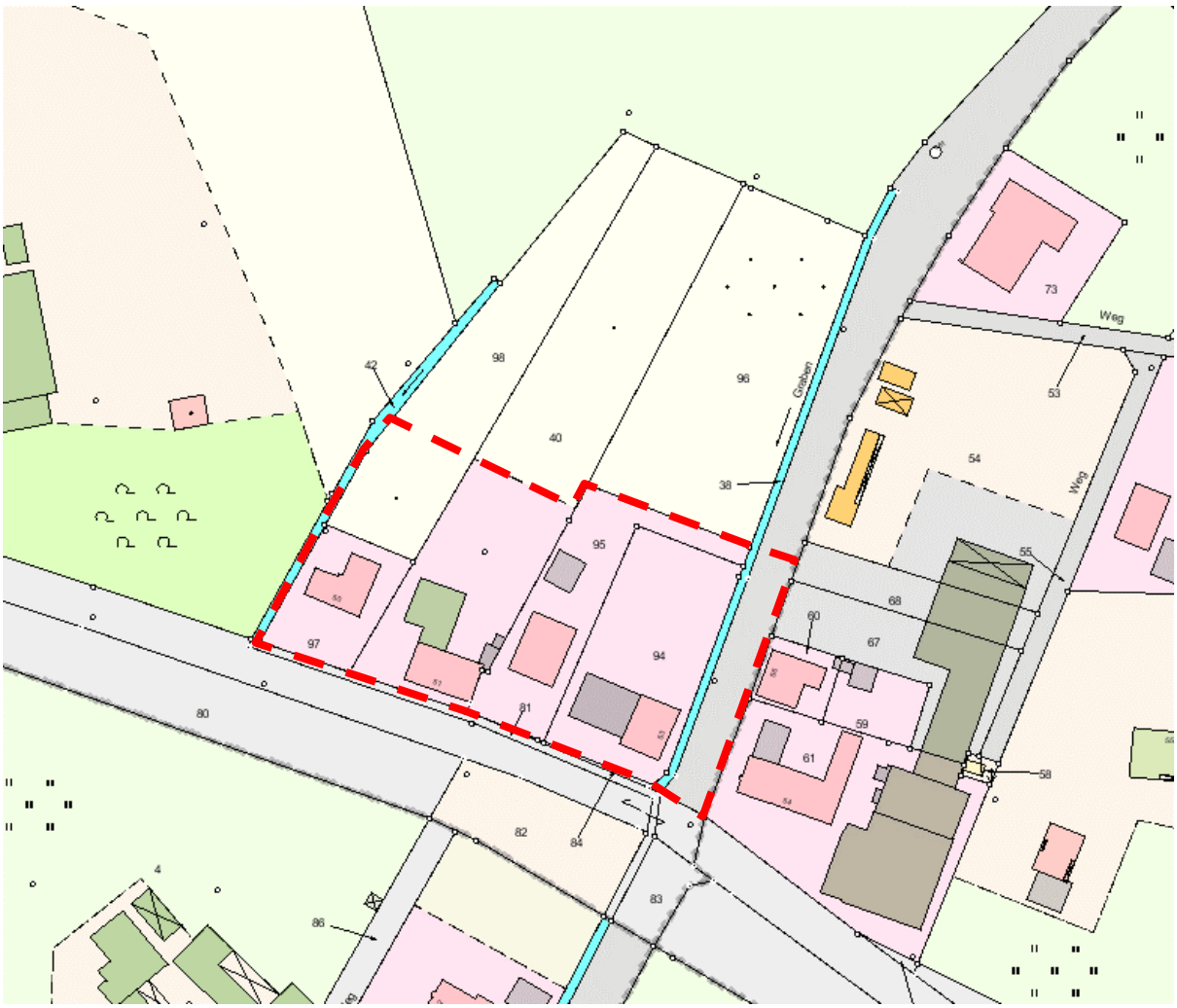


Abbildung 1: Auszug aus der ALK des Kreises Warendorf für den Bereich „Hoest“ (© Geobasisdaten Kreis Warendorf)

Das Bauvorhaben zählt nicht zu den im Außenbereich bevorrechtigt zulässigen privilegierten Vorhaben nach § 35 (1) BauGB. Auch eine Einstufung als begünstigtes Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 4 BauGB ist nach Einschätzung der unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreises Warendorf nicht möglich.

Es ist daher als sonstiges Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Nach dieser Vorschrift können sonstige Vorhaben im Außenbereich im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Um dem Gewerbebetrieb das geplante Vorhaben zu ermöglichen, hat der Rat der Stadt Ennigerloh in seiner Sitzung am 14.12.2009 beschlossen, die bestehende Außenbereichssatzung „Hoest“ um die in Rede stehenden Grundstücke bis zum westlich angrenzenden Waldstück zu ergänzen.

Die Aufstellung der Satzung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

2. übergeordnete Planungen

2.1. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh wird das Plangebiet als „Fläche für landwirtschaftliche Nutzung“ dargestellt. Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden.

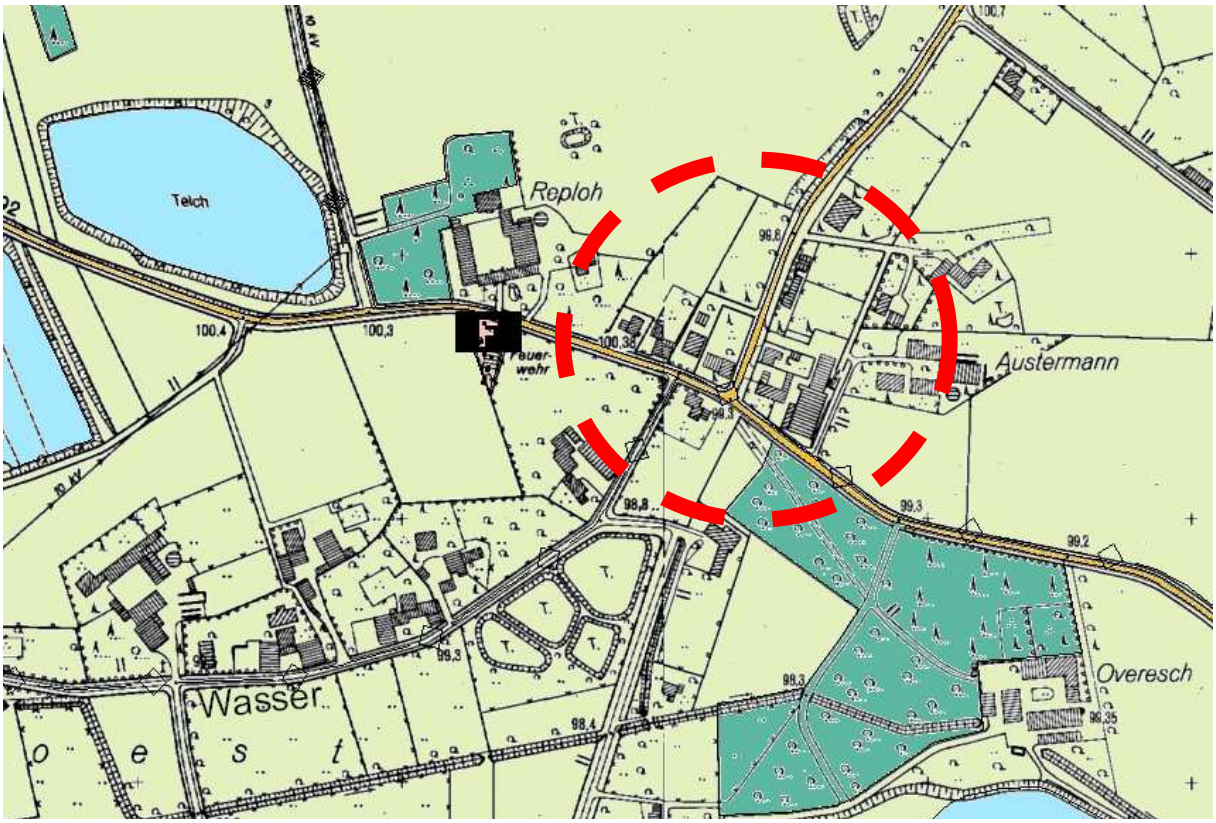


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh (© Stadt Ennigerloh, Der Bürgermeister, Fachbereich Stadtentwicklung. Ennigerloh 2009.)

3. Darstellung des Geltungsbereichs

3.1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt an der L792 (Oelder Straße) und erstreckt sich in nördlicher Richtung westlich angrenzend an das Bestandsgebiet der bestehenden Satzung. Der Erweiterungsbereich hat eine Größe von ca. 6.750 m². Im Erweiterungsbereich befinden sich zwei Wohnhäuser, das Grundstück mit dem Gewerbebetrieb „Puvogel“ und die alte Bauerschaftsschule.

Das Satzungsgebiet umfasst die Flurstücke 37 (tlw.), 38 (tlw.), 40 (tlw.), 94, 95, 97, 98 (tlw.), alle Flur 11, Gemarkung Ennigerloh. Durch den Geltungsbereich wird der räumliche Bereich, innerhalb dessen die Zulässigkeit von Vorhaben nach der Satzung zu beurteilen ist, festgelegt. Der Geltungsbereich ist der beigefügten Planzeichnung zu entnehmen. Die Planzeichnung ist Bestandteil der Satzung.

4. Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben

Mit der sogenannten Außenbereichssatzung gemäß § 35 (6) BauGB kann die Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 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. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit (Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, etc.) getroffen werden.

Rechtliche Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist, dass

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen („FFH-Gebiete“).

Diese Zulässigkeitsvoraussetzungen werden für den Bereich der Bauerschaft „Hoest“ erfüllt. Hier besteht bereits die Außenbereichssatzung Hoest, die im vorliegenden Verfahren erweitert werden soll.

4.1. Mindestinhalt der Außenbereichssatzung

Die Stadt Ennigerloh bestimmt durch den Erlass der Satzung gem. § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 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.

Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 2 BauGB wird die Satzung auf Vorhaben erstreckt, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. Dadurch erhalten die auf Grundstücken innerhalb der Satzung geplanten Vorhaben eine gewisse Begünstigung, da ihnen bestimmte Belange des § 35 (3) BauGB nicht entgegengehalten werden können. Die Grundstücke bleiben aber weiterhin dem Außenbereich zugeordnet.

4.2. Nähere Bestimmungen

4.2.1. Art der baulichen Nutzung

Die im Plangebiet vorhandenen Strukturen von landwirtschaftlicher Prägung, Gewerbe- und Wohnbebauung entsprechen auf Grund des vorgegebenen Siedlungscharakter einem Mischgebiet (MI). Eine konkrete Festsetzung der Art der baulichen Nutzung entsprechend den Vorgaben der Baunutzungsverordnung erfolgt nicht.

4.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Errichtung von Neubauten ist nur innerhalb der in der Planzeichnung blau markierten Flächen zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich am vorhandenen Bestand und wird auf 2 Geschosse festgesetzt.

4.3. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die L 792, die Oelder Straße. Der Erweiterungsbereich und der bereits rechtskräftige Satzungsbereich werden durch die Straße „Im Lickenbrook“ getrennt, die die rückliegendenen Grundstücke bzw. Grundstücksteile an das Straßennetz anbindet. Die L792 ist eine der wichtigsten Einfallstraßen nach Ennigerloh aus Oelde kommend. Die Straße „Am Lickenbrook“ ist eine untergeordnete Verbindungsstraße nach Ostenfelde in nördlicher Richtung.

Belange der Landesstraße L 792 sind bei jedwedem Bauvorhaben zu berücksichtigen. Insbesondere ist die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 792 zu gewährleisten. Im Bereich der Grundstückszufahrten sind entsprechende Sichtfelder von Beeinträchtigungen freizuhalten.[1]

Für den Bereich ist kein Anschluss an die öffentliche Kanalisation vorgesehen. Die ordnungsgemäße Entsorgung des anfallenden häuslichen Schmutzwassers hat mittels einer Kleinkläranlage nach dem Stand der Technik zu erfolgen. Die Einleitung des gereinigten Abwassers sowie des anfallenden Niederschlagswassers der befestigten Flächen in ein Gewässer bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 10 WHG.

[1] Der kursiv gedruckte Teil wurde im Rahmen der Abwägung in die Begründung aufgenommen.

Hierzu ist ein Antrag mit zeichnerischen und rechnerischen Darstellungen in 3-facher Ausfertigung beim Kreis Warendorf, Amt für Umweltschutz, Waldenburger Straße 2, 48231 Warendorf, vorzulegen.[2]

Längs der L792 liegt eine Trinkwasserleitung DN 150 aus 1925. Die hydraulische Leistungsfähigkeit ist allerdings eingeschränkt, durch Inkrustation und auch auf Grund ihrer Gesamtlänge. Nach Aussage der Wasserversorgung ist die Leistungsfähigkeit für die Trink- und Brauchwasserversorgung ausreichend. Mit der Erneuerung der Trinkwasserleitung wird sich die Leistungsfähigkeit schrittweise erhöhen.

Die Löschwasserversorgung ist über einen ca. 300 m entfernten Teich mit einem Volumen von ca. 120.000 m³ gesichert.

4.4. Lärmbelastung

Durch das Ingenieurbüro Uppenkamp und Partner wurde im Rahmen der Aufstellung der Außenbereichssatzung „Hoest“ im Februar 2005 eine schalltechnische Untersuchung für die bestehende und geplante Nutzung der Firma Zimmermeyer durchgeführt. Ein Vergleich der messtechnisch ermittelten Beurteilungspegel mit den für Mischgebiete geltenden Immissionsrichtwerten zeigt, dass die zulässigen Werte zur Tageszeit an den maßgeblichen Immissionsorten bei einer 100%-tigen Auslastung des Betriebs eingehalten werden. Eine Überscheitung der Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen liegt ebenfalls nicht vor.

Für den Bereich der 1. Erweiterung ist nach heutigem Stand keine schalltechnische Untersuchung erforderlich. Die von der Satzungserweiterung erfassten Grundstücke sind weiterhin als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu betrachten. Sie erhalten mit der Außenbereichssatzung eine gewisse Erleichterung bei der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 (2) BauGB („sonstige Vorhaben“). Hiervon ist insbesondere die geplante Umnutzung der ehemaligen Schule erfasst: Nach heutiger Einschätzung werden weder die geplante Umnutzung der alten Schule noch andere heute und zukünftig zulässige Bauvorhaben die für Mischgebiete geltenden Immissionsrichtwerte überschreiten. Die Einhaltung dieser Werte ist gegebenenfalls im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachzuweisen.

4.5. Umweltverträglichkeit

Die Voraussetzungen für den Erlass einer Satzung werden im § 35 (6) Nr. 1 - 3 BauGB festgelegt. Insbesondere durch § 35 (6) Nr. 2 und Nr. 3 BauGB wird sichergestellt, dass keine umweltrelevanten Vorhaben im Außenbereich ermöglicht werden. Daher besteht auch keine Pflicht zur Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB. Die Erarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB ist nicht erforderlich.

Trotzdem sind die Auswirkungen der Satzung auf die berührten Umweltbelange soweit zu ermitteln, dass festgestellt werden kann, dass die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

---

[2] Der kursiv gedruckte Teil wurde im Rahmen der Abwägung in die Begründung aufgenommen.

Von der Erweiterung der Außenbereichssatzung werden überwiegend Grundstücke erfasst, die bereits bebaut sind. Auswirkungen auf die Umwelt hierüber hinaus sind daher nur soweit zu erwarten, wie neue Bebauung und somit neue Versiegelung von bisher unbebauten Flächen erfolgen wird.

Im Rahmen der Umnutzung und Einbindung der Alten Bauerschaftsschule in den vorhandenen gewerblichen Betrieb soll diese umgenutzt und im Obergeschoss die vorhandene Wohnung durch die Wiederherstellung eines Anbaus auf der vorhandenen Garage erweitert werden. Als Neubau soll ein Torhaus als Bindeglied zwischen dem bestehenden gewerblich genutzten Grundstück und dem alten Schulgrundstück errichtet werden. Weitere bauliche Vorhaben sind derzeit nicht bekannt.

Daneben ermöglicht die Satzung die Errichtung von dienenden Nebenanlagen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen, wie sie zum Teil heute bereits vorhanden sind.

Auf dem Flurstück 94 ist zukünftig die Errichtung eines weiteren Gebäudes möglich. Für den Fall der Realisierung eines solchen Bauvorhabens ist für die Inanspruchnahme dieser bisher als Gartengrundstück genutzten Fläche Ausgleich und Ersatz entsprechend der sogenannten „Warendorfer Liste“ zu leisten.

Der konkrete Umfang der Ausgleichsmaßnahmen wird im Rahmen der Baugenehmigung durch den Kreis Warendorf als Untere Bauaufsichtsbehörde und Untere Landschaftsbehörde festgelegt.

5. Hinweise

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Ennigerloh und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchG).

Ennigerloh, im Juli 2010

Stadt Ennigerloh
- Der Bürgermeister -
Fachbereich Stadtentwicklung

i.A.

Riepe