



## **Begründung zur Außenbereichssatzung „Westkirchener Straße“ (Satzung gem. § 35 (6) BauG)**

### **Verfahrensstand:**

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB / Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Januar 2012

bearbeitet von  
**Stadt Ennigerloh**  
Fachbereich Stadtentwicklung  
Marktplatz 1  
59320 Ennigerloh  
[www.ennigerloh.de](http://www.ennigerloh.de)  
[stadtentwicklung@ennigerloh.de](mailto:stadtentwicklung@ennigerloh.de)

# Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass für die Aufstellung der Satzung .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>übergeordnete Planungen.....</b>	<b>5</b>
2.1.	Flächennutzungsplan.....	5
<b>3.</b>	<b>Darstellung des Geltungsbereichs.....</b>	<b>5</b>
3.1.	Plangebiet.....	5
<b>4.</b>	<b>Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben.....</b>	<b>6</b>
4.1.	Inhalt der Außenbereichssatzung .....	6
4.2.	Erschließung.....	6
4.3.	Ver- und Entsorgung.....	6
4.4.	Lärmbelastung .....	7
4.5.	Umweltverträglichkeit.....	7
<b>5.</b>	<b>Artenschutz .....</b>	<b>7</b>
<b>6.</b>	<b>Kampfmittel .....</b>	<b>8</b>
<b>7.</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>8</b>

# 1. Anlass für die Aufstellung der Satzung gemäß § 35 BauGB für die „Westkirchener Straße“

Die Satzung umfasst einen Teilbereich eines Bebauungszusammenhangs an der Westkirchener Straße. Der Geltungsbereich der Satzung ist der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen:



**Abbildung 1:** Auszug aus der ALK des Kreises Warendorf für den Bereich „Westkirchener Straße“ (© Geobasisdaten Kreis Warendorf, 2012)

Auf den insgesamt 4 bisher unbebauten Grundstücken (1 Grundstück im Norden, östlich der Westkirchener Straße und 3 im Süden, westlich der Westkirchener Straße) sind nach derzeit gültigem Planungsrecht keine Wohnbauvorhaben zu realisieren: der in Rede stehende Bereich liegt nicht innerhalb eines Bebauungsplangebietes und ist auch nicht dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Somit liegen die Grundstücke sämtlich im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Im § 35 BauGB hat der Gesetzgeber Regelungen mit dem Ziel getroffen, den Außenbereich im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung von einer nicht funktionsgerechten Nutzung freizuhalten.

Sofern Bauvorhaben weder zu den – im Außenbereich bevorrechtigt zulässigen – privilegierten Vorhaben nach § 35 (1) BauGB noch zu den begünstigten Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 4 BauGB zählen, sind sie als sonstige Vorhaben gemäß § 35 (2) BauGB zu beurteilen. Demnach können sonstige Vorhaben im Außenbereich im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt gemäß § 35 (2) BauGB „liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben

1. den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht,
  2. den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts, widerspricht,
  3. schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird,
  4. unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert,
  5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet,
  6. Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt, die Wasserwirtschaft oder den Hochwasserschutz gefährdet,
  7. die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt oder
  8. die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen stört
- (...)“

Gemäß Absatz 6 des § 35 kann die Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung 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 (Nr. 1 und 7 des § 35 Abs. 3 BauGB, s.o.).

Mit dieser Regelung kann die Gemeinde für bestimmte bauliche Gebiete im Außenbereich eine gewisse Begünstigung für sonstige Vorhaben nach § 35 (2) BauGB schaffen. Die Satzung ändert dabei nichts an der Zuordnung zum Außenbereich, sondern modifiziert lediglich die Zulässigkeitsvoraussetzungen für Vorhaben gemäß § 35 Absatz 2 BauGB.

Der Rat hat die Aufstellung der Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in seiner Sitzung am 10.10.2011 beschlossen. Hintergrund ist die konkrete Absicht eines Grundstückseigentümers, auf seinem Grundstück ein Wohnhaus für die nachfolgende Generation zu errichten. Ohne die Satzung wäre dieses Vorhaben nicht realisierbar. Gleichzeitig werden die bestehenden Wohnhäuser innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert und drei heute nicht bebaubare Grundstücke werden zukünftig bebaubar sein.

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 2010.)

## 3. Darstellung des Geltungsbereichs

### 3.1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Norden des Ortsteils Ennigerloh-Mitte und erstreckt sich beidseits der Westkirchener Straße in nördlicher Richtung stadtauswärts von der Zufahrt zum Werk I der Firma HeidelbergCement AG bis zum letzten Haus auf der westliche Seite der Westkirchener Straße. Das Satzungsgebiet hat eine Größe von ca. 25.800 m<sup>2</sup>. Das Satzungsgebiet umfasst folgende Grundstücke:

- Gemarkung Ennigerloh, Flur 6, Flurstücke 34, 36-39, 44-47, 56, 93, 94 und 43 (tlw.),
- Gemarkung Ennigerloh, Flur 8, Flurstücke 61 (tlw.), 76-82 sowie
- Teile der beiden öffentlichen Verkehrsflächen Dornbreite (Gemarkung Ennigerloh, Flur 6, Flurstück 43) und der Westkirchener Straße (Gemarkung Ennigerloh, Flur 8, Flurstücke 160 tlw., 162 tlw., 164 tlw.).

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.

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 Westkirchener Straße erfüllt.

### **4.1. Inhalt 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.

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. Erschließung**

Die Erschließung des Satzungsgebietes erfolgt über die Westkirchener Straße und die Dornbrede. Über die Westkirchener Straße ist das Satzungsgebiet an das örtliche und das überörtliche Straßennetz angeschlossen.

### **4.3. Ver- und Entsorgung**

Im Straßenkörper der vorhandenen Erschließungsstraßen (insbesondere der Westkirchener Straße) verlaufen alle zum Anschluss an das Infrastrukturnetzes erforderlichen Leitungen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser).

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das städtische Abwassernetz im Mischsystem.

Mit der entlang der Westkirchener Straße verlaufenden Trinkwasserleitung ist ein für die zulässige Grundstücksnutzung ausreichendes Löschwasserangebot vorhanden.

Die bereits bebauten Grundstücke im Satzungsgebiet sind an das System der Abfallentsorgung angeschlossen.

Die technische Ver- und Entsorgung einschließlich der Entsorgung des Schmutzwassers ist für die bis heute unbebauten Grundstücke im Rahmen ihrer Bebauung durch Anschluss an die vorhandenen Netze zu sichern.

#### **4.4. Lärmbelastung**

Die von der Satzung erfassten Grundstücke sind weiterhin als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu betrachten. Für die zukünftig zulässige Bauvorhaben sind demnach als Richtwerte die für den Außenbereich die für Mischgebiete geltenden Immissionsrichtwerte (Tags 60 dB(A), nachts 45 dB (A)) anzusetzen. 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.

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.

Für den Fall der Realisierung eines solchen Bauvorhabens ist für die Inanspruchnahme dieser bisher als Grünfläche 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. Artenschutz**

Die „Gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010“ beinhaltet verschiedene Regelungen für Bauvorhaben – je nach vorliegendem Planungsrecht.

- ▷ Bei Vorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB) wird die untere Landschaftsbehörde aus Gründen der Artenschutzprüfung in jedem Fall beteiligt.

Eine vorherige Prüfung des Artenschutzes ist bei der Außenbereichssatzung weder in den Handlungsempfehlungen noch im Baugesetzbuch vorgesehen.

## 6. Kampfmittel

Nach aktuellen Kartengrundlagen liegen zwei Grundstücke im süd-westlichen Geltungsbereich in einem Bombenabwurfgebiet aus dem 2. Weltkrieg. Daher wurde der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg um Stellungnahme gebeten. Gegebenfalls sind diese drei Grundstücke vor einer möglichen Bebauung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst abzusuchen. Dieses Erfordernis ist als Hinweis in die Satzung (Planzeichnung und Satzungstext) aufgenommen:

*„Die beiden süd-westlichen Grundstücke Gemarkung Ennigerloh, Flur 6, Flurstücke 46 und 47 werden in der Kampfmittelbelastungskarte als Bombenabwurfgebiet dargestellt. Der zuständige Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg wurde um Auswertung der Kampfmittelbelastung für das geplante Satzungsgebiet und um Mitteilung des Auswertungsergebnisses sowie des staatlichen Handlungserfordernisses für die Stadt Ennigerloh gebeten. Auflagen seitens der Bezirksregierung werden dem zuständigen Bauamt zur Aufnahme in die Baugenehmigung mitgeteilt.“*

Ein allgemeiner Hinweis zum Umgang beim Auffinden möglicher Kampfmittel ist ebenfalls Gegenstand der Satzung.

## 7. 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 Januar 2012

Stadt Ennigerloh  
- Der Bürgermeister -  
Fachbereich Stadtentwicklung

i.A.

Riepe