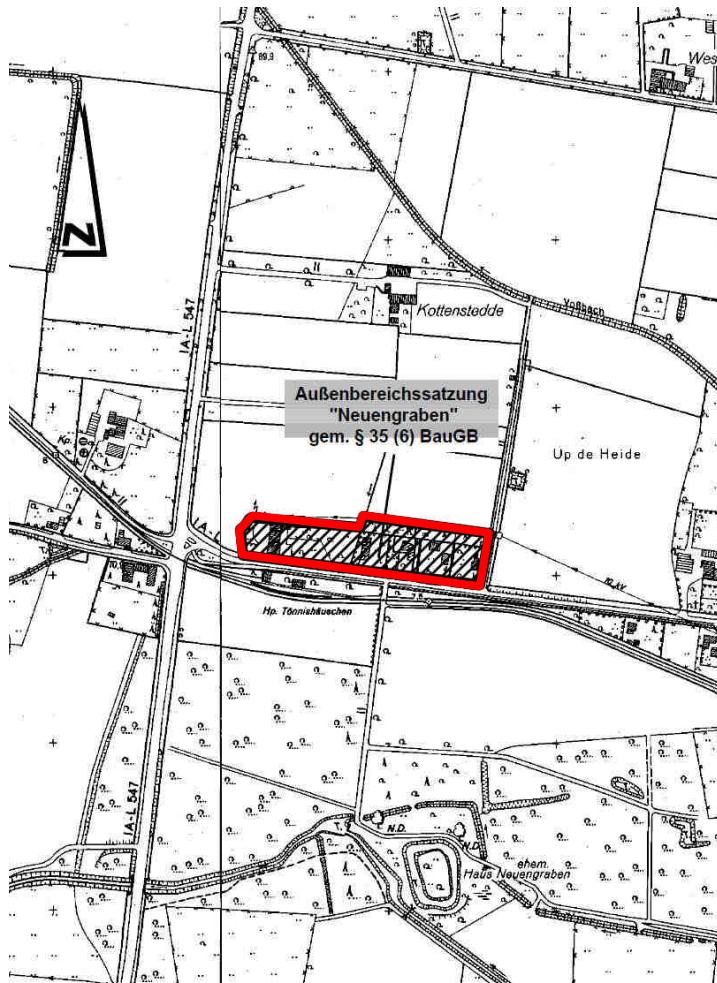




Begründung zur Außenbereichssatzung „Neuengraben“ (Satzung gem. § 35 (6) BauG)

Verfahrensstand:

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

März 2014

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass für die Aufstellung der Satzung gemäß § 35 BauGB „Außenbereichssatzung Neuengraben“	3
2.	übergeordnete Planungen.....	3
2.1.	Flächennutzungsplan.....	3
3.	Darstellung des Geltungsbereichs	4
3.1.	Plangebiet.....	4
4.	Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben.....	4
4.1.	Rechtliche Vorgaben zum Erlass einer Außenbereichssatzung.....	4
4.2.	Inhalt der Außenbereichssatzung	6
4.3.	Erschließung	6
4.4.	Ver- und Entsorgung	6
4.5.	Lärmbelastung	7
4.6.	Umweltverträglichkeit.....	7
5.	Artenschutz	7
6.	Altlasten, Kampfmittel und Bodenschutz	8
7.	Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	8

1. Anlass für die Aufstellung der Satzung gemäß § 35 BauGB „Außenbereichssatzung Neuengraben“

Die geplante Satzung „Neuengraben“ umfasst einen Teilbereich eines Bebauungszusammenhangs an der Straße Neuengraben/L792 westlich der Ortslage Ennigerloh-Enniger. Im Geltungsbereich befinden sich mehrere Wohnhäuser, ein kleiner Gewerbebetrieb (Landschaftsbauer), eine Gaststätte sowie eine Tagespflege für bis zu 9 Kinder im Alter von 0-3 Jahren.

Mit der Außenbereichssatzung sollen die erforderlichen Voraussetzungen für eine bauplanungs- und bauordnungsmäßige Zulässigkeit insbesondere für die vorhandene Tagespflege für Kinder („Pfützenhüpfer“) geschaffen werden. Darüber hinaus werden die vorhandenen Gebäude und ihre heutige Nutzung erfasst, so dass diese über den Bestandsschutz hinaus auch weiterhin zulässig sind, solange die Außenbereichsverträglichkeit gewährleistet ist.

Neubauten sind, sofern es nicht Ersatzbauten für abgängige Gebäude sind, auch zukünftig nicht vorgesehen.

2. übergeordnete Planungen

2.1. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh wird das Plangebiet als „Fläche für landwirtschaftliche Nutzung“ dargestellt.

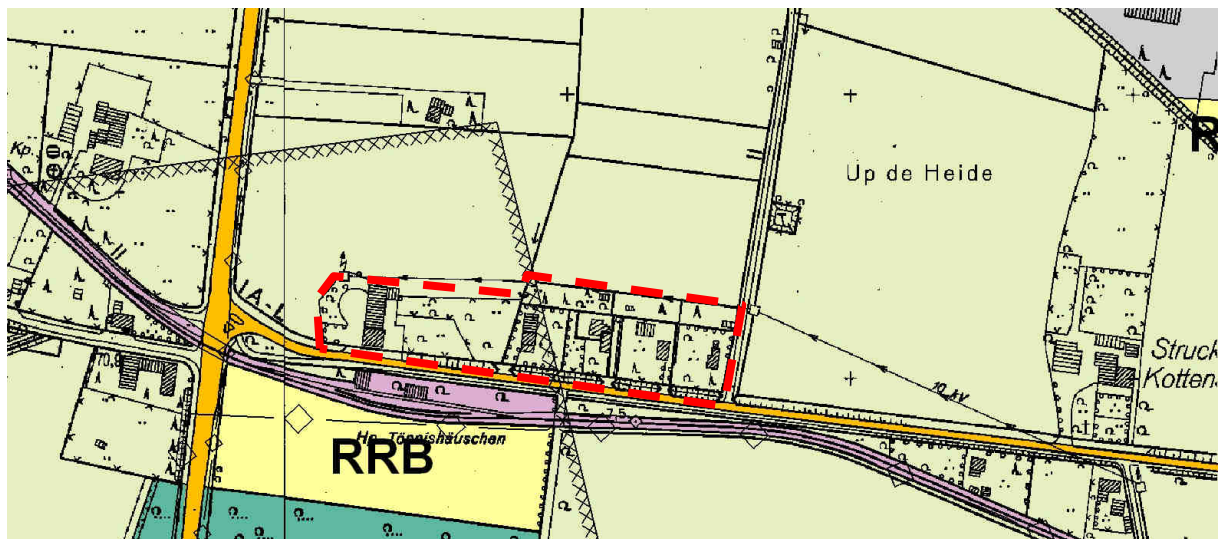


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh (© Stadt Ennigerloh, Der Bürgermeister, Fachbereich Stadtentwicklung, Ennigerloh 2014.)

3. Darstellung des Geltungsbereichs

3.1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Westen des Ortsteils Enniger und erstreckt sich nördlich der Landesstraße L 792, der Hauptstraße, zwischen der Straße Neuengraben und der Landesstraße L 547, der Ahlener Straße. Der Geltungsbereich der Satzung ist der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen:

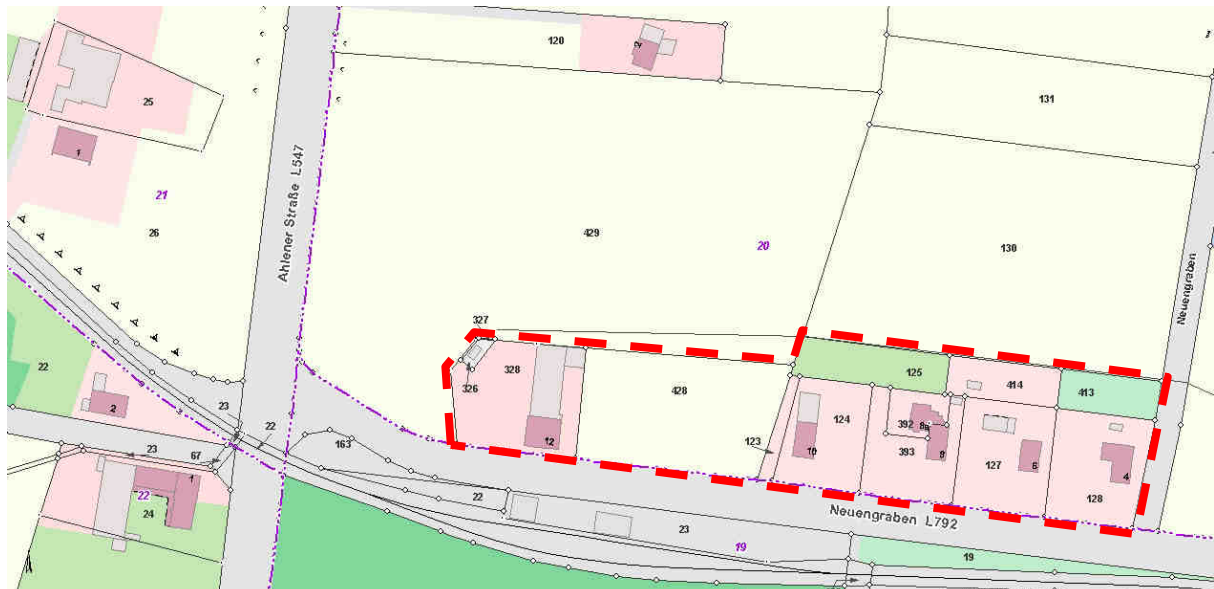


Abbildung 1: Auszug aus der ALK des Kreises Warendorf für den Bereich „Außenbereichssatzung Neuengraben“ (© Geobasisdaten Kreis Warendorf, 2014)

Das Satzungsgebiet hat eine Größe von ca. 15.750 m². Das Satzungsgebiet umfasst folgende Grundstücke:

- Gemarkung Enniger, Flur 20, Flurstücke 123, 124, 125, 127, 128, 326, 327, 328, 392, 393, 413, 414 und 428.

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

4.1. Rechtliche Vorgaben zum Erlass einer Außenbereichssatzung

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.

Sonstige Vorhaben im Außenbereich können 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 (3) 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 der Grundstücke zum Außenbereich, sondern modifiziert lediglich die Zulässigkeitsvoraussetzungen für Vorhaben gemäß § 35 Absatz 2 BauGB.

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

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 Außenbereichssatzung „Neuengraben“ erfüllt.

4.2. Inhalt der Außenbereichssatzung

In dem betreffenden Bereich sind nach derzeit gültigem Planungsrecht über den heutigen Bestand hinaus keine zusätzlichen Vorhaben zu realisieren. Der in Rede stehende Bereich liegt nicht innerhalb eines Bebauungsplangebietes und ist auch nicht dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil („unbeplanter Innenbereich“) gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Entsprechend der Systematik des Baugesetzbuches liegen die Grundstücke sämtlich im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

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 aus dem Katalog des § 35 (3) BauGB (siehe Kap. 4.1) nicht entgegengehalten werden können. Die Grundstücke bleiben aber weiterhin dem Außenbereich zugeordnet.

Gemäß § 35 Abs. 6 erstreckt sich die Satzung auch auf Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. Auch der heutige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches zeichnet sich durch eine Durchmischung verschiedener Nutzungen (Wohnen, Landschaftsgärtner, Tagespflege für Kinder, Gaststätte) aus.

In der Satzung werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen analog zu den Regelungen des § 23 BauNVO diese nicht überschreiten, wobei ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß durch die Baugenehmigungsbehörde zugelassen werden kann.

Durch die enge Festsetzung von Baugrenzen wird sichergestellt, dass Neubauten über den Bestand hinaus, sofern es nicht Ersatzbauten für abgängige Gebäude sind, nicht errichtet werden können.

4.3. Erschließung

Die Erschließung des Satzungsgebietes erfolgt über die Hauptstraße, über die das Satzungsgebiet auch an das örtliche und das überörtliche Straßennetz angeschlossen ist.

4.4. 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 L 792 / Hauptstraße 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.

4.5. 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 insbesondere bei einer gewerblichen Nutzung, gegebenenfalls im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachzuweisen.

4.6. 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) ist die untere Landschaftsbehörde aus Gründen der Artenschutzprüfung durch die Bauaufsichtsbehörde zu beteiligen.

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

6. Altlasten, Kampfmittel und Bodenschutz

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Weder das Kataster des Kreises über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch das Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthalten zurzeit Eintragungen im Plangebiet. Der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf und der Stadt Ennigerloh liegen keine Anhaltspunkte vor, die den Verdacht einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung begründen.

Konkrete Hinweise auf mögliche Kampfmittelleinwirkungen liegen nicht vor. Bauvorhaben sollten jedoch mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und unverzüglich der Kampfmittelräumdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg, In der Krone 31, 58099 Hagen, über das Ordnungsamt der Stadt Ennigerloh oder die nächste Polizeidienststelle zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis ist in der Planzeichnung enthalten.

Die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a(2) BauGB ist in Verbindung mit §§ 1ff des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und §§ 1ff des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden. Wieder- bzw. Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

7. Denkmalschutz und Denkmalpflege

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 April 2014

Stadt Ennigerloh
- Der Bürgermeister -
Fachbereich Stadtentwicklung
i.A.

Riepe