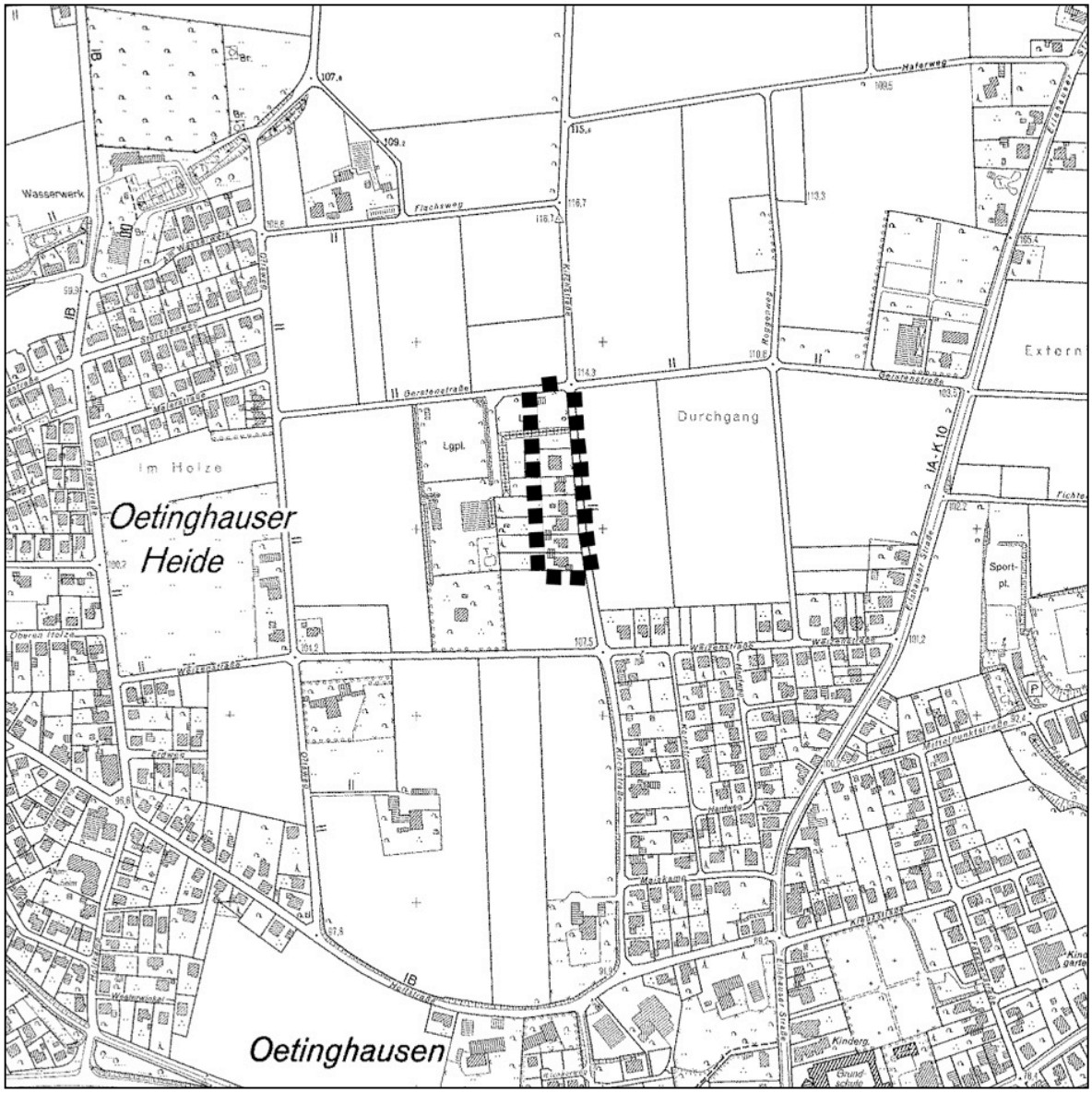
Außenbereichssatzung „Gerstenstraße/Kirchstraße” gem. § 35 (6) BauGB

Begründung
– Entwurf –

Gemeinde Hiddenhausen



3 Inhaltsverzeichnis

1	**Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**	**3**
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Planungsanlass und derzeitige Situation	4
1.3	Planungsrechtliche Vorgaben	4
1.4	Anwendungsvoraussetzungen	5
2	**Regelungen zur Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 35 (6) Satz 3 BauGB**	**5**
3	**Belange von Natur, Landschaft und Umwelt**	**6**
4	**Sonstige Belange**	**7**
5	**Verfahrensvermerk**	**8**
6	**Anhang: Abgrenzung der Außenbereichssatzung**	**9**

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Gemeindeentwicklungsausschuss der Gemeinde Hiddenhausen hat in seiner Sitzung am 06.02.2012 beschlossen, im Gemeindeteil Oetinghausen für den Bereich „Gerstenstraße / Kirchstraße" das Verfahren zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung gem. § 35 (6) BauGB einzuleiten, um auf dem Grundstück Gemarkung Oetinghausen, Flur 12, Flurstück 92 die Möglichkeit für die Errichtung eines Wohnhauses zu schaffen.
Der Geltungsbereich der Satzung wird wie folgt begrenzt:
A. Im Norden:
Der nordwestliche Ausgangspunkt beginnt an einem Fixpunkt, der 40 m in der Tiefe vom nordöstlichen Grenzpunkt des Grundstückes Kirchstraße 47 (Gemarkung Oetinghausen, Flur 12, Flurstück 92) liegt, on dort in östlicher Richtung entlang der Gerstenstraße bis zu dem nordöstlichen Grenzpunkt des Grundstückes Kirchstraße 47 (Gemarkung Oetinghausen, Flur 12, Flurstück 92).
B. Im Osten:
Beginnend an dem unter Buchstabe A. genannten Endpunkt in südliche Richtung entlang der Grundstücke Kirchstraße 47, 45, 43, 41, 39, 37 und 35 (Gemarkung Oetinghausen, Flur 12, Flurstücke 92, 93, 81, 85, 75, 10 9 und 52 /8) bis zum südöstlichen Grenzpunkt des Grundstückes Kirchstraße 35 (Gemarkung Oetinghausen, Flur, Flurstück 52/ 8).
C. Im Süden:
Beginnend an dem unter Buchstabe B. genannten Endpunkt in westliche Richtung entlang dem Grundstück Kirchstraße 35 (Gemarkung Oetinghausen, Flur 12, Flurstück 52/ 8) bis zu einem Fixpunkt, der in 40 m in der Tiefe von dem unter Buchstabe B. genannten Endpunkt liegt.
D. Im Westen:
Beginnend an dem unter Buchstabe C. genannten Endpunkt in nördlicher Richtung die Grundstücke Kirchstraße 35, 37, 39, 41, 43, 45 und 47 (Gemarkung Oetinghausen, Flur 12, Flurstücke 52 / 8, 9, 10, 75, 85, 81, 93 und 92) querend bis zu dem unter Buchstabe A. genannten Ausgangspunkt.

Der festgesetzte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,75 ha und ist im Anhang der Begründung dargestellt.

1.2 Planungsanlass und derzeitige Situation

Innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung befinden sich bereits sechs Wohnhäuser die ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden. Für das nördlichste Grundstück der Satzung, das bisher vollständig als Lagerplatz genutzt wurde, ist künftig die Errichtung eines Wohnhauses geplant.
Die derzeitige Rechtssituation aus dem bestehenden Planungsrecht ergibt keine Grundlage für einen Baugenehmigung gemäß § 35 Abs. 4 BauGB.

Mit der Aufstellung einer Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB bestimmt die Gemeinde, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB (sonstige nicht privilegierte Vorhaben) nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Im Satzungsbereich liegen sechs bebaute Grundstücke (Ein- und Zweifamilienhäuser). Daran anschließend befindet sich ein Lagerplatz, der künftig verkleinert und um ein Wohngrundstück ergänzt werden soll.

1.3 Planungsrechtliche Vorgaben

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hiddenhausen ist der Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans „Herford-Hiddenhausen" in der Fassung vom 13.01.1996. Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung sieht der Landschaftsplan keinerlei Festsetzungen vor. Der gesamte Bereich ist jedoch überlagert mit dem Entwicklungsziel 2: „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen." Im Fall der Außenbereichssatzung bedeutet dies die Einbindung der Bebauung, insbesondere die Siedlungsränder, in die Landschaft durch Anpflanzungen geeigneter Gehölze.

1.4 Anwendungsvoraussetzungen

Die bestehenden Wohngebäude stellen aufgrund ihrer Anzahl und ihrer vergleichsweise kompakten Anordnung eine Wohnbebauung im Außenbereich von einigem Gewicht dar. Dies gilt umso mehr, als sich westlich ein größeres gewerbliches Betriebsgrundstück anschließt.
Der festgelegte Geltungsbereich der Satzung erfüllt damit grundsätzlich die Anforderungen des § 35 (6) Satz 1 BauGB für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung.
Darüber hinaus wurden die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gem. § 35 (6) Satz 4 geprüft.

– Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes ist durch die Aufstellung der Satzung nicht zu befürchten. Der Satzungsbereich ermöglicht ein weiteres Wohngrundstück an einem heute bereits baulich geprägten Standort. Die vorhandene Bebauung ist durch die Satzung in ihrer Entwicklung abgeschlossen, so dass keine erhebliche Zunahme der Wohnnutzung im Außenbereich zu befürchten ist.
– Die Zulässigkeit von Nutzungen, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch die Außenbereichssatzung nicht begründet.
– Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gem. § 35 (6) Satz 4 BauGB im vorliegenden Fall erfüllt sind.

2 Regelungen zur Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 35 (6) Satz 3 BauGB

Im Rahmen der Außenbereichssatzung können nach Maßgabe des § 35 (6) Satz 3 BauGB nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung getroffen werden.
Um innerhalb des Satzungsbereichs eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, beschränkt sich die Wirksamkeit der Außenbereichssatzung auf solche Vorhaben die der Neuerrichtung von Wohnhäusern dient. Darüber hinaus ist auch der Ersatz bestehender Wohnhäuser durch die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohnhauses an gleicher Stelle unter den ergänzenden Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 lit. c) und d) BauGB zulässig.
Sofern eine Beeinträchtigung anderer öffentlicher Belange im Sinne des § 35 Abs. 2 und 3 BauGB nicht vorliegt, sind Wohnzwecken dienende Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach der Art und dem Maß

der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Innerhalb des Satzungsbereiches besteht die Möglichkeit für die Errichtung eines neuen Wohngebäudes. Diese müssen sich in die vorhandenen Bebauungsstrukturen sowie das Landschaftsbild einfügen.
Die innerhalb des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung gelegenen Nutzungen genießen den Immissionsschutzanspruch analog eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO.
Die Zulässigkeit von Vorhaben, die unabhängig von der vorliegenden Satzung auf der Grundlage des § 35 BauGB besteht, bleibt von diesen Regelungen unberührt.

3 Belange von Natur, Landschaft und Umwelt

Die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gem. § 35 (6) BauGB unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung.
Die planungsrechtlichen Regelungen zur Errichtung eines Wohnhauses bedeuten keine negativen Auswirkungen auf die relevanten Belange des Umweltschutzes.

• Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.
Der Bestand des Plangebietes (Flurstück 92) stellt sich derzeit vorwiegend als Lagerfläche dar, die an zwei Seiten (Norden und Osten) durch einen Gehölzstreifen zur den angrenzenden Straßen eingegrünt ist. Hierbei handelt es sich vorwiegend um Einzelbäume, wobei ein Unterwuchs durch Sträucher nicht vorhanden ist. Der Gehölzstreifen, der sich an der südlichen Grenze auf dem Flurstück 93 anschließt, stellt sich als mit Gehölzen begrünter Wall dar. Des Weiteren befindet sich ein nach allen Seiten offener Lagerschuppen am nördlichen Rand.
Mit einem Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet ist nur in einem sehr eingeschränkten Maße zu rechnen. Es ist nicht auszuschließen, dass die Gehölzstreifen ein Brut- und Nahrungshabitat darstellen könnten. Jedoch befindet sich die in Rede stehende Lagerfläche in aktiver Nutzung durch einen gewerblichen Betrieb, der hier

* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen

seine Fahrzeuge parkt und Material lagert. Hieraus lässt sich eine Belastung der angrenzenden Strukturen durch Lärm und Licht ableiten. Dies stellt eine Vorbelastung für potenzielle Vorkommen planungsrelevanter Arten dar.
Sofern die Gehölzstreifen nicht durch die Planung in Anspruch genommen werden und somit die ökologische Funktion erhalten bleibt, werden mit der Planung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vorbereitet.

4 Sonstige Belange

- **Erschließung**

Durch die östlich verlaufende Kirchstraße ist ein Anschluss an das klassifizierte Straßennetz gegeben.

- **Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung hinsichtlich Energie, Wasserver- und -entsorgung sowie Abfall wird über das bestehende Netz bzw. durch die vorhandenen Träger sichergestellt.

- **Immissionsschutz**

Der Immissionsschutz ist bei der Zulassung von Vorhaben auf Grundlage einer Außenbereichssatzung gem. § 35 (3) Nr. 3 BauGB auch weiterhin als öffentlicher Belang im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.
Die Nutzungsstruktur im Geltungsbereich der Satzung ist bereits heute vergleichbar mit einer Gemengelage. Die nördliche Fläche der Außenbereichssatzung ist nur zur Hälfte in dies Satzung aufgenommen worden. Der westliche Teilbereich wird heute als Lagerplatz / Lagerhalle für einen im Ort ansässigen Malermeisterbetrieb genutzt (Lagerung von Gerüstteilen). Innerhalb des Satzungsbereiches findet nur Wohnnutzung statt. Im Westen der Satzung grenzt ein Lagerplatz einer Tiefbaufirma sowie südlich daran angrenzend eine durch Schausteller genutzte gewerbliche Halle an.
Eine Wohnbebauung im Außenbereich hat den Schutzanspruch eines Mischgebiets gemäß § 6 BauNVO.
Um Beeinträchtigungen mit dem benachbarten Betrieben durch die vorliegende Satzung langfristig auszuschließen, wird daher klarstellend die Festsetzung aufgenommen, dass die Nutzungen im Geltungsbereich der Satzung den Immissionsschutzanspruch analog eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO genießen.
Eine Beeinträchtigung im Umfeld gelegenen Nutzungen ist durch die vorliegende Satzung von daher nicht zu erwarten.

- **Altlasten**

Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind aufgrund der derzeitigen und früheren Nutzung nicht bekannt und nicht zu vermuten.

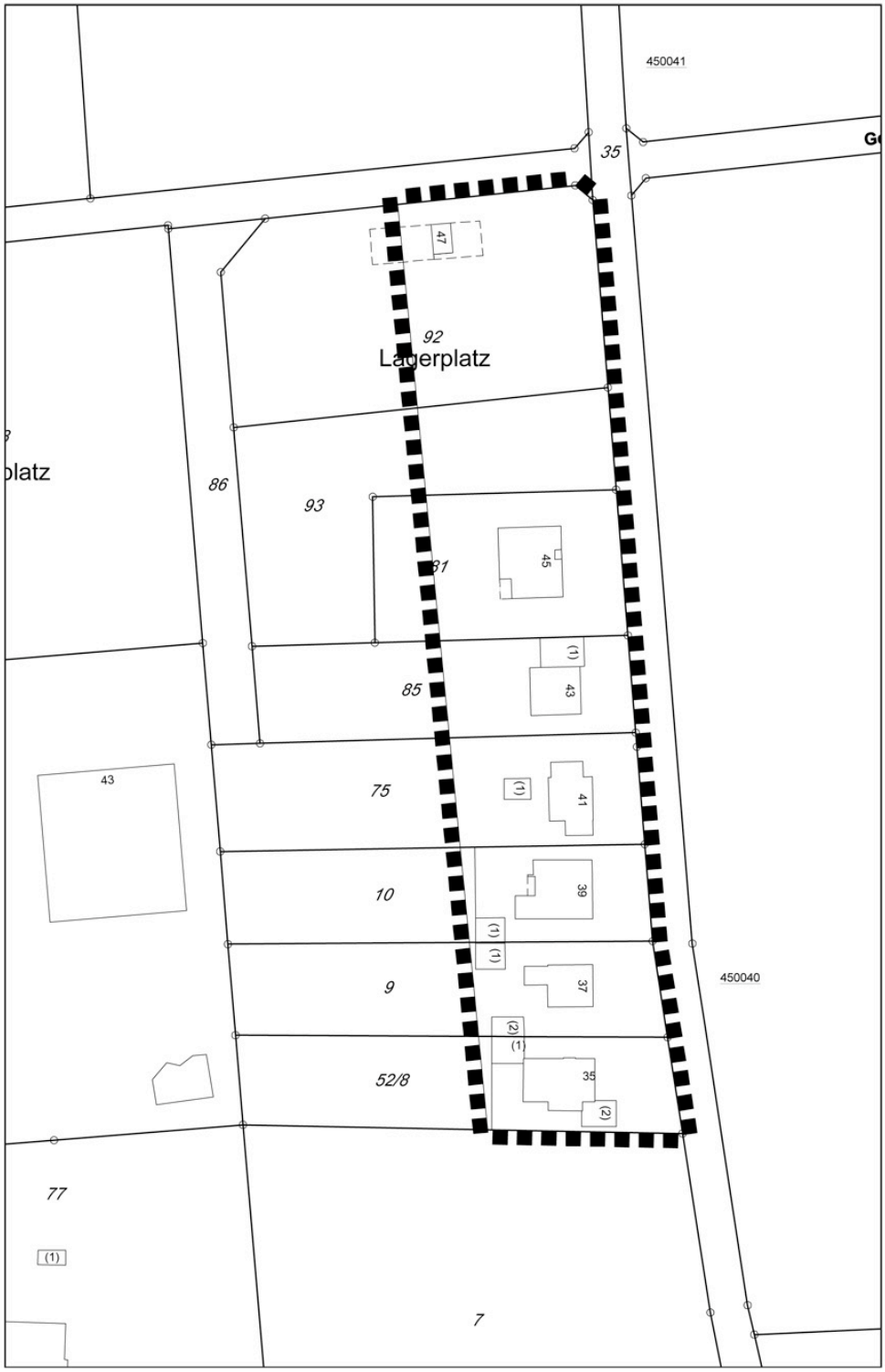
- **Denkmalschutz**

Belange des Denkmalschutzes sind im Geltungsbereich der Satzung nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten.

5 Verfahrensvermerk

Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB wird die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend durchgeführt.
Es werden nur die betroffene Öffentlichkeit und die berührten Behörden in einem vereinfachten Verfahren beteiligt.

Bearbeitet für die Gemeinde Hiddenhausen
Coesfeld, im April 2012

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

6 Anhang:
Abgrenzung der Außenbereichssatzung