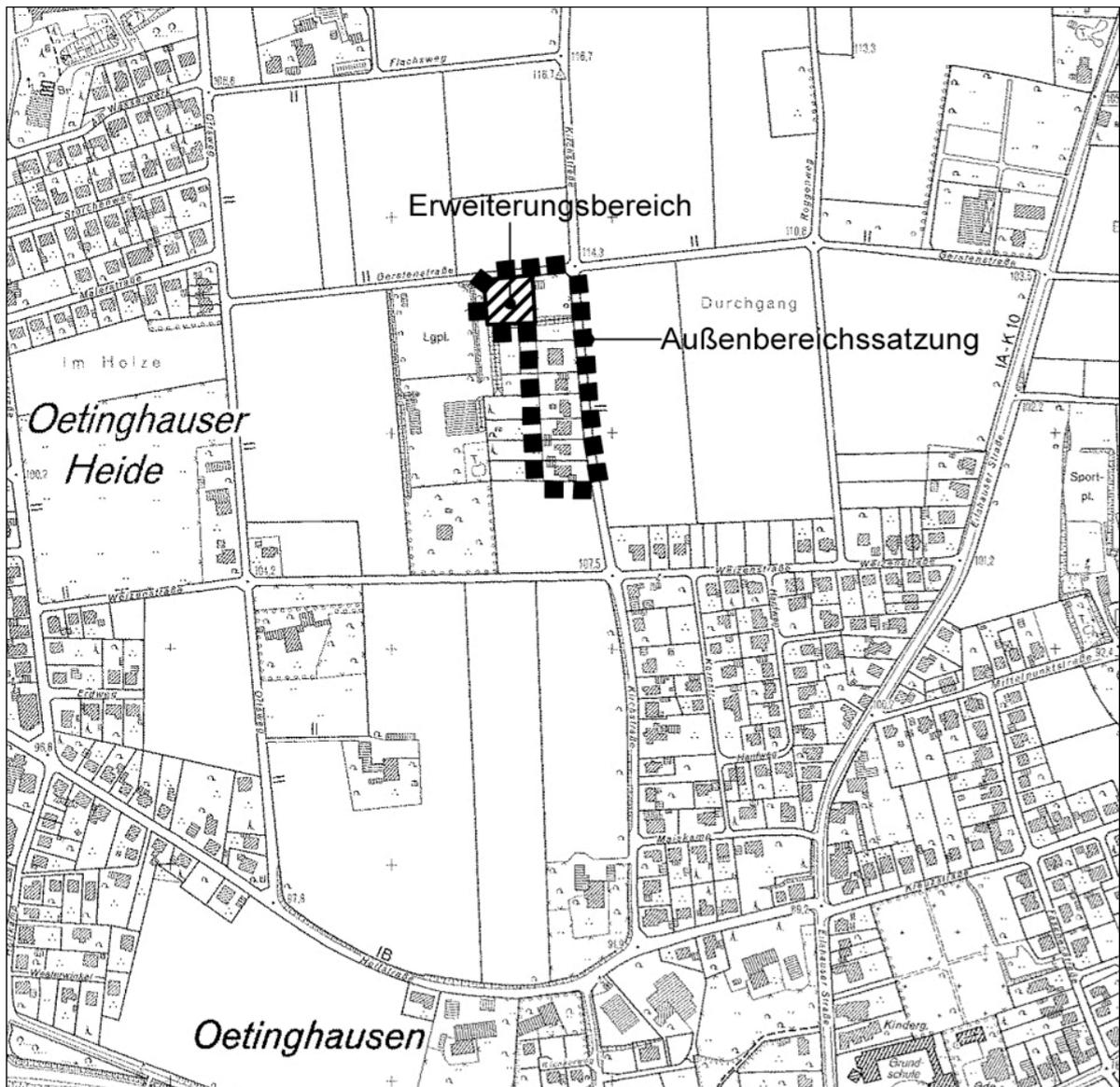


1. Änderung und Erweiterung Außenbereichssatzung „Gerstenstraße/Kirchstraße“ gem. § 35 (6) BauGB

Begründung
– Entwurf –

(Stand: 25.06.2015)

Gemeinde Hiddenhausen



1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3	
1.2	Planungsanlass und derzeitige Situation	3	
1.3	Planungsrechtliche Vorgaben	3	
1.4	Anwendungsvoraussetzungen	4	
2	Regelungen zur Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 35 (6) Satz 3 BauGB	4	
3	Belange von Natur, Landschaft und Umwelt	5	
3.1	Eingriffsregelung	5	
3.2	Arten- und Biotopschutz	5	
4	Sonstige Belange	6	
5	Verfahrensvermerk	7	
6	Anhang	8	

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungs- bereich

Der Gemeindeentwicklungsausschuss der Gemeinde Hiddenhausen hat in seiner Sitzung am xx.xx.2015 beschlossen, im Gemeindeteil Oetinghausen für den Bereich „Gerstenstraße / Kirchstraße“ die gleichnamige Außenbereichssatzung gem. § 35 (6) BauGB um das Flur 12, Flurstück 92, westlicher Teil, zu erweitern.

Der Erweiterungsfläche ist 1.530 qm groß, so dass der gesamte Geltungsbereich der Außenbereichssatzung eine Fläche von rund 0,9 ha umfasst. Der Geltungsbereich ist im Anhang dieser Begründung dargestellt.

1.2 Planungsanlass und derzeitige Situation

Die bestehende Außenbereichssatzung Gerstenstraße / Kirchstraße umfasst derzeit sieben Wohngebäude, die alle von der Kirchstraße erschlossen werden. Der westliche Teil des nördlichen Grundstückes wird derzeit als Lagerplatz eines ortsansässigen Malerbetriebes genutzt. Mit der Erweiterung der Außenbereichssatzung um diesen westlichen Teil, soll die Errichtung einer Gewerbehalle sowie eines Bürogebäudes ermöglicht werden.

Die derzeitige Rechtssituation aus dem bestehenden Planungsrecht ergibt keine Grundlage für eine Baugenehmigung gemäß § 35 Abs. 4 BauGB. Es ist die Voraussetzung eine Erweiterung der Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB zu schaffen, um das Vorhaben zu ermöglichen.

Mit der vorliegenden Erweiterung möchte die Gemeinde Hiddenhausen die Satzung auf Vorhaben erweitern, die kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen (§ 35 Abs. 6 Satz 2 BauGB).

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. Demnach gibt es für den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung keinerlei Festsetzungen. 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 Voraussetzungen gem. § 35 (6) Satz 4 BauGB für die Erweiterung der Satzung sind gegeben:

- Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes ist durch die Erweiterung der Satzung nicht zu befürchten. Die Erweiterung ermöglicht den Bau einer betrieblichen Halle sowie eines Bürogebäudes an einem heute bereits als Lagerplatz genutzten 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 Erweiterung nicht begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter, da das nächstgelegene europäische Schutzgebiet (DE-3817-301, „System Else/Werre) in einer Entfernung von ca. 5 km in nördlicher Richtung liegt.

Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass die Voraussetzungen für die Erweiterung 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 Erweiterung der Außenbereichssatzung auf solche Vorhaben die der Errichtung von kleineren Handwerks- und Gewerbebetriebe dienen.

Sofern eine Beeinträchtigung anderer öffentlicher Belange im Sinne des § 35 Abs. 2 und 3 BauGB nicht vorliegt, sind Vorhaben, die kleinen Handwerk- und Gewerbebetrieben dienen 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 erweiterten Satzungsbereiches besteht die Möglichkeit für die Errichtung eines Handwerks- und Gewerbebetriebes. Dieser muss sich in die vorhandenen Bebauungsstrukturen sowie das Land-

schaftsbild einfügen.

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 Erweiterung einer Außenbereichssatzung gem. § 35 (6) BauGB unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2a BauGB. Die planungsrechtlichen Regelungen zur Errichtung eines Handwerks- und Gewerbebetriebes bedeuten keine negativen Auswirkungen auf die relevanten Belange des Umweltschutzes.

3.1 Eingriffsregelung

Mit der Planung ist ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. §§ 14 ff BNatSchG verbunden, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB vom Verursacher auszugleichen ist.

Die Gegenüberstellung des (planerischen) Ist-Zustandes mit dem Planungszustand zeigt, dass mit dem Eingriff ein Biotopwertdefizit (vgl. Anhang) verbunden ist, so dass ein (externer) Ausgleich erforderlich wird.

3.2 Arten- und Biotopschutz

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 im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung stellt sich derzeit vorwiegend als teilversiegelte Lagerfläche und im westlichen Bereich als mit krautigen Pflanzen bewachsene Brache dar. Im nördlichen Teil der Fläche befinden sich eine überdachtes Lager sowie zwei verschließbare Container, die der Unterbringung von Gerätschaften / Material dienen. Im südlichen Bereich an der Grenze zum Flurstück 93 ist ein Wall. Lediglich die Wallhälfte auf dem Flurstück 93 ist mit Gehölzen bewachsen.

Das gesamte Grundstück ist eingezäunt und im nördlichen Bereich durch heimische, hochstämmige Laubgehölze gegenüber der freien Landschaft eingegrünt; ein Unterwuchs mit Sträuchern ist nicht vorhanden.

Mit einem Vorkommen planungsrelevanter Arten ist aufgrund der Biotopausstattung nicht zu rechnen. Es bestehen keine geeigneten Ge-

* 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.

hölzstreifen, die planungsrelevanten Vogel- bzw. Fledermausarten ein Brut- und essentielles Nahrungshabitat bieten könnten. Die Lagerfläche einschließlich der überdachten Teile ist in aktiver Nutzung durch den bestehenden gewerblichen Betrieb. Hieraus entstehen Belastungen (Lärm, Licht, Bewegung) der angrenzenden Strukturen was die Wahrscheinlichkeit für ein potientiell Vorkommen planungsrelevanter Arten zusätzlich mindert.

Sofern die bestehenden Laubgehölze im nördlichen Bereich der Fläche nicht durch die Planung in Anspruch genommen werden sind - im Sinne einer „Worst-Case-Betrachtung“ (ungünstigster anzunehmender Fall) - mit der Planung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG verbunden.

4 Sonstige Belange

- **Erschließung**

Die Erweiterungsfläche ist über die Gerstenstraße an das klassifizierte Straßennetz angeschlossen.

- **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. Im Westen der Satzung grenzt ein Lagerplatz einer Tiefbaufirma sowie südlich daran angrenzend eine durch Schausteller genutzte gewerbliche Halle an. Innerhalb des bestehenden Satzungsbereiches findet nur Wohnnutzung statt. Diese hat den Immissionsschutzanspruch eines Mischgebiets gemäß § 6 BauNVO. Eine Beeinträchtigung der im Umfeld gelegenen Nutzungen ist durch die vorliegende Erweiterung von daher nicht zu erwarten.

- **Wasserwirtschaft**

Wasserwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen, da keine klassifizierte Gewässer innerhalb bzw. im näheren Umfeld der Erweiterung der Außenbereichssatzung vorkommen.

- **Altlasten**

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

- **Denkmalschutz**

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

5 Verfahrensvermerk

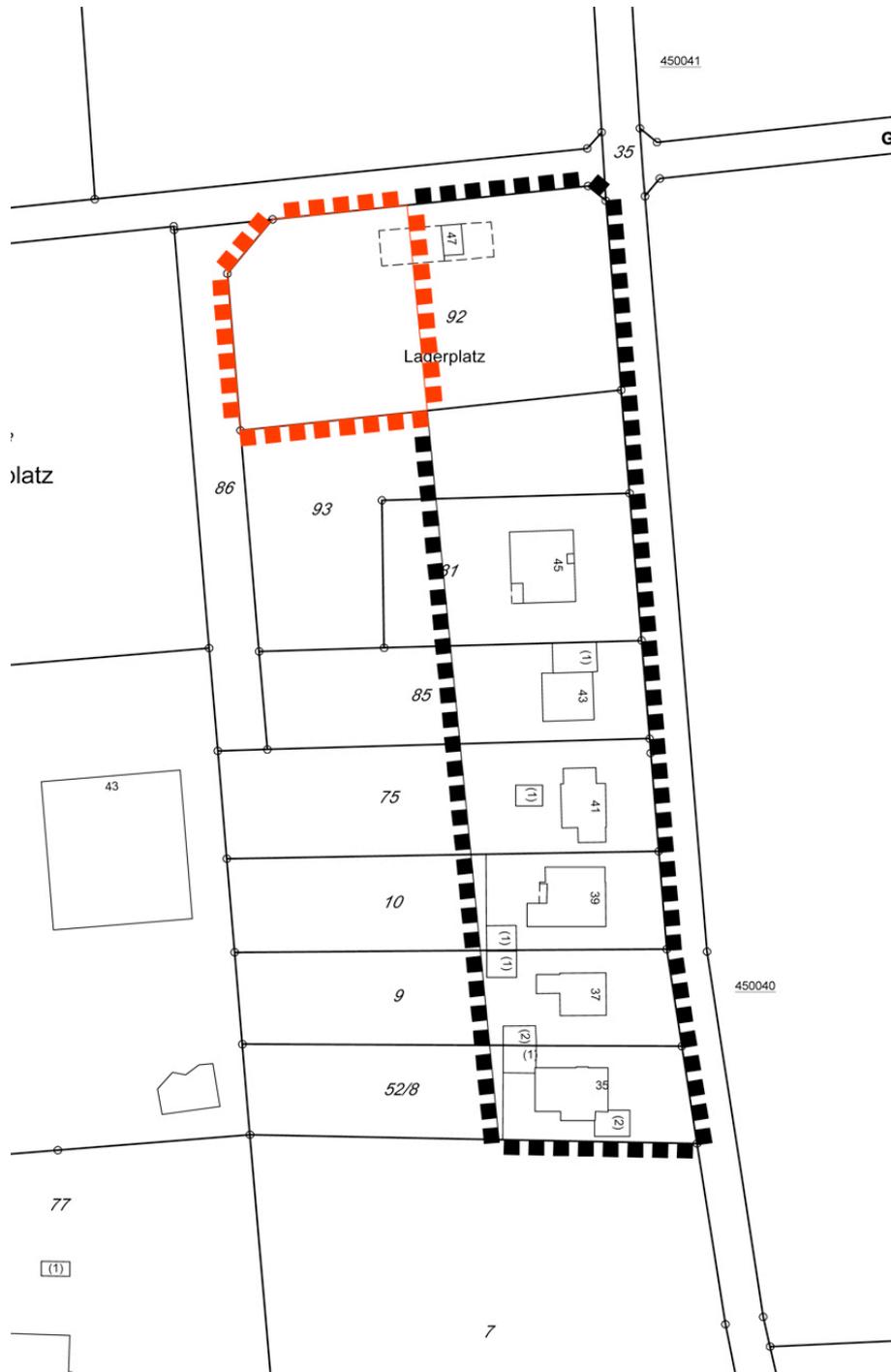
Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB wird die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend durchgeführt.

Es werden nur die betroffene Öffentlichkeit und die berührten Behörden in einem vereinfachten Verfahren beteiligt.

Bearbeitet für die Gemeinde Hiddenhausen
Coesfeld, im Juni 2015

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

6 Anhang
Abgrenzung der Erweiterung der Außenbereichssatzung



Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Landes Nordrhein-Westfalen* angewandt.

Dieses Verfahren wird für den Bestand vor dem Eingriff (Tab. 1) und den Zustand nach dem Eingriff (Tab. 2) durchgeführt. Die Biotopwertdifferenz (Tab. 3) zeigt auf, ob ein Ausgleich der potenziellen Eingriffe erforderlich wird.

* LANUV (2002): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Recklinghausen.

Tab.1: Ausgangszustand des Plangebietes gem. Bestanderfassung

Nr.	Beschreibung	Bewertungsparameter				
		Fläche (qm)	Grundwert	Korrekturfaktor*	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1.1	versiegelte Flächen (Lagerhalle, Container)	260	0,0	1,0	0,0	0
1.3	teilversiegelte Flächen (wassergebundene Decken)	640	1,0	1,0	1,0	640
5.1	Brachflächen, Wall	630	4,0	0,8	3,2	2.016
Summe Bestand G1		1.530				2.656

*Hinweise Korrekturfaktor: Bei atypischer / typischer Ausbildung der einzelnen Biotoptypen kann eine Ab- bzw. Aufwertung erfolgen. In vorliegendem Fall erfolgt eine Abwertung (Nr. 5.1) aufgrund der bestehenden Vorbelastungen durch die gewerbliche Nutzung.

Tab.2: Zielzustand für den Erweiterungsbereich

Nr.	Beschreibung	Bewertungsparameter				
		Fläche (qm)	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Mischgebiet (GRZ 0,8, einschließlich Überschreitung)		1.530				
1.1	Versiegelte Flächen	1.224	0,0	1,0	0,0	0
4.3	Grünflächen	306	2,0	1,0	2,0	612
Summe Planung G2		1.530				612

Tab.3: Gesamtbilanz

Biotopwertdifferenz: Planung (G2) - Bestand (G1)	612,00	-2.656,00	=	-2.044,00
Mit Realisierung der Planung entsteht ein Biotopwertdefizit von rund		-2.040,00		Biotopwertpunkten.