

Außenbereichssatzung

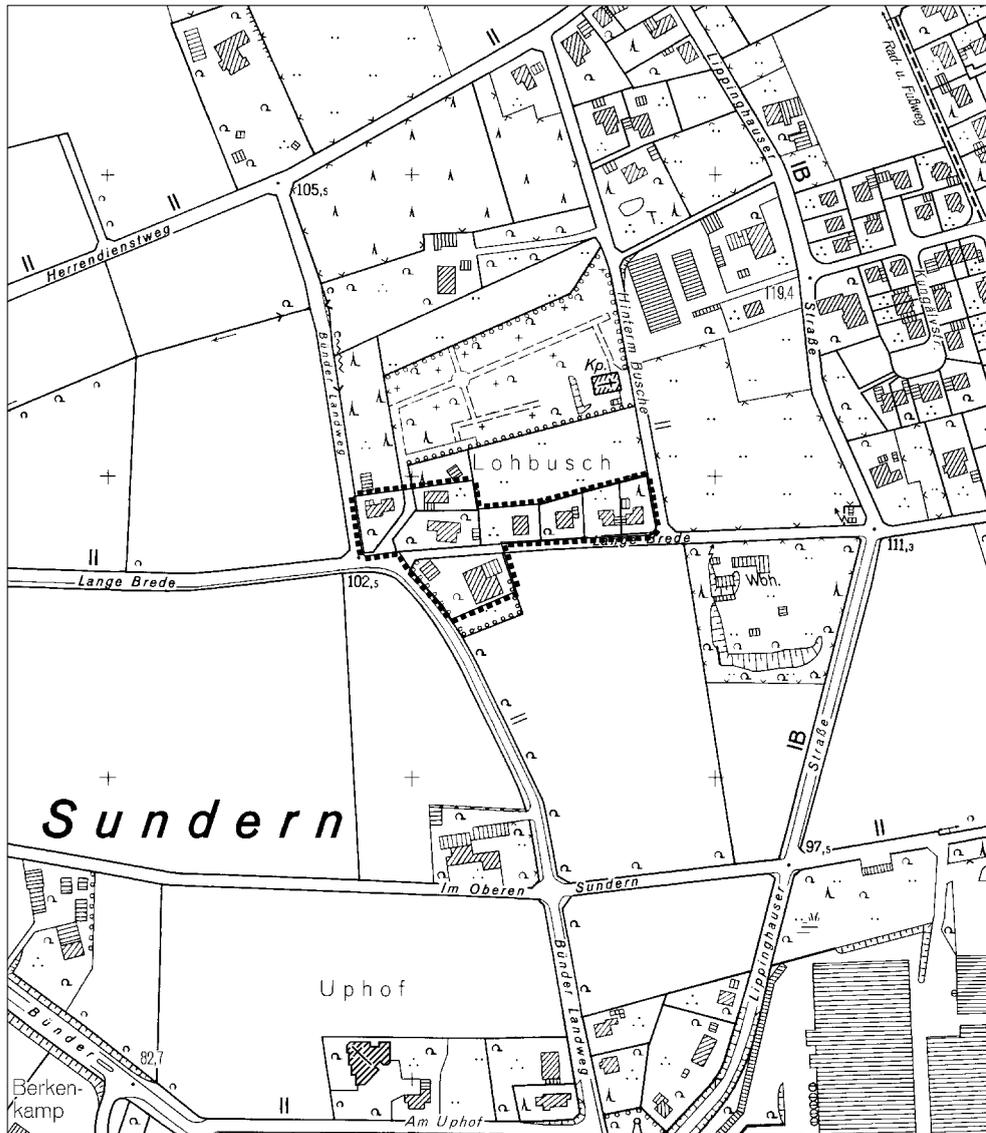
„Lange Brede“ gem. § 35 (6) BauGB

Begründung

– Entwurf –

Stand: 20.09.2012

Gemeinde Hiddenhausen



Inhaltsverzeichnis

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

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich und Planungsanlass

Der Gemeindeentwicklungsausschuss der Gemeinde Hiddenhausen hat in seiner Sitzung am 18.06.2012 beschlossen, im Gemeindeteil Sundern für den Bereich „Lange Brede“ das Verfahren zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung gem. § 35 (6) BauGB einzuleiten.

Der festgesetzte Geltungsbereich der Satzung liegt südöstlich von Hiddenhausen in der Gemarkung Sundern und umfasst eine Fläche von ca. 0,9 ha. Die Außenbereichssatzung erfasst die Flurstücke 9 (teilw.), 37 (tlw.), 85 (tlw.), 86, 101, 102 (teilw.), 8/3, 8/2 und 8/1 auf Flur 1. Für den räumlichen Geltungsbereich ist die in der Satzung zeichnerisch festgesetzte Umgrenzung maßgebend.

Planungsanlass war die Absicht, ein bestehendes ehemals landwirtschaftlich genutztes Gebäude auf Flurstück 37 (Lange Brede 34) als Tagungsstätte zu nutzen und dazu energetisch zu optimieren. Da im Zuge der Detailplanung ermittelt wurde, dass dieses Ziel nur mit dem Abriss des Bestandsgebäudes und einem Neubau zu erreichen ist, war das Vorhaben im Außenbereich nicht mehr zu realisieren. Es ist daher erforderlich mittels einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Genehmigung zu schaffen.

Ferner ist in absehbarer Zeit auch ein Neubau auf dem Grundstück Lange Brede 49 geplant, da sich das Haus in einem abgängigen Zustand befindet und die Grundfläche heutigen Wohnansprüchen nicht mehr gerecht wird.

1.2 Derzeitige Situation

Der Satzungsbereich grenzt im Norden an einen Friedhof, im Osten an eine Weide und ein Wasserwerk, und im Süden und Westen an landwirtschaftliche Nutzflächen.

Innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung befinden sich derzeit acht im Zusammenhang angeordnete Wohnhäuser. Auf dem Flurstück 37 befindet sich außerdem ein Gewerbebetrieb (Thermodetect GmbH mit den Schwerpunkten: Leckageortung, Wasserschadenanalyse und thermografische Untersuchungen) mit einem dazugehörigen Seminarhaus. Letzteres soll energetisch optimiert neu erbaut werden; die jetzige Nutzung bleibt bestehen. Derzeit befindet sich dieses Gebäude in einem abgängigen Zustand und ist nicht nutzbar. Da der Baukörper erhebliche Schäden an der Bausubstanz aufweist, soll ein

Abriss und ein anschließender Neubau ermöglicht werden.

1.3 Planungsrechtliche Vorgaben

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hiddenhausen ist der Satzungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt und liegt mit Ausnahme von Flurstück 37 innerhalb einer Wasserschutzzone III. Es ist das Wesen einer Außenbereichssatzung, dass Wohnzwecken oder Kleingewerbe dienende Vorhaben (i.S.d. § 35 Abs. 2 BauGB) in nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägten Gebieten nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen.

Ferner liegt das Plangebiet im Geltungsbereich des Landschaftsplans „Herford-Hiddenhausen“ in der Fassung vom 21.12.1995. 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.“ Es ist daher sicherzustellen, dass die Einbindung der Bebauung in die Landschaft durch Anpflanzungen geeigneter Gehölze erfolgt.

1.4 Anwendungsvoraussetzungen

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB können in bebauten Gebieten des Außenbereiches, welche nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und Wohnbebauung von einigem Gewicht aufweisen, Wohnzwecken dienende Vorhaben ermöglicht werden, wenn diese mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind. Ferner kann die Satzung auf Vorhaben erstreckt werden, welche kleineren Gewerbebetrieben dienen.

Da das Satzungsgebiet außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt, zählt dieses zum Außenbereich. Zwar grenzen im Süden und Westen landwirtschaftliche Flächen an, doch durch die Kompaktheit der Bebauung und die nah angrenzenden Wohngebiete im Norden und Osten kann man nicht von einer überwiegend landwirtschaftlich geprägten Gegend sprechen.

Die bestehenden acht Wohngebäude stellen aufgrund ihrer Anzahl und ihrer relativ kompakten Anordnung eine Wohnbebauung im Außenbereich von einigem Gewicht dar. Schon einige wenige Wohngebäude können dieses erforderliche Gewicht darstellen, gesetzlich ist

keine Mindestanzahl an Gebäuden erfordert. Der bauliche Zusammenhang vermittelt den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit.

Da eine Außenbereichssatzung auch auf Vorhaben erstreckt werden kann, welche kleineren Gewerbetrieben dienen und es sich in diesem Fall bei der Thermodetect GmbH um einen solchen handelt (s. u.), steht der geplanten Entwicklung des Flurstückes 37 nichts entgegen. Der festgelegte Geltungsbereich der Satzung erfüllt damit die Anforderungen des § 35 (6) Satz 1 und 2 BauGB für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung.

Darüber hinaus wurden neben den Anforderungen auch die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gem. § 35 (6) Satz 4 geprüft.

- Die Satzung muss mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes ist durch die Aufstellung der Satzung nicht zu befürchten. Der Satzungsbereich ermöglicht lediglich den Abriss und die Neuerrichtung bestehender Gebäude, welche heute bereits an dem Standort vorhanden sind. Die vorhandene Bebauung ist durch die Satzung in ihrer Entwicklung abgeschlossen, so dass keine Zunahme 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 sowohl die Anforderungen, als auch die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung 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, soweit sie dem Zweck der Satzung entsprechen. Vorhaben sind die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen.

Um innerhalb des Satzungsbereiches eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, wird die Zulässigkeit von Bauvorhaben auf den Ersatz bestehender, zulässigerweise errichteter Gebäude durch den Neubau eines Gebäudes beschränkt.

Vorhaben sind zulässig, wenn sie sich nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Ferner darf eine Beeinträchtigung anderer öffentlicher Belange im Sinne des § 35 Abs. 2 und 3 BauGB nicht vorliegen.

Auch Vorhaben, die kleineren Gewerbebetrieben dienen, können gem. § 35 Abs. 6 Satz 2 im Gebiet der Außenbereichssatzung zulässig sein. „Klein“ bedeutet in diesem Fall, dass sich der Betrieb der kleinteiligen Baustruktur des bebauten Außenbereiches anpassen muss und diesen nicht zusätzlich zu den vorhandenen Gebäuden unangemessen beeinträchtigt. Diese Option wird für das Flurstück 37, Lange Brede Nr. 34, gegeben. Dort besteht die Möglichkeit, das bestehende Seminarhaus des Gewerbebetriebes Thermodetect GmbH neu zu errichten. Weitere gewerbliche Einrichtungen sind im Satzungsbereich nicht zulässig, um die Struktur des Bereiches „Lange Brede“, welche maßgeblich durch Wohnen geprägt ist, zu erhalten. Sonstige Erweiterungsmaßnahmen sind im Satzungsbereich ebenfalls nicht zulässig.

Diesen Festsetzungen ermöglichen eine städtebaulich geordnete Bestandssicherung und eine angemessene Weiterentwicklung, welche mit den Voraussetzungen des Außenbereiches vereinbar ist. 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 und Landschaft

Die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gem. § 35 (6) BauGB unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2a BauGB.

- **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.

Das Plangebiet stellt sich als kleines Wohngebiet dar, umrahmt von ackerbaulicher Nutzung, gelegen zwischen den Ortslagen Sundern, Lippinghausen und Schweicheln-Bermbeck. Bei der Wohnbebauung handelt es sich um freistehende Häuser mit größeren Gärten. Diese sind mit einigen älteren Bäumen (mit hohen Brusthöhendurchmessern) bestanden und untereinander durch zum Teil hohe Hecken voneinander abgegrenzt. Einige Gärten sind sehr gepflegt, jedoch finden sich auch „wildere“ Gärten unter ihnen. Im angrenzenden Umfeld befinden sich Ackerflächen, eine Baumschule oder Obstbaumpflanzung, ein Friedhof und eine Pferdeweide.

Aufgrund der vorhandenen Strukturen ist ein Vorkommen planungsrelevanter Arten innerhalb des Plangebiets nicht auszuschließen. Es liegen sowohl für Fledermäuse, als auch für Vögel potenzielle Brut- und Nahrungshabitate vor. Die vorhandenen älteren Bäume, z.T. Obstbäume weisen an einigen Stellen Höhlen auf, die als Quartiere von Fledermäusen aufgesucht werden können oder höhlenbrütenden Vogelarten als Brutstätte dienen können. Da diese jedoch auch heute schon im Zuge der freien Gartengestaltung genutzt werden können, werden durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung diesbezüglich keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet. Jedoch sollte eine Fällung von Bäumen, auch im Sinne des allgemeinen Artenschutzes nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03.-30.09.) vorgenommen werden.

Das zum Abriss vorgesehene Gebäude an der Langen Brede 34, steht schon seit längerer Zeit leer und hat zerbrochene Fenster und Türen, sowie Löcher und Spalten in und an der Fassade. Dies stellt einen potenziellen Lebensraum für Fledermäuse dar. Aber auch ein Vorkommen anderer planungsrelevanter Arten, wie z.B. der Schleiereule, Schwalben oder der Waldkauz kann hier nicht ausgeschlossen werden.

Ein Abriss des Gebäudes sollte daher nur im Winter und nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03. bis 30.09.) vorgenommen

* 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

werden, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich im Sommer Tiere im bzw. am Gebäude aufhalten.

Sollte dies nicht möglich sein, ist mit der zuständigen Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen, ob eine ökologische Baubegleitung erforderlich wird.

Bei Einhaltung der zeitlich begrenzten Baufeldräumung werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG durch die Planung vorbereitet.

4 Sonstige Belange

- **Erschließung**

Durch die Straßen „Lange Brede“, „Bünder Landweg“ und „Hinterm Busche“ ist ein Anschluss an das klassifizierte Straßennetz gewährleistet.

- **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 vergleichbar mit der eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 Baunutzungsverordnung, da hauptsächlich Wohnnutzungen vorhanden sind und ein kleinerer nicht störender Gewerbebetrieb.

Auf Grund der Lage des Satzungsgebietes ist mit Belastungen von externen Emittenten nicht zu rechnen.

- **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 BauGB entsprechend durchgeführt.

Es werden die betroffene Öffentlichkeit, die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange in einem vereinfachten Verfahren beteiligt, es wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der anschließende Beschluss der Satzung ist ortsüblich bekannt zu geben.

Bearbeitet für die Gemeinde Hiddenhausen
Coesfeld, im September 2012

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